TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N° 15 / 2015

BANCA DI CREDITO POPOLARE

SOC. COOP. PER AZIONI

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

DOTT.SSA EMANUELA MUSI

RELAZIONE DI STIMA

Torre Annunziata 18/10/2018

IL CTU

Arch. Carmelina Pietrafesa

Sommario

Premessa 4

CAP.1 – RISPOSTA AL QUESITO N°1. 4

1.1.- OPERAZIONI PERITALI 4

1.2.- RISPOSTA AL QUESITO N°1 6

1.2.1- VERIFICA DEI DATI CATASTALI 7

1.2.2- ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E DELLA ISCRIZIONI 7

1.2.3- ACQUISIZIONE E VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA 9

1.2.4- ACQUISIZIONE DI ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI 10

CAP.2 – RISPOSTA AL QUESITO N°2 10

CAP.3 – RISPOSTA AL QUESITO N°3 10

3.1.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 11

3.2.- CALCOLO DELLE SUPERIFICI E STATO DI FATTO 22

3.3.- SCHEDA IMMOBILE 24

CAP.4 – RISPOSTA AL QUESITO N°4 24

4.1.- PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO 25

4.2.- VARIAZIONI CATASTALI RILEVATE NEI PASSAGGI DI PROPRIETA' 25

4.3.- VARIAZIONI CATASTALI RILEVATE NELLA VISURA STORICA 26

CAP.5 – RISPOSTA AL QUESITO N°5 27

5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE 27

52..- CONFORMITA' CATASTALE 28

CAP.6 – RISPOSTA AL QUESITO N°6 29

CAP.7 – RISPOSTA AL QUESITO N°7 29

7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E L'ESTRATTO DI MAPPA 30

7.2.- CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI 31

CAP.8 – RISPOSTA AL QUESITO N8 33

CAP.9 – RISPOSTA AL QUESITO N°9 33

CAP.10 – RISPOSTA AL QUESITO N°10 33

CAP.11– RISPOSTA AL QUESITO N°11 34

11.1.- CONFORMITA' EDILIZIA DEL BENE – EPOCA DELL'IMMOBILE- TITOLI ABILITATIVI 34

11.2.- OPER ABUSIVE 35

11.3.- SANABILITA' OPERE ABUSIVE-CONFORMITA' URBANISTICA 36

11.4.- SANABILITA' OPERE ABUSIVE-CONFORMITA' PAESAGGISTICA 37

11.5.- CERTIFICAZIONE AGIBILITA' 39
CAP.12– RISPOSTA AL QUESITO N°12 ..... **39**
CAP.13– RISPOSTA AL QUESITO N°13 ..... **39**
CAP.14– RISPOSTA AL QUESITO N°14 ..... **40**
CAP.15– RISPOSTA AL QUESITO N°15 ..... **40**
CAP.16– RISPOSTA AL QUESITO N°16 ..... **40**
CAP.17– RISPOSTA AL QUESITO N°17 ..... **40**
CAP.18– RISPOSTA AL QUESITO N°18 ..... **41**
CAP.19– RISPOSTA AL QUESITO N°19 ..... **41**
19.1.- CRITERI DI STIMA 42
19.2.- DESCRIZIONE DEL BENE (LOTTO UNICO) 43
19.3.- DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO 43
19.4.- DETERMINAZIONE COEFFICIENTI DI MERITO 45
19.5.- INDAGINI DI MERCATO E RACCOLTA DATI 46
19.6.- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE 47
CAP.20– RISPOSTA AL QUESITO N°20 ..... **47**
CONCLUSIONI **49**
APPENDICE **51**
1.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....
2. RILIEVO GRAFICO .....
3.SCHEDA COEFFICIENTI DI MERITO .....
4. VERBALE DI SOPRALLUOGO .....

ALLEGATI

A) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
B) DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA
C) DOCUMENTAZIONE ARCHIVIO NOTARILE
D) DOCUMENTAZIONE UFFICIO COMUNALE STATO CIVILE
E) DOCUMENTAZIONE UFFICIO COMUNALE ANAGRAFE
F) DOCUMENTAZIONE UFFICIO COMUNALE CONDONO ED EDILIZIA PRIVATA
G) DOCUMENTAZIONE UFFICIO REGIONALE USI CIVICI
H) DOCUMENTAZIONE INDAGINI DI MERCATO
I) VERBALE DI INCARICO
J) RICEVUTE DI TRASMISSIONE ALLE PARTI

Premesso che

- Il giorno 08/05/2018, all'udienza della procedura esecutiva n° 15/2015 del R.G.E. promossa dalla Banca di Credito popolare Soc. Coop. per Azioni contro la sig.ra ----------, il Giudice, dott.ssa Emanuela Musi nominava la sottoscritta arch. Carmelina Pietrafesa esperto stimatore nella procedura de quo;
- il giorno 16/05/2018 la sottoscritta depositava presso l'ufficio esecuzioni immobiliari del il Tribunale di Torre Annunziata, il verbale di accettazione dell'incarico ricevuto;

nelle pagine che seguono, si illustreranno le risultanze del lavoro, svolte, tenuto conto di quanto disposto dal predetto verbale di accettazione dell'incarico e dall'art. 176 bis c.p.c..

In calce alla presente relazione si riassumeranno le conclusioni in risposta all'incarico ricevuto, che in linea con quanto richiesto è stato articolato in n° 20 quesiti.

CAP.1. RISPOSTA AL QUESITO N°1

1.1 LE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali di sopralluogo all'immobile pignorato, sono iniziate il giorno 31/05/2018 *(Appendice 4)* previo accordo con il dott. Luca Sorrentino in qualità di custode giudiziario e con la sig.ra----------da quest'ultimo avvisata a mezzo di A/R. In tale data alle ore 9:50, la sottoscritta si è recata presso il compendio immobiliare, sito nel comune di Gragnano (NA), alla via Nuova Aurano n° 15, al fine di esperire le indagini del caso. All'uopo si è proceduto ad una ricognizione sullo stato di fatto dell'intero compendio, effettuando il rilevo fotografico di tutte le parti interne ed esterne. In data 01/08/2018, previo accordo telefonico con la sig.ra ----------, la sottoscritta proseguiva le indagini peritali effettuando il rilievo metrico di tutti gli ambienti costituenti l'immobile pignorato.

La fase conoscitiva della consulenza di cui trattasi, cioè la fase concernente l'attività diretta ad acquisire la documentazione, i dati e le informazioni utili ai fini delle operazioni peritali richieste è stata condotta, sui luoghi oggetto di causa e presso gli uffici pubblici come di seguito riportato:

Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio- Servizi Catastali

In data 29/05/2018 la sottoscritta acquisiva la visura storica dell' immobile pignorato e la visura storica per soggetto intestata alla sig.ra ---------- . Successivamente in data 17/06/2018 sono state acquisite la planimetria catastale dell'immobile di cui trattasi e

l'estratto di mappa contenente la relativa particella catastale. La suddetta documentazione è allegata alla presente relazione contrassegnata come ***allegato A)***.

Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2

In data 18/08/2018 la sottoscritta acquisiva l'ispezione ipotecaria nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, relativa alla sig.ra ----------, e successivamente quella relativa all'immobile. Al fine della verifica della completezza e della esattezza della documentazione di cui all'art. 567. comma 2 c.p.c. , sono state acquisite n° 5 formalità, relative all'immobile pignorato. La suddetta documentazione è contrassegnata come ***allegato B)***.

Archivio Notarile di Napoli

In data 27/09/2018, previa richiesta presentata all'ufficio competente, la sottoscritta ha ritirato le copia cartacea di n°1 titolo di provenienza dell'immobile pignorato intervenuto nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, contrassegnato ed allegato alla presente relazione come ***allegato C)***.

Comune di Gragnano- Ufficio Stato Civile

In data 12/06/2018 la sottoscritta inoltrava a mezzo pec la richiesta dell' atto di matrimonio con eventuali annotazioni marginali all'ufficio di stato civile del comune di Gragnano (NA) relativo alla sig.ra.----------. La documentazione de quo, allegata alla presente relazione è contrassegnata come ***allegato D)***.

Comune di Gragnano- Ufficio Anagrafe

In data 12/05/2018 la sottoscritta richiedeva a mezzo pec, all'ufficio Anagrafe del comune di Gragnano (NA), la certificazione dello stato di famiglia e della residenza relativamente alla sig.ra ----------, e ai fini della comunicazione dello stato di occupazione dell'immobile pignorato, richiedeva in data 17/06/2018 analoga certificazione relativa alla sig.ra ---------- figlia, coniugata della debitrice ed occupante l'immobile di cui trattasi. La suddetta documentazione allegata alla presente relazione è indicata con la dicitura ***allegato E)***.

Comune di Gragnano- Ufficio Edilizia Privata - Ufficio Condono

In data 03/07/2018 la sottoscritta richiedeva a mezzo pec, all'ufficio Condono del comune di Gragnano (NA), la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura di cui trattasi, e in pari data inoltrava pec di richiesta, all'ufficio dell' Edilizia Privata del medesimo comune, relativa alla documentazione amministrativa delle pratiche edilizie

interessanti all'immobile di cui trattasi. La descritta documentazione allegata alla presente relazione è indicata come ***allegato F)***.

Regione Campania – Unita Operativa Dirigenziale 500704 - Sezione Usi civici-

Ai fini di eventuali diritti gravanti sul bene pignorato, la sottoscritta ha inoltrato richiesta a mezzo pec al preposto ufficio regionale, dell'esistenza di usi civici . La relativa documentazione è allegata alla presente relazione ed è indicata come ***allegato G)***.

Esaminata l'intera documentazione raccolta dalla sottoscritta nell'ambito di tutte le operazioni peritali sin qui descritte, elaborati i grafici di rilievo metrico dell'immobile, valutati i dati raccolti nelle indagini sul mercato immobiliare locale, in risposta ai quesiti formulati dal G.E. dott.ssa Emanuela Musi di cui al verbale di accettazione dell'incarico, la sottoscritta redige la seguente relazione tecnica .

1.2– RISPOSTA AL QUESITO N° 1

Verifichi**, prima di ogni altra attività,* **la completezza della documentazione di cui all'art. 567**, *2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore),* ***segnalando *immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;* ***predisponga*** *l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);* ***acquisisca**, ove non depositati,* ***le mappe censuarie*** *per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;* ***acquisisca e verifichi*** *tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali;* ***acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).*

In ordine alla verifica relativa alla completezza della documentazione, nel rispetto dell'art. 567, 2° comma c.p.c. , la sottoscritta, previa visione di tutti gli atti depositati nel fascicolo di causa dal creditore procedente, il giorno 01/06/2018 depositava il modulo predisposto, segnalando la idoneità della stessa.

1.2.1 VERIFICA DATI CATASTALI

Come si evince dal **verbale di pignoramento** depositato agli atti della causa, il bene appartiene per la quota intera di piena proprietà alla sig.ra ----------:

Immobile sito in Gragnano /(NA) alla Via Nuova Aurano, 33, già 15, e precisamente: appartamento su quattro livelli (piano seminterrato, terra, primo e secondo)…riportato al catasto fabbricati del Comune di Gragnano :

Foglio 20 particella 436 subalterno 5 zona censuaria 1 categoria A/7 classe 2 vani 14,5 Rendita catastale 1.422,84 – Via Nuova Aurano n. 15, piano T-1-2-S1;

Dalla visura catastale storica *(all. A1)*, acquisita dalla sottoscritta, si evince che gli identificativi catastali del predetto immobile ad oggi, non risultano mutati.
All'attualità l'immobile risulta censito al N.C.E.U. della provincia di Napoli nel comune di Gragnano, codice catastale E131 con i seguenti dati catastali:

Foglio ***20*** *particella* ***436*** *subalterno* ***5*** *zona censuaria* ***1*** *categoria* ***A/7*** *classe* ***1*** *vani* ***14,5***
Rendita catastale ***1.422,84***
Indirizzo ***: Via Nuova Aurano, 15 piano T-1-2-S1***
Intestato al ***sig. ra*** ----------
Per la proprietà ***di 1/1***

che corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

1.2.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI

Si riportano di seguito i riferimenti delle ispezioni ultraventennali effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2 (*Conservatoria NA 2*), dalle quali con ulteriore acquisizione delle Note di Trascrizioni e di Iscrizioni è stato redatto l'Elenco completo delle Formalità pregiudizievoli che interessano la sig.ra ---------- al fine di individuare le formalità che riguardano l'immobile:

- Ispezione n. T21239 del 18/09/2018 a carico della sig.ra ---------- nata a Gragnano (NA) il 24/03/1979; (*All. B1*)
- Ispezione n. T21699 del18/09/2018 a carico dell'immobile ubicato in Gragnano (NA) Foglio 20 Particella 436 Subalterno 5; (*All. B2*)
- Ispezione n. T21239 del 18/09/2018 – Nota di trascrizione RG n. 9765 RP. n. 8419 Data presentazione 22/04/1981; (*All. B3*)
- Ispezione n. T174086 del 03/10/2018 – Nota di iscrizione RG n. 1238 RP. n. 1023 Data presentazione 14/01/2015; (*All. B5)*

- Ispezione n. T21699 del 18/09/2018 – Nota di trascrizione RG n. 14476 RP. n. 3472 Data presentazione 19/03/2009; (*All. B4)*

Dal riscontro delle suddette ispezioni sono state individuate le formalità pregiudizievoli che interessano l'immobile oggetto di pignoramento per le quali di seguito è stato predisposto il relativo elenco costituito da n° **3 Note** che riguardano l'immobile oggetto di pignoramento:

TRASCRIZIONI A FAVORE

1. **Atto di donazione del 01/04/1981** – Repertorio n. 3206, Raccolta n. 555 registrato a Castellammare di Stabia (NA) il 16/04/1981 al N° 2027, a firma del notaio Adolfo Branca e trascritto a Napoli il 22/04/1981 al Registro Particolare n. 8419 –
   A favore della sig.ra ---------- nata a , il----------
   Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
   Contro il sig. ---------- nato a ----------
   Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
   Immobile- *"zonetta di terreno di natura vigneto sita in Gragnano alla contrada Aurano della superficie di circa are cinque reale ed are sei e centiare novantadue catastali confinante a nord con beni di proprietà di ; ad est con beni della ; a sud con il particellare 563 del foglio 20, di proprietà del donante, che comprende un viale di accesso con varco, e ad ovest con la via Aurano ". (All.B3)*

ISCRIZIONI CONTRO

1. **Ipoteca Volontaria del 19/03/2009 –** trascritta a Napoli il 16/03/2009 al Registro particolare n. 3472 Registro generale 14476
   Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
   A favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE –SOC. COOP. PER AZIONI di Torre del Greco (NA)
   Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
   Contro la sig.ra ---------- nata a il ----------
   Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
   Immobile: *Comune di Gragnano (NA)- Catasto Fabbricati – Foglio 20*
   Particella 436 subalterno 5 categoria A/7 Abitazione in villini consistenza 14,5 vani
   Indirizzo- Via Nuova Aurano n. 15 piano terra , piano primo, secondo S1. (*All. B4*)

TRASCRIZIONI CONTRO

1. **Verbale pignoramento immobili del 29/06/2004 –** trascritto a Napoli il 14/01/2015 Registro Particolare 1238 Registro Generale 1023.

A favore della BANCA DI CREDITO POPOLARE –SOC. COOP. PER AZIONI di Torre del Greco (NA)

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro la sig.ra ---------- nata a Gragnano (NA), il 24/03/1959

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile: *appartamento su quattro livelli (piano seminterrato, terra, primo e secondo), della consistenza catastale di vani 14,5, confinante con via Nuova Aurano, con beni con i beni e con i beni riportato al*

catasto fabbricati del comune di Gragnano al foglio 20, mappale 436, sub 5, z.c. 1, categoria A/7, classe 2, vani 14,5, rendita Euro 1.422,84, Via Nuova Aurano n. 15, piano T-1-2-S1 .(*All. B5*)

1.2.3 ACQUISIZIONE E VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Dalle indagini effettuate risulta che il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato dalla debitrice su una zona di terreno donata dal proprio genitore. Nell'ambito della ricerca degli atti di provenienza del bene, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento effettuata presso l'Archivio Notarile è stato acquisito **n° 1 titolo**, regolarmente trascritto all'Ufficio provinciale di Napoli- Servizio di Pubblicità Immobiliare:

1. **Atto di Donazione del 01/04/1981** – (*All. C1*) Repertorio n. 3206, Raccolta n. 555 registrato a Castellammare di Stabia (NA) il 16/04/1981 al N° 2027, a firma del notaio Adolfo Branca e trascritto a Napoli il 22/04/1981 al Registro Particolare n. 8419, Registro generale 9765 con il quale

   il sig. ----------

   dona

   alla propria figlia sig.ra ----------

   la piena proprietà di:

   "*zonetta di terreno di natura vigneto sita in Gragnano alla contrada Aurano della superficie di circa are cinque reale ed are sei e centiare novantadue catastali confinante, di proprietà del donante,….. che comprende un viale di accesso con varco*"

   Identificato catastalmente:

   "*infra maggiore consistenza, alla partita 6442: foglio 20, n. 436. Are 7,48, vigneto 1 , R.D. £ 134,64 e R.A.. £ 31,16, mentre nel tipo di frazionamento n. 1388/31/81 debitamente approvato e che si allega al citato atto sotto lettera a) detta zonetta di terreno è così coerenziata: foglio 20, n. 436 (ex 436/a), are 6,92.* "

   Confini:

"a nord con beni di proprietà di ; ad est con beni della ; a sud con il particellare 563 del foglio 20, e ad ovest con la via Aurano"

1.2.4 ACQUISIZIONE DI ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI

Dalla documentazione acquisita (*all. D1*) dall'Ufficio dello Stato Civile del comune di Castellammare di Stabia (NA) risulta che:

la sig.ra ---------- nata a ----------

il giorno 23/01/1981 ha contratto matrimonio

con il sig. ---------- nato a ----------

Nelle annotazioni all'estratto dai Registri degli atti matrimonio, si legge che con atto in data 26/02/1991 a rogito del notaio Nappi Giuseppe del distretto notarile di Napoli i coniugi hanno scelto il regime della **separazione dei beni**.

CAP.2. RISPOSTA AL QUESITO N°2

Segnali entro trenta giorni *al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali* ***tempestivamente*** *se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario.*

In data 18/06/2018 la sottoscritta depositava al fascicolo degli atti, comunicazione sullo stato di occupazione dell'immobile avendo riscontrato che il cespite pignorato **è occupato dalla debitrice sig.ra ----------** .

All'uopo allegava certificato di residenza (*All. E*) e stato di famiglia (*All. E2*) della **sig.ra ----------** nata a ---------- che **occupa l'immobile in argomento** con la sua famiglia.

CAP.3. RISPOSTA AL QUESITO N°3

Descriva, ***<u>previo necessario accesso</u>****, l'immobile pignorato indicando* ***dettagliatamente****: la* ***tipologia*** *di ciascun immobile, la sua* ***ubicazione*** *(città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno),* ***gli accessi, i confini e i dati catastali,*** *le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il* ***contesto*** *in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche*

strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

3.1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Destinazione - residenziale

Tipologia – **appartamento** indipendente su tre livelli.

Ubicazione - fabbricato ubicato nel territorio del comune di Gragnano (NA) alla via Nuova Aurano, n° 15.



VISTA DALLA VIANUOVA AURANO



VISTA DAL SATELLITE

Pertinenze–locale seminterrato adibito a cantina.



CORTILE DI INGRESSO

Accesso - dal viale comune.

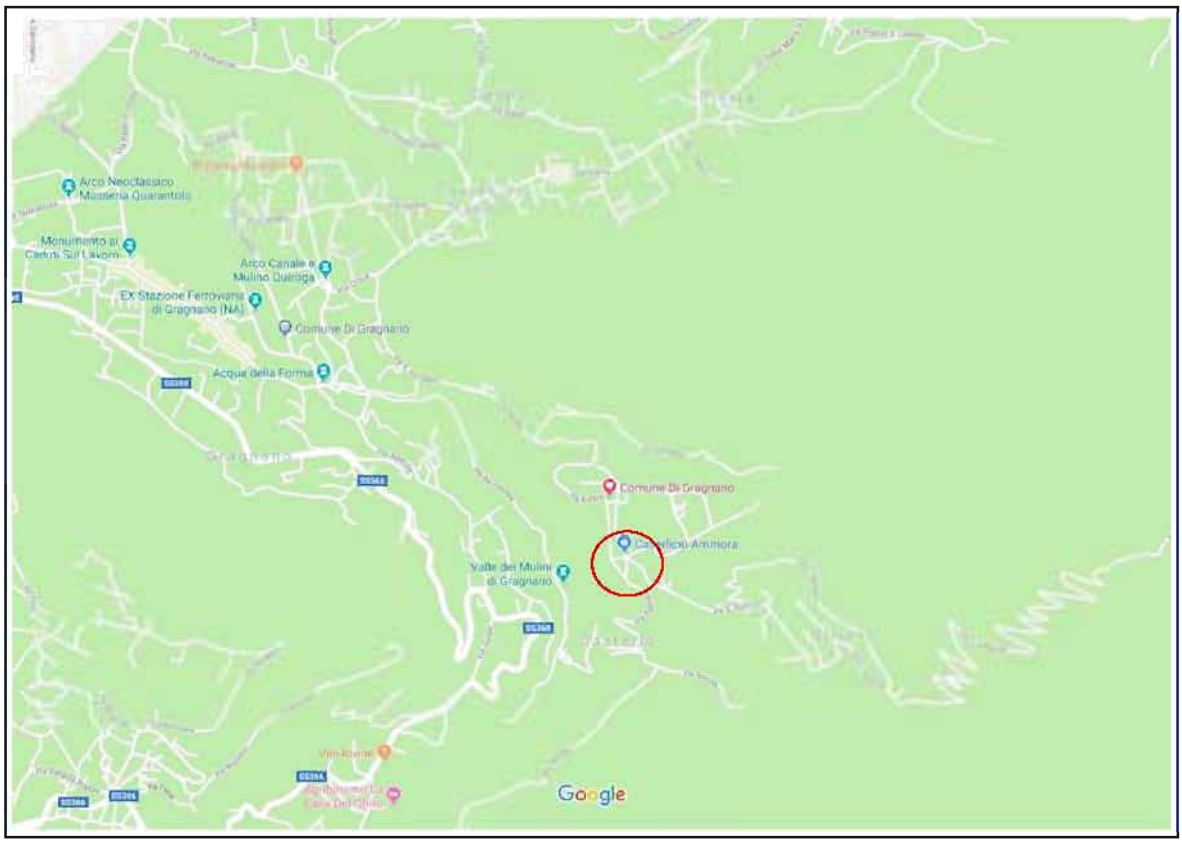
Confini - ad est con la p.lla 225; ad ovest con viale comune; a sud con part.lle 1736 e 563, a nord con p.lla 1358.

Dati catastali

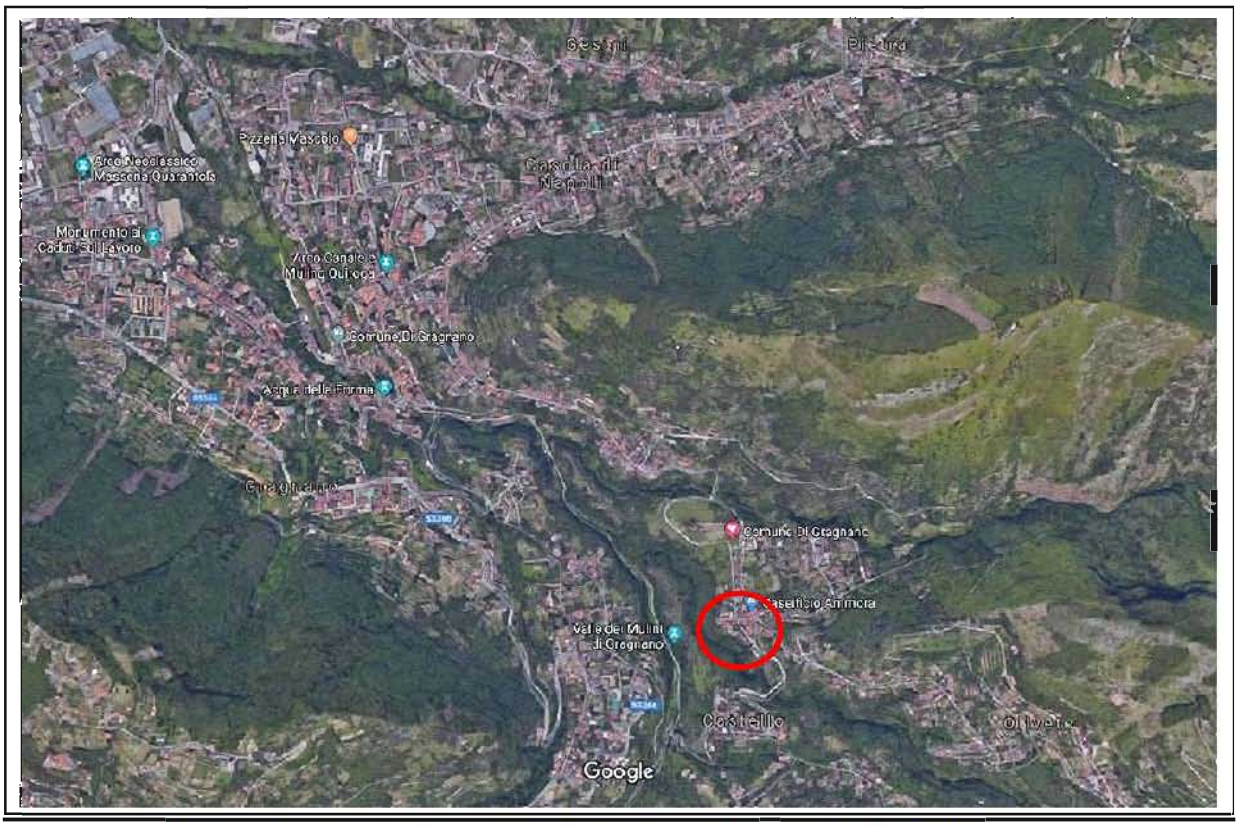
Foglio 20 particella 436 subalterno 5 zona censuaria 1 categoria A/7 classe 2 vani 14,5 Rendita catastale 1.422,84.

Caratteristiche del Contesto

La zona in cui sorge il fabbricato, è denominata Aurano, che rappresenta un quartiere periferico del comune di Gragnano a carattere residenziale che si estende su un'altura che sovrasta il centro a distanza di circa 2,5 km da esso. Le costruzioni si concentrano maggiormente nella parte del territorio compreso tra le due strade, la via Nuova Aurano e la via Vecchia Aurano a partire dalla chiesa di Sant'Agnello Abate, fino al loro ricongiungimento con la via Agerola.



INQUADRAMENTO TERRITORILE IN AMBITO COMU NALE



INQUADRAMENTO TERRITORIALE IN AMBITO COMUNALE – VISTA DAL SATELLITE

Servizi del Contesto

Nella zona si ritrovano strutture di ristorazione e di ricezione turistica. Nelle immediate vicinanze dell'immobile è ubicata una scuola primaria. La via Nuova Aurano non è servita da autobus di linea locali e costituisce il principale collegamento tra il quartiere ed il centro storico più a valle.

Descrizione dell'appartamento

L'appartamento pignorato si sviluppa su tre livelli di un fabbricato di quattro piani che comprende il piano seminterrato, il piano terra, il primo piano ed il secondo piano.

L'edificio ha una pianta quadrata, per due livelli fuori terra, il piano seminterrato si sviluppa solo per la parte più a nord del manufatto. La struttura portante del manufatto è costituita da telai di travi e pilastri in c.a. e fondazioni su travi rovesce. I muri esterni sono a doppia parete, con rivestimento esterno di intonaco con pittura di colore rosso, e risultano finestrati sui lati nord est ed ovest. Lo stato di manutenzione del fabbricato si presenta buono. L'accesso all' appartamento dalla strada avviene per mezzo del cancello carrabile che immette sul viale comune pavimentato, sul quale prospettano il lato nord ed ovest del fabbricato . Su quest'ultimo lato sono ubicati i due accessi che immettono all'interno dell'appartamento, dei quali uno immette, mediante una piccola rampa, direttamente nel grande vano adibito a cucina soggiorno e l'altro attraverso un'ampia gradonata porta all'ambiente dedicato a studio, mentre sull'angolo della facciata nord- ovest è ubicata la rampa di scale che conduce al piano seminterrato . Al piano terra sono ubicati un bagno, il

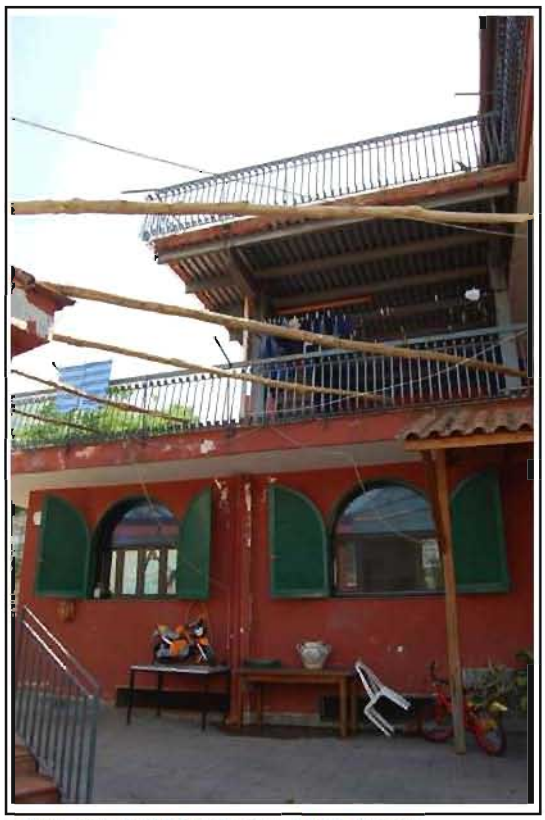
vano scala e n° 4 ambienti cosi distinti: cucina-soggiorno, soggiorno, salotto e studio. Al primo piano sono ubicati n° 4 ambienti che ospitano tre camere da letto, n°2 bagni e un ambiente nel quale giunge la scala interna. Al secondo piano, al quale si accede dalla rampe di scale esterne situate sulla terrazza del primo piano, sono ubicati n° 3 ambienti distinti in cucina soggiorno, e due camere da letto, n° 1 lavanderia ed n° 1 bagno.



ACCESSO PRINCIPALE



ACCESSO SECONDARIO



VISTA DELLE TERRAZZE SUL LATO NORD

Esposizione : L'appartamento si sviluppa in direzione nord-ovest. Sul prospetto ovest, affacciano le balconate del primo e del secondo piano, mentre sul lato nord si sviluppano le terrazze rispettivamente del primo e del secondo piano, raggiungibili anche attraverso le rampe di scale esterne che si dipartono dal cortile comune sulla parte a nord.

Superficie netta e superficie commerciale:

La superficie netta è pari a mq **386,41** quella dei balconi e delle terrazze mq 175,62 . La superfice commerciale è pari a mq **463**. L'altezza dei vani interni al piano interrato è pari a 2,75 m, al piano terra e 1° è pari a mq 3,00, al piano secondo varia da un min. 2,16 ad un max di 3,16 al colmo del tetto.

Stato di manutenzione dell'immobile

Lo stato di manutenzione complessivo dell'appartamento è buono.

Impianti

L'appartamento è dotato di impianto idrico, quello del gas di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico, tutti sotto traccia nelle pareti e sotto il pavimento. Tutti gli impianti risultano privi di dichiarazione di conformità e adeguamento così come prevista dal D.M. 37 del 22/01/2008. Il costo stimato per l'adeguamento alla normativa vigente è quantificato in **euro 500,00.**

Attestato di Prestazione energetica

L'appartamento è sprovvisto della suddetta attestazione il cui costo è quantificato in **euro 300,00**.

Descrizione interni - Rifiniture dell'appartamento (piano terra)





Ambiente 1: Studio

Pavimenti -piastrelle ceramica color bianco con motivo floreale verde e giallo- 30x 30;

Rifiniture pareti verticali- pittura color rosa salmone;

Rifiniture soffitto - pittura color bianco;

Infisso porta di accesso principale: legno massello;

Infisso interno balcone: alluminio anodizzato color canna di fucile con vetro camera;

Infisso esterno balcone: persiana alla romana in ferro color grigio scuro.

Ambiente 2 : Salotto

Pavimenti -piastrelle ceramica color bianco con motivo floreale verde e giallo- 30x 30

Rifiniture pareti verticali- pittura color bianco;

Rifiniture soffitto - pittura color bianco;.

Infisso finestra: alluminio anodizzato color canna di fucile con vetro camera;

Infisso esterno balcone: persiana alla romana in ferro color grigio scuro.



Ambiente 3 : Soggiorno

Pavimenti -piastrelle ceramica color bianco con motivo floreale verde e giallo- 30x 30

Rifiniture pareti verticali- pittura color giallo;

Rifiniture soffitto - pittura color bianco; Infisso finestra- sopraluce: alluminio anodizzato color bianco con vetro camera.

WC

Pavimenti : piastrelle ceramica color verde 20 x 20; Rivestimento pareti: piastrelle color verde e color bianco 20x20;

Rifiniture soffitto: pittura color bianco.

Infisso porta di accesso: legno massello; Infisso finestra- sopraluce: alluminio anodizzato color bianco con vetro camera.

Pezzi igienici : lavabo, bidet wc.





Ambiente 4 : Cucina-soggiorno

Pavimenti -piastrelle in cotto - 25x 25

Rifiniture pareti verticali- pittura color bianco;

Rifiniture soffitto - pittura color bianco;.

Infisso interno finestra: alluminio anodizzato bicolore color grigio e color marrone con vetro camera.

Infisso esterno finestra: persiane alla romana in ferro color verde.

Infisso interno porta: legno massello con pannello centrale di vetro decorato.

Infisso esterno porta: legno massello.



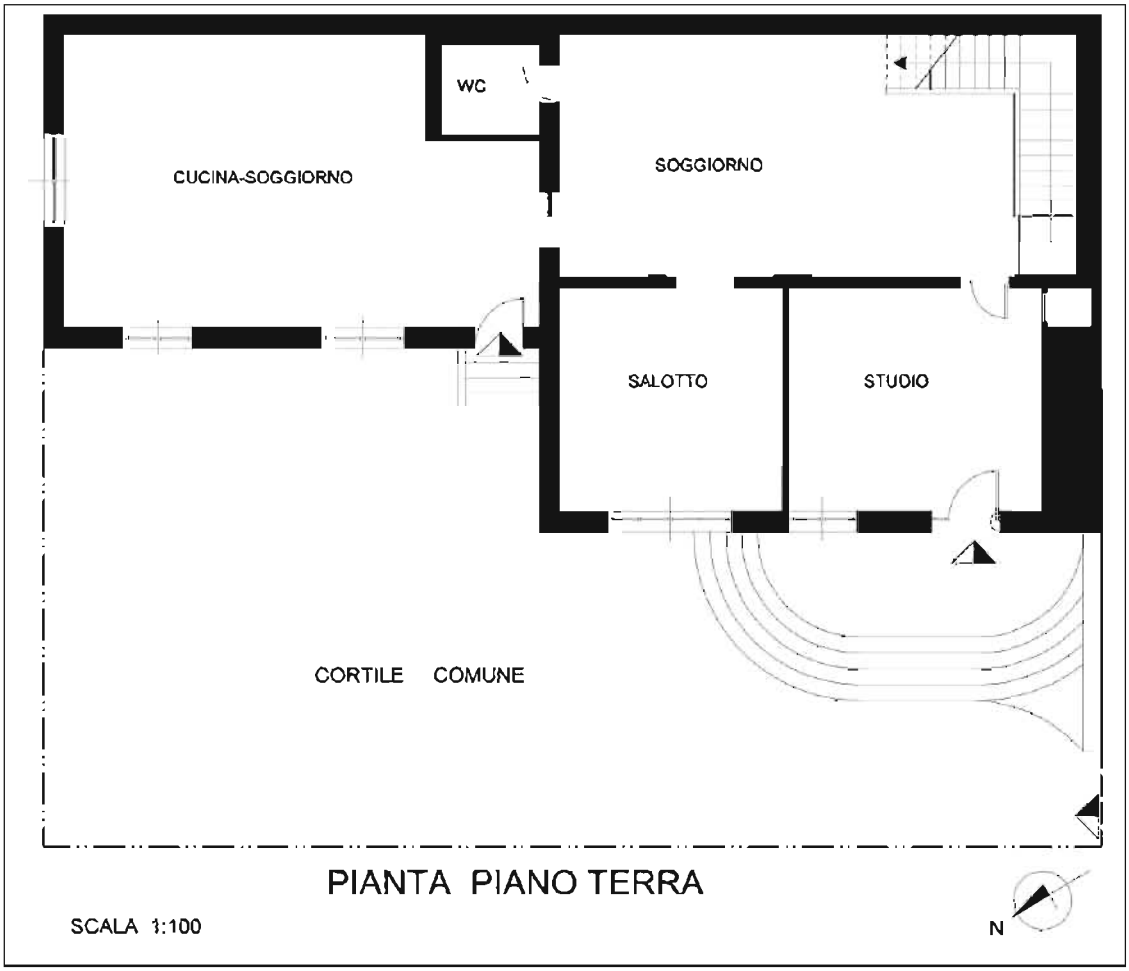
Vano scala

Gradini rivestiti con granito color nero

Rifiniture pareti verticali- pittura color bianco;

Rifiniture soffitto - pittura color bianco;.

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



Descrizione interni - Rifiniture dell'appartamento (piano primo)



Ambiente 1 : camera

Pavimenti -piastrelle in ceramica - 45x 45 di color beige.

Rifiniture pareti verticali- pittura color bianco;

Rifiniture soffitto - pittura color bianco;.

Infisso esterno finestra: alluminio anodizzato color grigio con vetro camera.

Infisso porta : in plastica del tipo a soffietto di color bianco.



Ambiente 2 : letto 1

Pavimenti -piastrelle in ceramica - 45x 45 di color beige.

Rifiniture pareti verticali- pittura color bianco;

Rifiniture soffitto - pittura color bianco;.

Infisso esterno balcone: alluminio anodizzato color grigio con vetro camera.

Infisso esterno balcone: persiana alla romana di color grigi

Infisso porta : in legno massello con pannello di vetro.



WC 1

Pavimenti -piastrelle in ceramica - 20x 20 di color beige .

Rivestimento pareti verticali- -piastrelle in ceramica - 20x 20 di color beige con decoro.

Rifiniture soffitto - pittura color bianco;.

Infisso esterno finestra: alluminio anodizzato color grigio con vetro camera.

Infisso esterno finestra: persiana alla romana di color grigio

Infisso porta : in legno massello con pannello di vetro.



Ambiente 3 : camera letto 2

Pavimenti -piastrelle in ceramica - 45x 45 di color beige.
Rifiniture pareti verticali- pittura color bianco;
Rifiniture soffitto - pittura color bianco;.
Infisso esterno balcone: alluminio anodizzato color grigio con vetro camera.
Infisso esterno: persiana alla romana color grigio.



WC 2

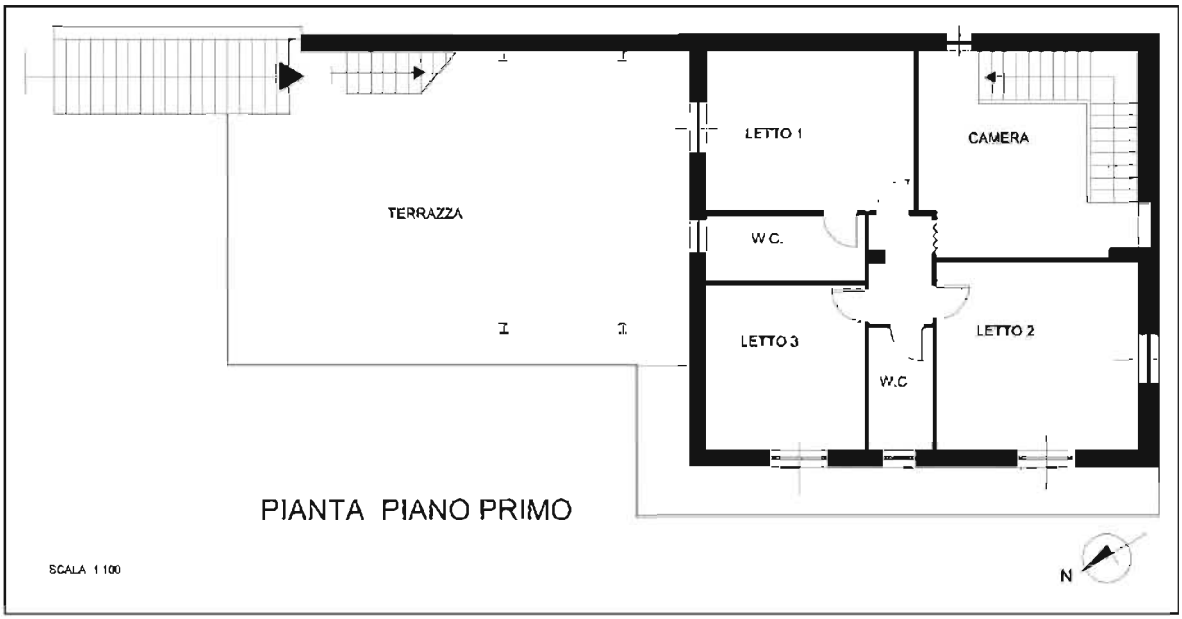
Pavimenti -piastrelle in ceramica - 20x 20 di color beige .
Rivestimento pareti verticali- piastrelle in ceramica - 20x 20 di color bianco con decoro.
Rifiniture soffitto - pittura color bianco;.
Infisso esterno finestra: alluminio anodizzato color grigio con vetro camera.
Infisso esterno finestra: persiana alla romana di color grigio
Infisso porta : in legno massello con pannello di vetro.



Ambiente 4 : camera letto 3

Pavimenti -piastrelle in ceramica - 45x 45 di color beige.
Rifiniture pareti verticali- pittura color bianco;
Rifiniture soffitto - pittura color bianco;.
Infisso esterno balcone: alluminio anodizzato color grigio con vetro camera.
Infisso esterno: persiana alla romana color grigio.

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



Descrizione interni - Rifiniture dell'appartamento (piano secondo)



Ambiente 1 : cucina - salotto

Pavimenti -piastrelle in ceramica - 15x 75 di color grigio.

Rifiniture pareti verticali- pittura color grigio chiaro;

Rifiniture soffitto - pittura color bianco;.

Infisso esterno balcone: alluminio anodizzato color grigio con vetro camera

Infisso esterno: persiana alla romana color grigio.



Ambiente 2 : Letto 1

Pavimenti -piastrelle in ceramica - 15x 75 di color grigio.
Rifiniture pareti verticali- pittura color grigio chiaro;
Rifiniture soffitto - pittura color bianco;.
Infisso esterno balcone: alluminio anodizzato color grigio con vetro camera.

Infisso esterno: persiana alla romana color grigio.



Ambiente 3 : Letto 2

Pavimenti -piastrelle in ceramica - 15x 75 di color grigio.
Rifiniture pareti verticali- pittura color celeste chiaro;
Rifiniture soffitto - pittura color bianco;.
Infisso esterno balcone: alluminio anodizzato color beige con vetro camera.
Infisso esterno balcone: persiana alla romana in alluminio anodizzato color grigio.

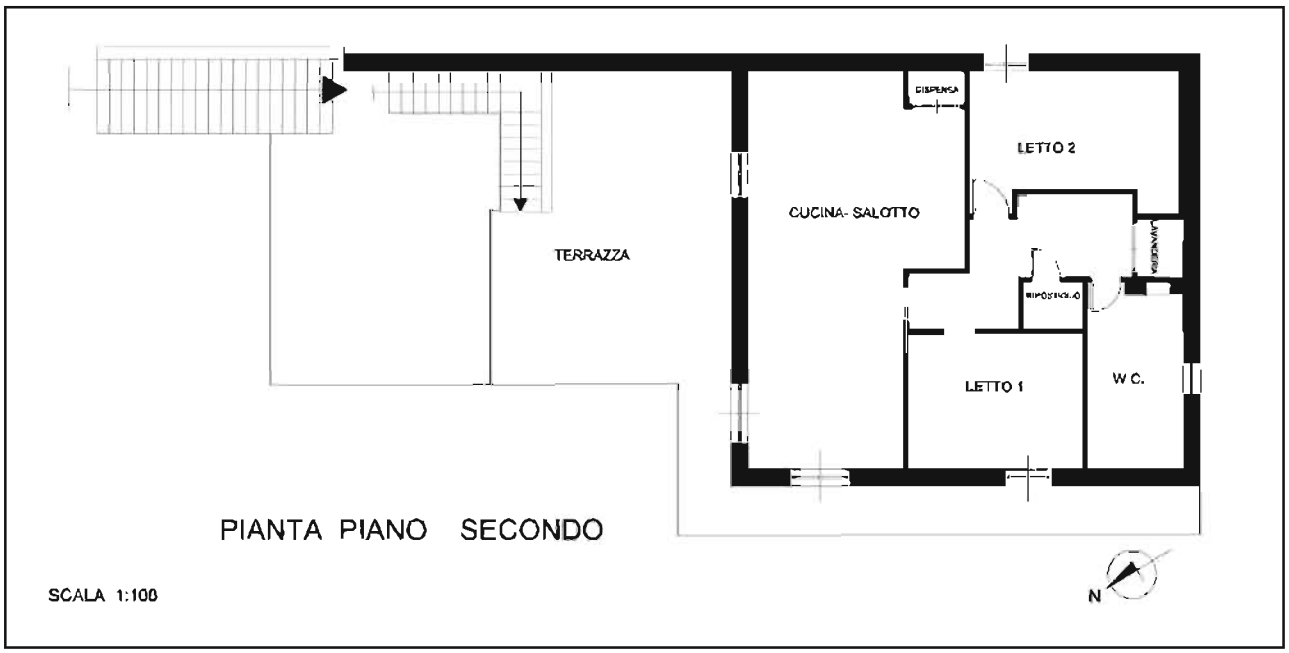


WC

Pavimenti -piastrelle in ceramica - 20x 20 di color nero.
Rivestimento pareti verticali- - piastrelle in ceramica - 20x 20 di color bianco con decoro.
Rifiniture soffitto - pittura color bianco;.
Infisso esterno finestra: alluminio anodizzato color grigio con vetro camera.

Infisso esterno finestra: persiana alla romana in alluminio anodizzato color grigio scuro.

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



3.2 – CALCOLO DELLE SUPERFICI E STATO DI FATTO

Per l'immobile sono state calcolate la superficie interna netta, costituita dalla superficie calpestabile dei pavimenti al netto dei muri interni e perimetrali, la superficie interna lorda costituita dalla superficie interna netta e i muri interni e perimetrali.

E' stata calcolata inoltre la superficie commerciale riferita a quanto indicato dal D.P.R. 138/ 1998:

Superficie commerciale = S1 + S2 + S3

S1= Superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai **muri interni** e **quelli perimetrali** che vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm e dai muri **interni comuni** nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm..

S2= superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini

S3= quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.)

AMBIENTI	SUPERFICIE INT. NETTA (mq)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA (mq)
Piano seminterrato (cantina)	57,04	0,25	14,26
Piano terra	141,92	1	141,92
Primo piano	89,92	1	89,92
Secondo piano	97,53	1	97,53
TOT. SUPERFICIE INT. NETTA (mq)	**386,41**	-----	----------
Tramezzi interni Piano terra	3,61	1	3,61
Tramezzi interni Piano primo	3.83	1	3,83
Tramezzi interni Piano secondo	3,92	1	3,92
Scala esterna piano seminterrato (cantina)	6,53	0,25	1,63
Scala interna piano terra	8,68	1	8,68
Scala interna piano primo	7,30	1	7,30
TOT. SUPERFICIE INTERNA LORDA (mq)	**412,28**	----------	----------
Muri comuni piano terra	17,56	0,50	8,78
Muri comuni piano primo	9,81	0,50	4,90
Muri esterni piano seminterrati	14,62	0,25	3,65
Muri esterni piano terra	11,93	1	11,93
Muri esterni piano primo	8,20	1	8,20
Muri esterni piano secondo	18,19	1	18,19

SUPERFICIE PERTINENZE DIRETTE (mq)	----------	**COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE PERTINENZE**	----------
Balcone piano primo	18,24	0,30	5,47
Balcone piano secondo	18,24	0,30	5,47
Terrazza piano primo	25 + 68,58	0,30 -0,10	7,5+6,85
Terrazza piano secondo	25 + 20,56	0,30 – 0,10	7,5+2,05
SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	----------	----------	**463,09 che si arrotondano a 463**

3.3 – SCHEDA IMMOBILE

LOTTO UNICO - Piena ed esclusiva proprietà di appartamento ubicato in Gragnano di (NA), alla via Nuova Aurano, 15 , costituito da piano terra, primo piano, secondo piano e piano seminterrato; l'immobile è composto al piano terra da ampio ambiente cucina-soggiorno, ampio soggiorno, studio, salotto e WC, al piano primo da camera, n° 3 camere da letto e n° 2 WC; al piano secondo da cucina-soggiorno, n° 2 camere da letto e un WC; locale deposito al piano seminterrato; confina ad est con la p.lla 225; ad ovest con viale comune; a sud con part.lle 1736 e 563, a nord con p.lla 1358; riportato nel NCEU del Comune di Gragnano (NA), in ditta ---------- , al foglio 20, p.lla 436, sub 5, cat. A/7, 5 zona censuaria 1 categoria A/7 classe 2 vani 14,5 Rendita catastale 1.422,84; il descritto stato dei luoghi al piano primo e al secondo non corrisponde alla planimetria catastale; l'intero immobile è stato realizzato dalla debitrice nel 1980 sena titolo abilitativo. Il terreno di sedime è pervenuto all'esecutata in virtù di atto di vendita del notaio Adolfo Branca, trascritto a Napoli il 22/04/1981 al Registro Particolare n. 8419, Registro Generale n. 9765. **PREZZO- BASE : Euro 544.000,00**

CAP.4. RISPOSTA AL QUESITO N°4

Indichi tutti i passaggi di proprietà *relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente,* ***segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali*** *via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al*

ventennio che precede la stessa nonchè acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile).

4.1 – PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato è stato realizzato dalla debitrice su suolo a lei donato dal proprio genitore. in virtù di:

1. **Atto di Donazione del 01/04/1981** – (*All. C1*) Repertorio n. 3206, Raccolta n. 555 registrato a Castellammare di Stabia (NA) il 16/04/1981 al N° 2027, a firma del notaio Adolfo Branca e trascritto a Napoli il 22/04/1981 al Registro Particolare n. 8419, con il quale
   il sig. ----------
   dona
   alla propria figlia sig.ra ----------
   la piena proprietà di:
   "zonetta di terreno di natura vigneto sita in Gragnano alla contrada Aurano della superficie di circa are cinque reale ed are sei e centiare novantadue catastali confinante,..... a sud con la particella 563 del foglio 20, di proprietà del donante, che comprende un viale di accesso con varco"
   Identificato catastalmente:
   "infra maggiore consistenza, alla partita 6442: foglio 20, n. 436. Are 7,48, vigneto 1 , R.D. £ 134,64 e R.A.. £ 31,16, mentre nel tipo di frazionamento n. 1388/31/81 debitamente approvato e che si allega al citato atto sotto lettera a) detta zonetta di terreno è così coerenziata: foglio 20, n. 436 (ex 436/a), are 6,92. "
   Confini:
   "a nord con beni di proprietà di ; ad est con beni della ; a sud con il particellare 563 del foglio 20, e ad ovest con la via Aurano"
   Identificato catastalmente:
   "foglio 20, n. 436 (ex 436/a), are 6,92."

4.2 – VARIAZIONI CATASTALI RILEVATE NEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Nel caso di specie ai fini della **corrispondenza** tra gli **attuali dati catastali dell'immobile pignorato** e quelli riportati nell'unico **passaggio di proprietà** *(All. C1)* in precedenza indicato, si evince che sulla particella n° 436 del foglio 20 al 01/04/1981 l'immobile non era identificato. Dallo studio degli atti, risulta infatti che la sig.ra ---------- ha realizzato

l'immobile de quo nel 1981, e che pertanto con successivo tipo mappale presentato il 28/12/1989 prot. 201647, ha accatastato l'immobile. Tale riscontro consente di affermare che **la continuità catastale tra gli attuali dati catastali identificativi del bene e quelli riportati nell'atto di proprietà risulta verificata.**

4.3 – VARIAZIONI CATASTALI RILEVATE NELLA VISURA STORICA PER IMMOBILE

Come già riferito nel paragrafo precedente, dalla visura storica per immobile effettuata al Catasto Terreni del comune di Gragnano, relativamente alla particella n. 436 del foglio 20 *(All. A5)*, si evince che il fabbricato è stato dichiarato al catasto Fabbricati in virtù di Tipo mappale presentato il 28/12/1989 prot. 201647. Nella visura storica per immobile effettuata al Catasto Fabbricati del comune di Gragnano, relativamente alla particella 436 sub 5 foglio 20 *(All. A1)*, si rileva che solo nel 1991, l'immobile è stato identificato catastalmente e che nel 1998 con un progetto finalizzato (PF) a cura dell'Agenzia delle Entrate, l'immobile è stato inserito nell'impianto meccanizzato.

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----------	----------	**(1) Proprietà fino al 26/02/2007**
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 27/12/1991 in atti dal 13/10/1998. Registrazione: CLASSAMENTO P.F. 98 (n. R/2710.1/1991)		

Pertanto al **27/12/1991** l'immobile risultava accatastato con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
20	**436**	**5**	**2**	**A/7**	**1**	**10,5 vani**		**Euro 867,65**
Indirizzo	Via Nuova Aurano n. 15 piano T-1-2							

In tale identificazione si evince, che la consistenza dei vani era minore rispetto a quella attuale, la classe catastale era inferiore e **non era stato accatastato il piano seminterrato dell'immobile**.

Il **26/02/2007** viene presentata una richiesta di variazione catastale per ampliamento, con proposta di nuova categoria catastale (A1), alla quale è stata allegata la relativa scheda *(All. 3)* contenente anche **l'ampliamento** del piano seminterrato. Si riportano di seguito I dati identificativi dell'immobile proposti alla data di presentazione della suddetta richiesta (26/02/2007) evidenziando in rosso le variazioni descritte:

Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
20	436	5	2	A/1	1	14,5 vani		Euro 1.235,62
Indirizzo			Via Nuova Aurano n. 15 piano:T-1-2-S1					

L'ufficio non accoglie la valutazione proposta, ed aumentando la classe, ripristina la categoria catastale assegnata nel 1991, attribuendo i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist enza	Sup. catastale	Rendita
20	436	5	2	A/7	2	14,5 vani	Totale :432mq Totale escluse aree scoperte: 413 mq	Euro 1.422,84
Indirizzo			Via Nuova Aurano n. 15 piano:T-1-2-S1					

Dal riscontro effettuato, pertanto risulta rilevata **una variazione catastale afferente ad un ampliamento relativo al piano seminterrato, eseguita il 26/02/2007.**

CAP.5 RISPOSTA AL QUESITO N°5

*Provveda alla **identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

5.1– IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento è identificato al N.C.E.U. del comune di Gragnano (NA) con i seguenti dati :

*Foglio **20** particella **436** subalterno **5** zona censuaria **1** categoria **A/7** classe **2** vani **14,5***
*Rendita catastale **1.422,84***
*Indirizzo : **Via Nuova Aurano , 15 piano T-I°-2°- S1***
*Intestato alla **sig.ra** ----------*
*Per la proprietà **di 1/1***

I suddetti dati sono corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di pignoramento di seguito riportati:

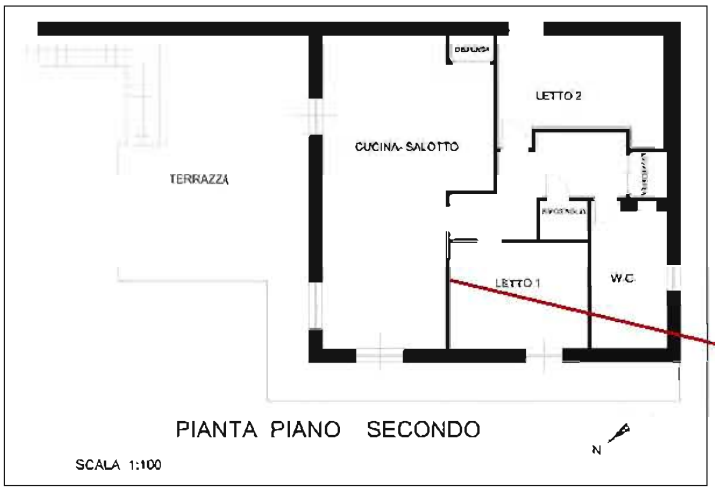
Foglio 20 ***particella 436*** ***subalterno 5*** *zona censuaria 1 categoria A/7 classe 2 vani 14,5 Rendita catastale 1.422,84*
Indirizzo: Via Nuova Aurano, 15 - piano T-1°-2°- S1
di proprietà della sig.ra ----------
Per la quota di proprietà 1/1.

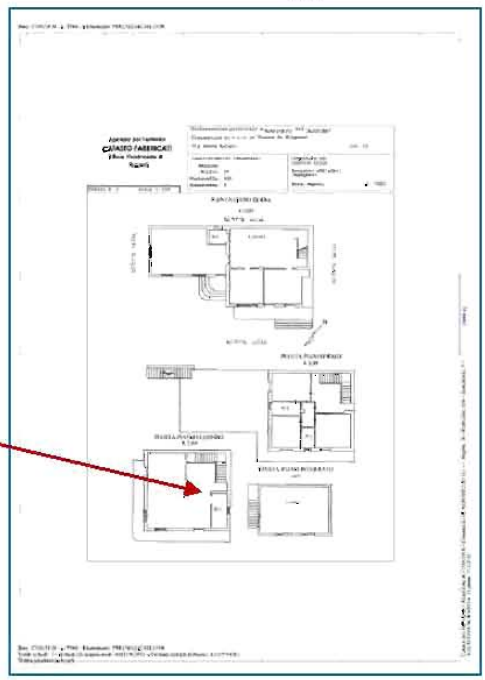
5.2 – CONFORMITA' CATASTALE

Dai riscontri effettuati, la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento *(All. A3)* non riproduce fedelmente la configurazione dello stato attuale dell'immobile. Nel dettaglio sono state rilevate delle incongruenze che riguardano: 1) **la distribuzione interna degli ambienti al secondo piano; 2) la chiusura del vano scala interno con la realizzazione di una parte di solaio tra il primo ed il secondo piano; 3) l' apertura di un vano finestra al primo e al secondo piano sul prospetto orientale e a sud; 4) ampliamento del balcone del secondo piano ubicato sulla facciata a nord; 5) la realizzazione di due rampe di scala esterne in ferro di collegamento tra il primo ed il secondo piano.**

Nell'ambito della attestazione della conformità catastale, di cui all'art. 29 della L. 52/85 così come modificato dalla L. 122/2010, tali incoerenze sono influenti ai fini di un aggiornamento catastale, in quanto incidenti sulla superficie catastale,

e





dita catastale. In ottemperanza a quanto disposto dall'All. B della Circolare n.6/2006 dell' Agenzia del Territorio, quest'ultime infatti comportano **la variazione della sagoma esterna, la**

variazione interna all'unità immobiliare con ridistribuzione e modificazione del numero del vani principali.

Ai fini della dichiarazione della variazione in catasto, per tali interventi sussiste l'obbligo della dichiarazione con il relativo pagamento della sanzione amministrativa . Il costo della di quest'ultima e quello della presentazione della variazione a cura di un tecnico abilitato, si stima in € 2.000,00, da detrarre al valore di stima del bene.

CAP.6 RISPOSTA AL QUESITO N°6

Accerti la conformità *tra la* ***descrizione attuale del bene*** *(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e* ***quella contenuta nel pignoramento*** *evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati dell'immobile rilevati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

"*immobile sito nel Comune di Gragnano (NA) alla Via Nuova Aurano, 33 , già 15, e precisamente: appartamento su quattro livelli (piano seminterrato, terra, primo e secondo), della consistenza catastale di vani 14,5, confinante con Via Nuova Aurano, con beni con i beni e con i beni , riportato in*
catasto fabbricati del comune di Gragnano :

Foglio 20 particella 436 subalterno 5 zona censuaria 1 categoria A/7 classe 2 vani 14,5 Rendita catastale 1.422,82 – Via Nuova Aurano , 15."

Dalle **verifiche effettuate all'Agenzia del Territorio e sui luoghi, i suddetti dati risultano corrispondenti a quelli attuali** a meno dei confini che hanno subito variazioni di proprietà e che la sottoscritta ha di seguito indicato riportando le particelle attuali catastali al contorno dell'immobile.

CAP.7 RISPOSTA AL QUESITO N°7

Verifichi *se vi sia* ***corrispondenza tra la descrizione del cespite*** *contenuta* ***nel titolo di provenienza e*** *quella desumibile sulla base dei dati di cui alla* ***planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi,*** *descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari , reperibili anche sul web, con le mappe*

catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

7.1 – CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E L'ESTRATTO DI MAPPA.

L'immobile pignorato è stato realizzato dalla debitrice, nel 1981, su suolo a lei donato dal genitore con atto del 01/04/1981 a firma del notaio Adolfo Branca, nel quale è riportata la seguente descrizione della particella catastale sulla quale è stato edificato successivamente l'immobile:

> ***"zonetta di terreno di natura vigneto sita in Gragnano alla contrada Aurano della superficie di circa are cinque (are 5,00) .. "***
>
> Dati catastali: " **in *catasto al foglio 20, n. 436 /ex 436 /a) are 6,92***
>
> Confini: ***"a nord con beni di proprietà di ; ad est con beni della Parrocchia Sant'Aniello; a sud con il particellare 563 del foglio 20, di proprietà del donante, che comprende un viale di accesso con varco, ed ad ovest con la via Aurano. "***

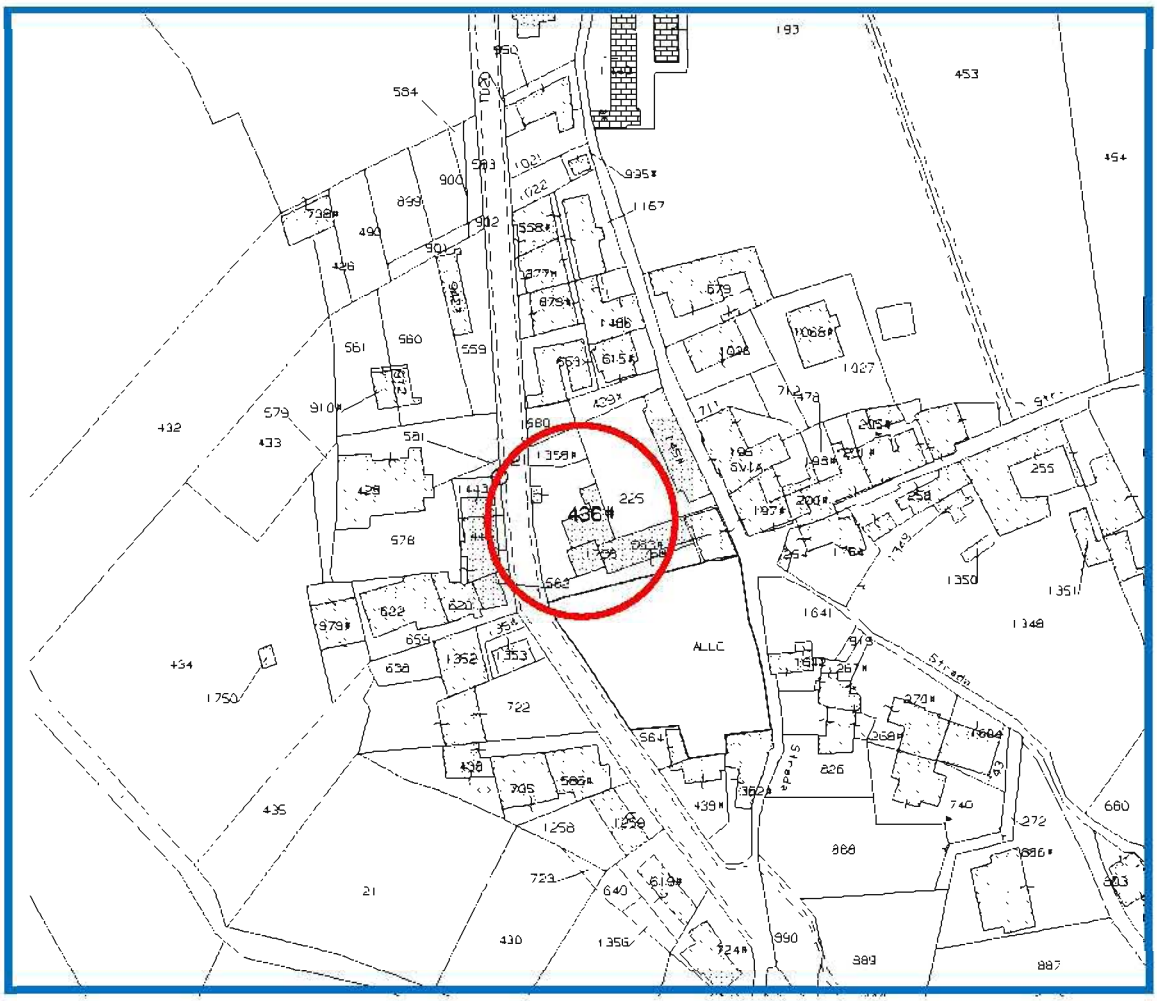
La suddetta descrizione **risulta corrispondente**, a meno delle particelle confinanti aggiornate, a quella desunta dai dati catastali consultati dalla sottoscritta. Il riscontro dei



MAPPA SATELLITE

dati è stato verificato anche mediante la sovrapposizione cartografica tra l'attuale configurazione della particella 436 individuata sul rilievo satellitare con la linea

gialla e il sub 5 del fabbricato oggetto di pignoramento (linea rossa) e la mappa catastale, osservando che su quest'ultima è indicata la nota di verifica per un l'allineamento effettuato con l'inserimento del fabbricato (simbolo #), che potrà essere evasa con la presentazione della variazione di cui ala par. 5.2 della presente relazione.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

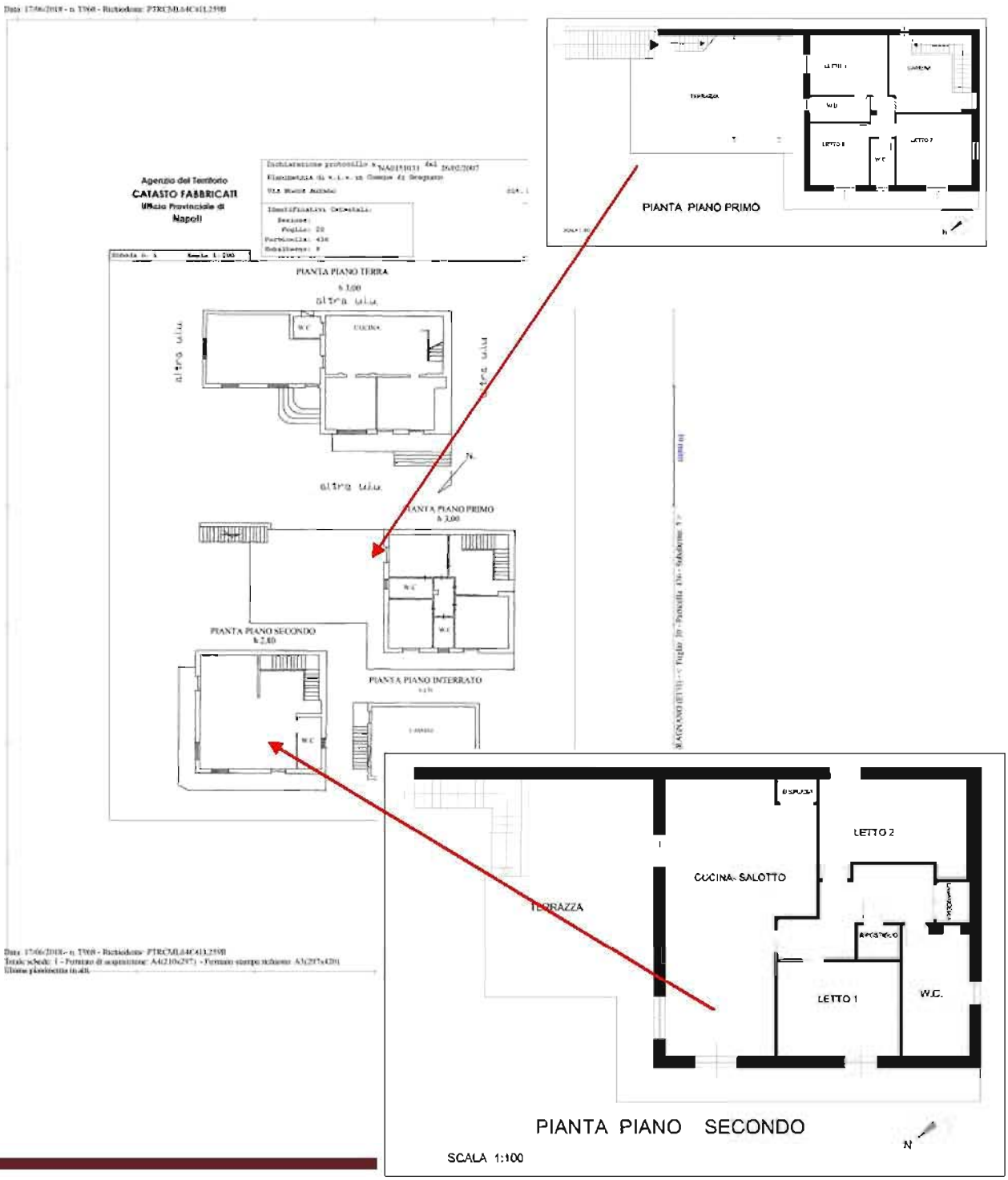
7.2 – CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

Dai sopralluoghi effettuati nell'immobile oggetto di pignoramento e dal rilievo metrico restituito, sono state riscontrate delle incoerenze rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale *(All. A3)*.

Le incongruenze riguardano: 1) **la distribuzione interna degli ambienti al secondo piano; 2) la chiusura del vano scala interno con la realizzazione di una parte di solaio tra il primo ed il secondo piano; 3) l' apertura di un vano finestra al primo e al secondo piano sul prospetto orientale e a sud; 4) l' ampliamento del balcone del secondo piano ubicato sulla facciata a nord; 5) la realizzazione di due rampe di scala esterna in ferro di collegamento tra il primo ed il secondo piano;** Nell'ambito della attestazione della conformità catastale, tali incoerenze sono influenti sulla classe e sulla

rendita catastale. In ottemperanza a quanto disposto dall'All. B della d Circolare n.6/2006 dell' Agenzia del Territorio, quest'ultime infatti comportano la variazione della sagoma esterna, l'eventuale frazionamento di una unità immobiliare con generazione di due unità e la variazione interna all'unità immobiliare con ridistribuzione e modificazione del numero del vani principali.

Ai fini della dichiarazione di variazione in catasto per tali interventi sussiste l'obbligo con il relativo pagamento della sanzione amministrativa per il quale è stato stimato già il costo al par. 5.2.



CAP.8 RISPOSTA AL QUESITO N°8

Segnali *se l'identificativo catastale eventualmente* ***includa*** *("infra") **anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate** (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali,** per converso, **se gli immobili contigui** (ad esempio locali adiacenti) **risultino eventualmente** fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

I dati identificativi dell'immobile pignorato **non includono** porzione aliena comune o comunque non pignorata né gli immobili contigui risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

CAP.9 RISPOSTA AL QUESITO N°9

Precisi *anche, nel caso in cui l'immobile staggito **derivi da un'unica e maggiore consistenza** originaria, poi variamente **frazionata** e/o **ceduta a terzi,** se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state **oggetto di pignoramento con un identificativo differente** e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.*
L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

L'immobile **non deriva** da una maggiore consistenza originaria frazionata. La **particella pignorata** nell'ambito della presente procedura, inoltre **non è stata oggetto** di pignoramento con i dati identificativi diversi e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello riportato nell'atto d'acquisto trascritto in suo favore .

CAP.10 RISPOSTA AL QUESITO N°10

Indichi *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Castellammare di Stabia, è stato verificato che l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in via Nuova Aurano, 15, è compreso nella zona **B6 – Zone omogenee di integrazione extraurbana** – del **PRG** adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/1983 e approvato con Decreto Commissariato ad Acta n. 11/87 del 20/07/1987 e nella **zona 2**– di Tutela degli insediamenti antichi accentrati, nell'ambito del **PUT** della Penisola Sorrentina – Amalfitana approvato con la Legge regionale n. 35 del 27/06/1987.

CAP.11 RISPOSTA AL QUESITO N°11

***Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in **quale epoca l'immobile è stato realizzato**, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. **In caso di opere abusive**, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

11.1 CONFORMITA' EDILIZIA DEL BENE – EPOCA DELL'IMMOBILE- TITOLI ABILITATIVI

In data 03/07/2018 la sottoscritta richiedeva all'ufficio Condono del comune di Gragnano (NA), copia degli atti presentati ai sensi della L. 47/85 della L. 724/94 e della L. 326/2003 (*All. F1*) interessanti l'immobile oggetto di pignoramento nella procedura di cui trattasi, richiedeva inoltre in pari data all'ufficio Edilizia privata, copia di tutte le pratiche edilizie relative al bene pignorato (*All. F*).

Dagli atti depositati presso l'ufficio condono, risulta che **l'immobile** oggetto di esecuzione, **è stato realizzato** senza titolo abilitativo **nel 1981**, dalla debitrice. Con istanza di condono, prot. n. 4720 inoltrata al comune di Gragnano in data 26/03/1987, la sig.ra ---------- , versando la relativa oblazione ed i relativi oneri concessori, richiede concessione in sanatoria per l'intero fabbricato, costituito dal piano seminterrato, piano terra , primo e secondo piano, dichiarando che il piano interrato dell'edificio era destinato all'imbottigliamento ed il piano terra ad uffici e locali di degustazione del vino prodotto dalla società "" , mentre il primo ed il secondo piano ad abitazione. Con
prot. n. 22974 del 02/10/2009 il comune di Gragnano rilascia Concessione in sanatoria n° 34c/2009 (*All. F2*). Su tale atto la sottoscritta ha rilevato un **errore materiale** nella descrizione del bene oggetto di concessione, in quanto la stessa è riferita a "manufatto costituito da piano primo e secondo, adibiti ad abitazione ……."**omettendo** in tal modo il piano terra ed il piano interrato. Dall'esame di tutta la pratica depositata all'ufficio condono del comune di Gragnano, risulta che con prot. n. 28853, il Capo Settore dell'ufficio edilizia privata esprimeva parere ambientale favorevole, in conformità a quello delle Commissione BB.AA. sulla richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, presentato dalla sig.ra----------, relativo

ad opere abusive costituite " da manufatto composto da piano interrato, piano terra, primo e secondo destinato ad abitazione (piano primo e secondo) ed imbottigliamento del vino, uffici, sala e locali assaggi (piano interrato e terra)- catastalmente al F. 20 p.lla 436.... meglio individuate nella documentazione grafica-amministrativa prodotta ad integrazione della pratica di condono ed indicate come CORPO A " *(All. F3)* .

Nella documentazione richiamata ed allegata alla presente come *All.F9* risulta che il "CORPO A" è relativo all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ed è costituito da n° 4 piani, pertanto l'indicazione dell'immobile, riportata nell'atto di concessione *All. F2* risulta **carente**. Sul punto occorre ancora rilevare che, la suddetta autorizzazione *(All. F3)* è richiamata nell'atto di concessione *(All. F2)* unitamente al parere favorevole della Soprintendenza dei per i Beni Architettonici e per il Patrimonio Storico Artistico di Napoli e Provincia,*(All. F4)* il quale richiama in oggetto l'atto di autorizzazione comunale *(All. F3)* riportante la dicitura conforme a quanto presentato dalla richiedente *(All. F9) ovvero* relativa al manufatto costituito dal piano seminterrato, dal piano terra, dal primo e dal secondo piano.

La descritta omissione del piano terra e del piano seminterrato, nell'ambito dell'indicazione riportata nell'atto di concessione edilizia, *(All. F2)* è stata segnalata dalla sottoscritta all'ufficio condono del comune di Gragnano, al fine di attivare gli ulteriori adempimenti per la rettifica del documento, pur restando validi ai fini della validità della concessione in sanatoria tutti gli atti propedeutici riportanti anche il piano terra ed il piano interrato. *(All. F9-3-4)*

11.2 OPERE ABUSIVE

L'immobile pignorato presenta parti realizzate senza i relativi titoli abilitativi, dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali relativamente all'immobile è stata riscontrata solo per lavori di manutenzione ordinaria *(All.F10)*.

Gli interventi senza titolo abilitativo riguardano:

1) la realizzazione di tramezzi interni al secondo piano;

2) la chiusura del vano scala interno con la realizzazione di una parte di solaio tra il primo ed il secondo piano;

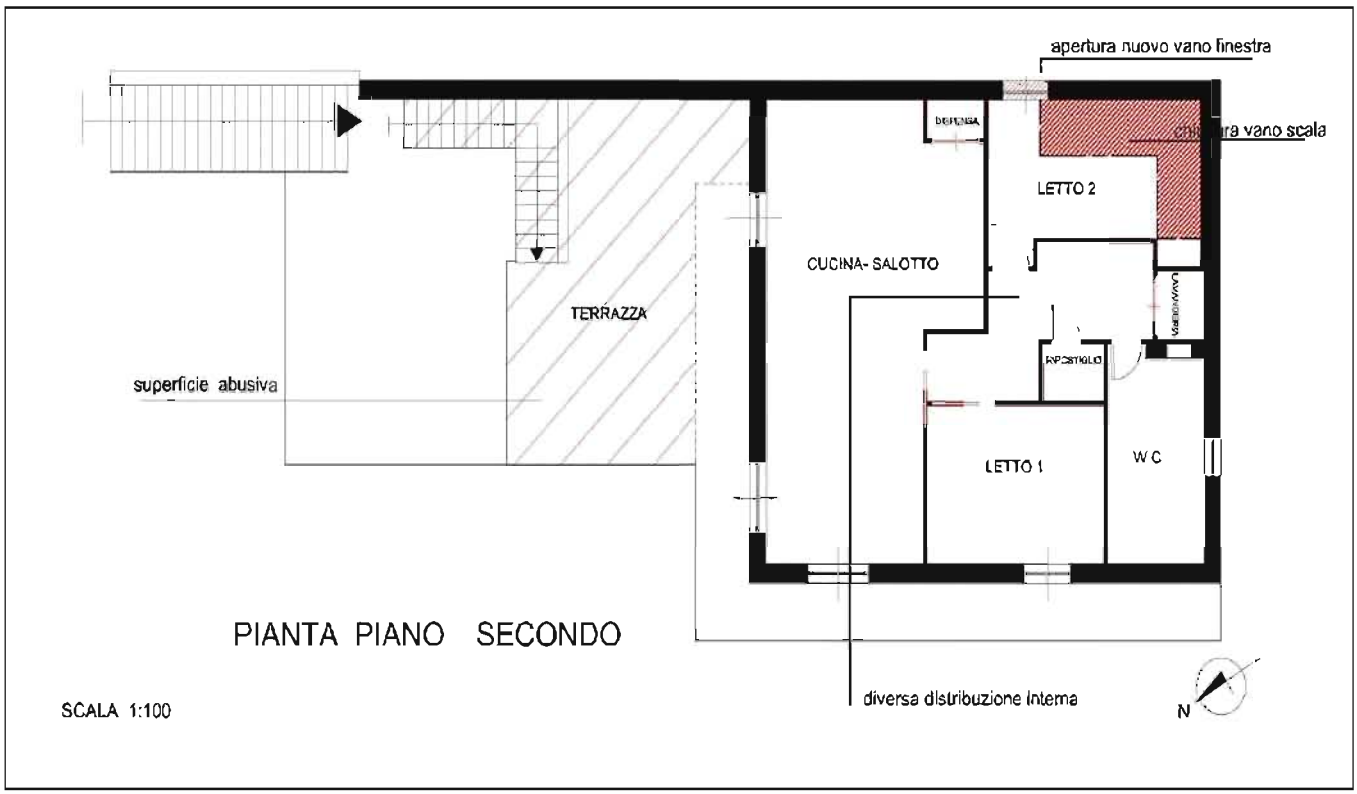
3) l' apertura di un vano finestra al primo e al secondo piano sul prospetto orientale e a sud;

4) l' ampliamento del balcone del secondo piano ubicato sulla facciata a nord;

5) la realizzazione di due rampe di scala esterna in ferro di collegamento tra il primo ed il secondo piano, tettoia;

6) il mutamento di destinazione d'uso del piano terra adibito ad abitazione.

PIANTA DELLE OPERE ABUSIVE AL SECONDO PIANO



11.3 SANABILITA' DELLE OPERE ABUSIVE- CONFORMITA' URBANISTICA

Gli abusi edilizi descritti ai punti **1)** - **2)** e **6)** sono ascrivibili alla tipologia di interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1) del DPR 380/01, che sono subordinati alla segnalazione certifica di inizio attività (SCIA) di cui all'art. 22 comma 1 lettera **a)** del DPR 380/01; gli abusi di cui ai punti **3)** - **4)** e **5)** sono relativi ad interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/01, che sono subordinati a SCIA di cui all'art. 22 comma 1 lettera c) del DPR 380/01. Tali opere in assenza di titolo abilitante sono sanabili con accertamento di conformità di cui all'art. 37 comma 4 , previa verifica della doppia conformità urbanistica, ovvero il rispetto alle norme vigenti sia al momento di presentazione della istanza di accertamento che al momento della realizzazione dei lavori. Nel caso di specie lo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione delle opere, datate successivamente al 13/12/2007 data in cui è stata presentata al Comune di Gragnano la documentazione integrativa alla richiesta di concessione in sanatoria e allegata alla presente relazione *(All. 9)*, nella quale gli elaborati planimetrici non presentano le opere di cui trattasi, e quello oggi vigente è il PRG, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/1983 , nell'ambito del quale

il manufatto ricade in zona omogenea di integrazione extraurbana B6 dove sono previsti "interventi di modeste eventuali ristrutturazioni dell'esistente…. Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie a parità di volumi preesistenti".

Ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/01, la sanatoria degli interventi si può ottenere versando la somma non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Nel caso degli abusi di cui trattasi la sottoscritta computa la massima sanzione prevista pari ad € 5.164,00 da detrarre al valore di stima dell'immobile, ai quali si sommano € 1.500 per la presentazione della SCIA in sanatoria da parte di un tecnico abilitato un ammontare complessivo pari ad € 6.664,00, da detrarre al valore di stima.

11.4 SANABILITA' DELLE OPERE ABUSIVE- CONFORMITA' PAESAGGISTICA

L'intero territorio del comune di Gragnano è vincolato ai sensi della L. 1497/39 e della L.431/85 recepite modificate dal D.lvo 42/04, pertanto gli interventi che comportano modifiche ai prospetti, alla superficie utile e ai volumi, devono essere sottoposti alla preventiva autorizza paesaggistica. Nel caso di specie gli interventi di cui trattasi sono stati realizzati senza la predetta autorizzazione. In merito, il dettato normativo di cui all'art.167 comma 5 del D.lvo 42/04 stabilisce che "`il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi……. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima……".

In assenza di un regolamento predisposto dal comune di Gragnano per la determinazione dei criteri per il calcolo della indennità risarcitoria nell'ambito della compatibilità paesaggistica, di cui all'art. 167 del D.lvo 42/04, la sottoscritta ha proceduto ad applicare il valore del profitto minimo così come indicato nell'art. 3 del D.M. 26/09/1997, Ai fini del calcolo del profitto minimo stabilito per le tipologie di intervento di cui alla tabella allegata alla legge 47/85, ricondotte opportunamente a quelle definite dal DPR 380/01, si è applicata la rivalutazione monetaria ai valori indicati, a partire dalla data del DM. 26/09/1997 al 30/09/2018 . Per una chiara esposizione, si riportano nello schema sottostante le tipologie di intervento, indicando sia quelle di cui alla tabella allegata alla

L.47/85, sia le corrispondenti definite ai sensi del DPR 380/01, nonché i valori del profitto minimo al 26/09/1997 ed i valori rivalutati all'attualità.

Tipologia dell'abuso allegata alla legge 47/85	DPR 380/2001	Valori di profitto minimo DM 26/09/1997	Valori di profitto minimo rivalutati in €
Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 31 lettera d) della L.457/78 realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso.	Opere realizzate in difformità dalla Permesso a costruire non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 3 comma 1 lettera d) realizzate senza Permesso costruire o D.I.A (SCIA) o in difformità da essa, opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso.	£ 1.000.000	€ 516,46 **€ 734,41** (rivalutazione)

Applicando il valore minimo alle opere abusive per le quali era richiesta l'autorizzazione paesaggistica si ha:

Opera abusiva	Valore minimo profitto
Apertura di un vano finestra al primo e al secondo piano sul prospetto orientale e a sud;	**€ 734,41**
Ampliamento del balcone del secondo piano ubicato sulla facciata a nord;	**€ 734,41**
Realizzazione di due rampe di scala esterna in ferro di collegamento tra il primo ed il secondo piano, tettoia;	**€ 734,41**
Realizzazione tettoia	**€ 734,41**
TOTALE	**2.937,64**

Relativamente alla stima del danno ambientale che si riferisce a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro per eliminare o attenuare gli effetti della violazione nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi da beni pubblici tutelati per effetto della violazione, si valuta pari al prezzo di demolizione delle opere che nel caso di specie risulta inferiore al profitto stimato. Pertanto l'importo della sanzione pecuniaria risulta pari all' indennità del profitto stimata, alla quale va sommato il costo per la presentazione al Comune della relativa richiesta di compatibilità paesaggistica a cura di un tecnico abilitato il cui importo si stima pari ad € 2.000,00. La somma dei due costi pari ad € 4.937,64 sarà detratta dalla stima dell'immobile.

11.5 CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'

Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio, il certificato di agibilità viene rilasciato a seguito del permesso di sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/85 e ribadito dal punto 9 della Circolare Ministeriale 30/07/1985, nr .3357/25.

Dalla documentazione consultata agli atti del Comune, l'immobile non risulta dotato della certificazione de quo.

Sull'argomento si precisa che la mancanza del certificato di agibilità dell'immobile non costituisce impedimento alla vendita e che l'acquirente sarà obbligato ad attivare la procedura per il rilascio della certificazione predetta.

CAP.12 RISPOSTA AL QUESITO N°12

***Indichi** se vi è **l'attestato di certificazione energetica** ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).*

Dalla documentazione reperita l'immobile oggetto di pignoramento non è dotato di attestato di certificazione energetica (APE). Il costo per l'acquisizione è stimato in Euro 300,00 da detrarre dal valore di stima.

CAP.13 RISPOSTA AL QUESITO N°13

***Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il bene pignorato è costituito da un appartamento identificato catastalmente come unica unità immobiliare che sarà venduto in un **unico lotto**. E' opportuno segnalare che la realizzazione di alcune opere senza titolo abilitativo, hanno conferito al bene, la possibilità di essere frazionato con generazione di una ulteriore unità immobiliare. La realizzazione della scala esterna con la relativa chiusura del vano scala interno, infatti ha reso oggettivamente indipendente il secondo piano dal primo.

Attualmente è possibile accedere al secondo piano direttamente attraverso una rampa esterna che si diparte dal viale comune.

Attesa la maggiore commerciabilità delle due unità immobiliari createsi, la formazione di due lotti resta subordinata, previa sanatoria delle opere abusive, alla redazione ed alla

presentazione del tipo di frazionamento catastale, le quali la sottoscritta si rimette alle disposizioni del G. E..

CAP.14 RISPOSTA AL QUESITO N°14

Dica, *se l'immobile è pignorato solo* ***pro quota,*** *se esso sia* ***divisibile*** *in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

L'immobile è stato pignorato **per tutta la quota** ed in considerazione della destinazione d'uso, della attuale conformazione planimetrica nonché della consistenza, come già riportato nel precedente capitolo **è divisibile** eventualmente in due unità immobiliari. La realizzazione della scala esterna che collega il primo piano con il secondo e la chiusura del vano scala interno tra i due livelli ha determinato di fatto l'indipendenza del secondo piano, con accesso direttamente dall'esterno. La sottoscritta si rimette alle disposizioni del G.E. per l'eventuale redazione e presentazione del frazionamento dell'immobile.

CAP.15 RISPOSTA AL QUESITO N°15

Accerti *se* ***l'immobile è libero o occupato;*** acquisisca *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ---------- che ivi risiede con la sua famiglia, come risulta dal certificato di residenza allegato alla presente relazione (*All. E2*).

CAP.16 RISPOSTA AL QUESITO N°16

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L' immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

CAP.17 RISPOSTA AL QUESITO N°17

Indichi *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;* ***accerti*** *l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o*

risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Gragnano, non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici sul bene pignorato. Si precisa che l'intero territorio del comune di Gragnano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29/06/1939 n. 1497 " Protezione delle bellezze naturali" con decreto del Ministro B.B.A.A. del 28/03/85, sottoposto alle disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, di cui alla legge 8 agosto 1985 n°431 "Conversione in legge con modificazioni del decreto 27/06/1985 n° 312 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale", recepite e modificate dal D.L.vo 42 del 22.01.2004 e soggetto alle prescrizioni del P.U.T. di cui alla legge n. 35 del 27/06/1987. Non risulta costituito un condominio.

CAP.18 RISPOSTA AL QUESITO N°18

***Rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello **o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Come si evince dalla certificazione *(All. G)* rilasciata dalla Sezione Usi Civici dell'ufficio regionale Foreste e Caccia, nel territorio di Gragnano (NA) **non vi sono terreni gravati da usi civici**.

CAP.19 RISPOSTA AL QUESITO N°19

***Determini** il valore dell'immobile **con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli*

ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. ***Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo,*** *esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

19.1 CRITERI DI STIMA

Il valore di un bene costituisce un giudizio che si attribuisce a quel bene per un dato scopo, che nel caso di specie è rappresentato dalla vendita forzata dell'immobile pignorato. L'aspetto economico atto alla valutazione del bene in tal caso, è dato dal valore di mercato dell'immobile ossia la quantità di moneta che si prevede scambiabile con il bene.

Alla stima del valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Tale procedimento, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere quello più idoneo a cogliere il valore di mercato di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Assunto come parametro tecnico di riferimento, la superficie, sarà determinato il prezzo di compravendita medio al metro quadrato, praticato ad un bene simile a quello di cui trattasi nella presente procedura.

Il valore trovato sarà "adeguato" all'immobile oggetto di stima, attraverso la individuazione di un coefficiente di merito, che ne esprime le sue caratteristiche peculiari.

Queste ultime, infatti rappresentano, in termini di percentuale, i fattori posizionali , le caratteristiche intrinseche del edificio ovvero la presenza di trasporto pubblico, servizi, attrezzature, servizi commerciali, e quelle relative all'unità immobiliare ubicata in esso, ovvero quelle relative al livello di manutenzione, la presenza degli impianti, la distribuzione degli spazi , le finiture etc. , assunte a paragone di quelle del bene di riferimento.

Un primo valore di mercato pertanto sarà dato dal prodotto di tali coefficienti con il valore medio del bene di riferimento:

Valore di stima/mq = Valore medio/ mq x K i (coefficiente globale)

Un ulteriore valore medio unitario di mercato, sarà determinato effettuando una ulteriore stima per comparazione di prezzi noti. Nell'ambito del segmento di mercato delle offerte immobiliari saranno ricercati i beni aventi caratteristiche simili a quello da stimare. Se le

caratteristiche di questi ultimi saranno omogenee ed affini a quelle del bene da stimare, la fase di "adattamento" dei dati nell'ambito del processo di stima sarà elusa.
Il più probabile valore di stima dell'immobile sarà dato dal prodotto della media dei due valori unitari e la superficie commerciale dell'immobile.
In entrambe i procedimenti di confronto, il calcolo della superficie sarà riferito a quella commerciale cosi come determinata nel par. 3.2 della presente relazione.

19.2 DESCRIZIONE DEL BENE (LOTTO UNICO)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è costituita da un appartamento che si sviluppa su tre livelli oltre il piano seminterrato, ubicato in un fabbricato collocato in zona periferica del Comune di Gragnano (NA), in località Aurano. Dal piano terra per mezzo di una scala interna si accede al primo piano, mentre il secondo piano, indipendente dai livelli sottostanti, è accessibile dalla scala esterna ubicata nel cortile comune.

L'accessibilità viabilistica all'immobile è scarsa in quanto esiste solo una strada che dal centro conduce alla località Aurano ed è limitata solo al trasporto automobilistico non essendo servita da trasporto pubblico.
La zona è caratterizzata da edifici residenziali di media qualità, realizzati prevalentemente negli anni '70 e '80, ad espansione del primo nucleo abitato. La località offre una limitata qualità ambientale ed una buona peculiarità paesaggistica.
Lo stato di conservazione del fabbricato è buono analizzato nella sua totalità.
DATI CATASTALI
Foglio 20 ***particella 436*** ***subalterno 5*** *zona censuaria 1 categoria A/47 classe 2 vani 14,5 Rendita catastale 1.422,84*
Indirizzo: Via Nuova Aurano, 15 - di proprietà della sig. ra ----------
Per la quota di proprietà 1/1.

19.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO

La raccolta dei dati è stata desunta da fonti specializzate nel settore delle quotazioni immobiliari. La banca OMI a cura dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio, che raccoglie i dati con riferimento prevalente agli atti di compravendita ed individua i valori di mercato minimo e massimo in € /mq per unità di superficie commerciale. I valori sono indicati per tipologia immobiliare e stato di conservazione e, sono riferiti alle zone territoriali omogenee (zone OMI). Le fasce OMI tengono conto delle zone urbanistiche consolidate all'interno del territorio comunale, nelle quali la zona interessata ove è ubicato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è qualificata come periferia. Le zone OMI riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare. I valori acquisiti sono riferiti ad abitazioni di tipo civile con un buon stato di conservazione, ubicati nella zona periferica di Aurano/Castello/San Nicola dei Miri del comune di Gragnano.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
Comune: GRAGNANO
Fascia/zona: Periferica/SAN NICOLA DEI MIRI - CASTELLO - AURANO
Codice di zona: D3
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	L	2,7	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	830	1250	L	1,9	2,8	L

Ulteriori dati sono stati acquisiti dal Borsino immobiliare, che raccoglie ed elabora i valori delle Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI). Le quotazioni sono riferite alle unità immobiliari " tipo" per unità di superficie in € /mq commerciale, ubicate all'interno delle zone omogenee anch'esse corrispondenti a zone del mercato immobiliare del comune nelle quali si registra un' uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Anche per questa fonte, i dati sono stati reperiti facendo riferimento ad abitazioni di tipo popolare in buono stato di conservazione ubicati nella località Aurano, Castello, SS per Agerola.



Riepilogando i dati nella tabella sottostante si ha:

Fonte	Stato di conservazione	Valore minimo €/mq	Valore medio €/mq	Valore massimo €/mq
1)OMI	*normale*	1.200,00 €/ mq	----------	1.800,00 €/ mq
2) BORSINO IMMOBILIARE	*buono stato*	1.065,00 €/ mq	1.351,00 €/ mq	1.638,00 €/ mq

Tenuto conto dei suddetti criteri e della formazione dei dati, si assumono i valori medi per la determinazione del valore di mercato medio unitario :

V1= 1.500,00 €/mq

V2= 1.351,00 €/mq

e pertanto

V m= (1.500,00 +1.351,00) / 2 €/mq = 1.425,00 €/mq

19.4 DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore trovato, come descritto, è riferito ad un bene con caratteristiche di tipo ordinario. Al fine di adeguare quest'ultimo, all'immobile da stimare è opportuno omogeneizzare il dato con l'applicazione di un coefficiente correttivo, espressione delle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima ed in grado di sintetizzare tutti i contributi di quest'ultime nel valore da stimare, allineandolo in tal senso al più probabile valore di mercato del bene.

Per l'immobile saranno individuati i fattori posizionali che contemplano la qualificazione infrastrutturale (prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base ecc.) e quella ambientale (salubrità della zona, contesto sociale assenza di rumori, bassa densità edilizia) nonché le caratteristiche intrinseche che riguardano la panoramicità , l'orientamento, l'esposizione, la luminosità, lo stato conservativo, il livello di manutenzione, la presenza degli impianti ecc. dell'edificio del unità immobiliare medesima.

Per la determinazione di quest'ultimi saranno seguiti i criteri indicati nella Tabella TCM 3.1.1. del 17/07/2008 ai quali fa riferimento l'Agenzia del Territorio per calcolo del valore reale di mercato delle unità immobiliari.

I valori dei coefficienti di merito parziali, per il caso in esame sono riportati nella tabella dell'appendice della presente relazione (*APP.3*), e valgono:

- Fattori posizionali : **+0,5 %**
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio: **- 30,0 %**
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare : **5,4 %**

Nel complesso, per l'immobile, si ottiene un **Cm**= Coefficiente globale di merito= +0,5% -

30,0 % - 5,4 % = **-24,1 %**

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

Vu = (1.425,00 €/mq X (- 24,1)) /100 = 343,42 €/mq
Vu = 1.425,00 €/mq - 343,42 €/mq = **1082,24 €/mq**

19.5 INDAGINI DI MERCATO E RACCOLTA DATI

Nel secondo procedimento sintetico di stima, la raccolta dei dati ha interessato gli annunci delle vendite di immobili, pubblicati dalle diverse agenzie immobiliari locali. I criteri di scelta dei beni sono stati orientati nell'ambito del segmento di mercato delle case indipendenti e delle ville ubicate, nel Comune di Gragnano (NA) . La ricerca ha tenuto conto delle caratteristiche di **localizzazione**, **consistenza**, **tipologia edilizia**, **stato di conservazione,** dell'edificio. All'uopo sono stati rilevati n° 2 immobili da porre in comparazione con il bene da stimare (ALLEGATI H) :

1. **Villa: Strada Statale di Agerola , Gragnano (NA)**
   Superficie: 122 mq
   Stato: buono stato
   Piano: PT
   Riscaldamento: presente
   Valutazione: € 165.000,00
   Agenzia: Pianeta Casa

2. **Villa: Via San Giacomo, 14 Gragnano (NA)**
   Superficie: 330,50 mq
   Stato: buono stato
   Piano: terra, 1° e 2°
   Riscaldamento: presente
   Valutazione: € 620.000,00
   Agenzia: Immobiliare.it

Le caratteristiche dei beni descritti sono molto affini a quelle dell'immobile oggetto di stima pertanto il valore unitario mediato risulta "adeguato" ad esso.

n.	Richiesta €	mq	€/mq	Ubicazione (Castellammare di Stabia NA)	Stato	Piano
1	*165.000,00*	*122*	1.352,00	Strada Statale per Agerola	abitabile	PT
2	620.000,00	330,50	1.875,94	Via San Giacomo	abitabile	PT 1°2°

Determiniamo il valore medio dei suddetti prezzi, precisando che questi ultimi sono riferiti ad offerte e non prezzi reali.

Sul punto occorre precisare che i prezzi di offerta stimati dalle agenzie superano quelli reali di vendita dei beni.

Dall'ultimo rapporto della Banca d'Italia nell'ambito del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni, del 10/08/2018, si rileva una riduzione degli operatori che segnalano una pressione al ribasso sulla quotazione degli immobili, il margine di sconto sui prezzi di offerta si riduce attestandosi al 9,9%. (Cfr. Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – Banca d'Italia - 10/08/2018)

Pertanto, il prezzo di un immobile pagato all'acquisto subisce una riduzione pari al 9,9% rispetto al prezzo di offerta.

Il calcolo del valore medio unitario desunto dai valori posti a paragone del bene da stimare risulta:

Vu = Vu1+Vu2= € /mq (1.352,00+1.875,94) / 2 =1.613,97 € /mq

Applicando la percentuale di riduzione indicata si ha:

Vu =(1.613,97 € /mq x 9,9) /100 = 159,78 € /mq

Vu=1.613,97 € /mq - 159,78 € /mq = **1.454,19 € /mq**

19.6 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Per quanto sopra esposto il valore del bene risulta :

Vu = (1082,24 €/mq + 1.454,19 € /mq) /2 = **1.268,21 € /mq**

Valore del Lotto = € /mq 1.268,21 x 463 mq = **€ 587.181,23**

Al suddetto valore vanno sottratte le decurtazioni individuate e computate nell'ambito della presente relazione cosi come di seguito riportate:

1. Conformità catastale: € 2.000,00
2. Accertamento di conformità urbanistico: € 6.664,00
3. Accertamento di conformità paesaggistica: € 4.937,64

4. Adeguamento impianti e dichiarazione di conformità : € 500,00
5. Certificazione energetica (APE) : € 300

Per un totale di **€ 14.401,64**

Valore del Lotto = € 587.181,23 - € 14.401,64 = **€ 572.779,59**

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e considerando applicabile ad esso una ulteriore riduzione pari a circa il 5% per la assenza di garanzia per i vizi del bene e mancanza di qualità, in relazione alla vendita forzata si ritiene di poter assumere il valore del Lotto pari a :

Valore del Lotto = € 544.140,62 che si arrotondano ad **€ 544.000,00**

CAP.20 RISPOSTA AL QUESITO N°20

Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo

L'immobile pignorato non è interessato da un contratto di locazione.

ESECUZIONE IMMOBILARE RGE N. 15/2015

CONCLUSIONI

Per una maggiore facilità di lettura, si riportano di seguiti i risultati salienti delle indagini espletate nella presente relazione in risposta ai quesiti posti.

LOTTO UNICO costituito da :

Piena Proprietà di un **appartamento indipendente costituito da piano seminterrato piano terra, primo e secondo ubicato in Gragnano (NA) alla via Nuova Aurano, 15 .**

F. **20**, p.lla **436**, sub **5**, cat. **A/7** , classe **2** , Rendita **€ 1.422,84**

Confini : **ad est con la p.lla 225; ad ovest con viale comune; a sud con part.lle 1736 e 563, a nord con p.lla 1358**.

Superficie :

Superficie	Piano	Mq	Altezza interna
appartamento	S1	14,26 (al 25%)	2,75
appartamento	terra	141,92	3,00 m
appartamento	primo	89,92	3,00 m
appartamento	secondo	97,53	max 3,16 / min 2,16 m
quota scale interne	Terra/1°	15,98	----------
quota tramezzi	-------	11,36	----------
quota murature	-------	55,65	----------
quota balconi e terrazze	1°/2°	34,84	----------
quota scala cantina	S1	1,63	----------
SUPERFICIE TOTALE		**463,09 mq** arrotondabili a **463 mq**	

L'unità immobiliare pignorata è stata fatta edificare dalla debitrice, nel 1981, su suolo a lei donato dal genitore nello stesso anno, ed è composta al piano terra da ampio ambiente cucina-soggiorno, ulteriore ampio soggiorno, studio, salotto e WC, al piano primo da camera soggiorno, da n° 3 camere da letto e n° 2 WC; al piano secondo da cucina-

soggiorno, n° 2 camere da letto e un WC; al piano da seminterrato locale deposito al piano seminterrato. Lo stato dei luoghi non è corrispondente alla planimetria catastale.

Il suolo sul quale la debitrice ha realizzato l'immobile pignorato è a lei pervenuto in virtù di Atto di Donazione del 01/04/1981 Repertorio n. 3206, Raccolta n. 555 registrato a Castellammare di Stabia (NA) il 16/04/1981 al N° 2027, a firma del notaio Adolfo Branca e trascritto a Napoli il 22/04/1981 al Registro Particolare n. 8419, Registro generale 9765.

PREZZO BASE : Euro 544.000,00

CONGEDO ESPEERTO

La sottoscritta rassegna la presente relazione d'ufficio, allegando nel contempo la documentazione richiesta e quella da lei prodotta, restando a disposizione per ulteriori chiarimenti, osservazioni che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti in causa ritenessero opportuni. Invia la stessa alle parti , invitando a far pervenire eventuali note di osservazioni entro il termine di quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

Torre Annunziata 18/10/2018

Arch. Carmelina Pietrafesa