

TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA
3^ Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari

G.E.: DOTT. SSA MUSI EMANUELA

Procedimento esecutivo immobiliare n. 73/2024 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura

promossa da

“AVV. §§ § § § CONTRO SIG.R ***”**

CESPITI PIGNORATI SITI IN META ALLA VIA ALBERI N° 10-
12 e PIANO DI SORRENTO ALLA PIAZZA DELLA

REPPUBBLICA N° 27



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

Lotto 1: Deposito al piano seminterrato di Via Alberi n°12 Comune di Meta riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 120 sub 5;

Lotto 2: Alloggio al primo piano di Via Alberi n° 12 Comune di Meta riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 120 sub 7;

Lotto 3: Alloggio al secondo piano di Via Alberi n°12 Comune di Meta riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 120 sub 8;

Lotto 4: Locale Commerciale al piano terra di Piazza della Repubblica n° 27 Comune di Piano di Sorrento riportato al NCEU al foglio 5 p.lla 394 sub 15;

1. PREMESSA

pag. 2

2. RISPOSTA AI QUESITI

pag. 2 - 117

3. CONCLUSIONI

pag.. 117

4. ALLEGATI

PREMESSA.

In data 05/06/2024 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. e fax 081 5933845, PEC: pietro.cobio@archiworldpec.it, prestava il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Emanuela Musi

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

Quesito 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);

Prima di analizzare i documenti presenti nel fascicolo telematico depositati dall'Avv. _°°_°°_°, preme allo scrivente precisare che nell'atto di pignoramento, per mero errore, viene indicato come dato catastale per due volte il sub 5 inerente sia al deposito posto a piano seminterrato che poi all'alloggio posto al piano terra. Mentre poi nella nota d'iscrizione del pignoramento l'Avv. °°°°°_° o chi per esso pignora solo i seguenti beni:

- Deposito, sito nel Comune di *Meta* riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 120 sub 5;
- Alloggio sito nel Comune di *Meta* riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 120 sub 7;
- Alloggio sito nel Comune di *Meta* riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 120 sub 8;
- Locale commerciale sito in Piano di Sorrento riportato al NCEU al foglio 5 p.lla 394 sub 15.

Pertanto l'alloggio riportato al NCEU del Comune di Meta al foglio 6 p.lla 120 sub 6 posto a piano terra non è stato pignorato.

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli 2, nonché dalla certificazione del Notaio ;,çç;;ç;ç Notaio in Napoli, la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., **non risulta essere completa**. In detti documenti vi sono gli estratti catastali relativi agli immobili pignorati (tra cui anche il sub 6), effettuati nei venti anni anteriori al certificato del Notaio.

Lo scrivente fa presente all'Ill.mo Magistrato che il certificato notarile è antecedente alla nota di trascrizione del pignoramento e pertanto in detto certificato non risulta nessuna formalità a favore e/o contro i beni staggit.

Il certificato andrebbe aggiornato.

(cfr. ALLEGATO N.1, tot. Pag varie)

Al fine di avere una maggiore chiarezza, lo scrivente effettuava una attenta ricerca sia sul nominativo dell'esecutato che sugli immobili pignorati consultando i Registri Immobiliari. (cfr. ALLEGATO N.2, tot. Pag varie)

A nome del Sig. *** sono presenti le seguenti formalità:** (cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione del 29/5/2000 ai nn. 18089/12707 Compravendita;
- Trascrizione del 29/5/2000 ai nn. 18091/12709 Atto per causa di morte rinuncia ad azione di riduzione;
- Trascrizione del 13/06/2008 ai nn. 31116/19741 Compravendita;

- Rettifica a Trascrizione contro del 1/10/2009 ai nn. 59108/43871
Costituzione di diritti reali a titolo gratuito;
- Rettifica a Trascrizione contro del 1/10/2009 ai nn. 59109/43872
Donazione accettata;
- Rettifica a Trascrizione contro del 29/05/2012 ai nn. 22437/17240
Donazione accettata;
- Rettifica a Trascrizione contro del 29/05/2012 ai nn. 22438/17241
Costituzione di diritti reali a titolo gratuito;
- Rettifica a Trascrizione contro del 29/05/2012 ai nn. 22439/17242
Donazione accettata;
- Trascrizione del 12/03/2024 ai nn. 12611/9959 Divisione;
- Trascrizione del 12/03/2024 ai nn. 12613/9961 Compravendita;
- Trascrizione del 24/05/2024 ai nn. 26340/20680 Verbale di
Pignoramento immobiliare;

Effettuando la ricerca con i dati catastali dell'immobile individuato come Lotto 1 Comune di Meta al foglio 6, p.lla 120, sub 5 sono riportate le seguenti formalità: (cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione del 12/03/2024 ai nn. 12611/9959 Divisione;
- Trascrizione del 24/05/2024 ai nn. 26340/20680 Verbale di
Pignoramento immobiliare;

Effettuando la ricerca con i dati catastali dell'immobile individuato come Lotto 2 Comune di Meta al foglio 6, p.lla 120, sub 7 sono riportate le seguenti formalità. (cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione del 12/03/2024 ai nn. 12611/9959 Divisione;
- Trascrizione del 24/05/2024 ai nn. 26340/20680 Verbale di
Pignoramento immobiliare;

Effettuando la ricerca con i dati catastali dell'immobile individuato come Lotto 3 Comune di Meta al foglio 6, p.lla 120, sub 8 sono riportate le seguenti formalità. (cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione del 12/03/2024 ai nn. 12611/9959 Divisione;
- Trascrizione del 24/05/2024 ai nn. 26340/20680 Verbale di Pignoramento immobiliare;

Effettuando la ricerca con i dati catastali dell'immobile individuato come Lotto 4 Comune di Piano di Sorrento al foglio 5, p.lla 394, sub 15. sono riportate le seguenti formalità. (cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione del 12/03/2024 ai nn. 12611/9959 Divisione;
- Trascrizione del 24/05/2024 ai nn. 26340/20680 Verbale di Pignoramento immobiliare;

Lo scrivente fa presente all'Ill.mo Giudice che a suo avviso manca l'accettazione tacita dell'eredità per l'esecutato relativa all'eredità del padre § §§ § § .

Lo scrivente ha acquisito i certificati di residenza e di matrimonio con annotazioni, a nome del Sig. *****. Da quest'ultimo documento si evince che il Sig.r ***** è vedovo della Sig.ra ° ° ° ° ° e che durante il loro matrimonio avvenuto il 19/05/2005 avevano scelto il regime di comunione dei beni (cfr. ALLEGATO N 12, tot. Pag varie)

E' stato acquisito anche il certificato di destinazione urbanistica sia per i beni a Meta che per quello a Piano di Sorrento, al fine di verificare i vincoli esistenti in dette aree. (cfr. ALLEGATO N 11, tot. Pag varie)

Gli immobili di proprietà del Sig.r ***** sono individuati oggi con i seguenti dati catastali:

- Comune di Meta NCEU, foglio 6, p.lla 120 sub 5;
- Comune di Meta NCEU, foglio 6, p.lla 120 sub 7;
- Comune di Meta NCEU, foglio 6, p.lla 120 sub 8;
- Comune di Piano di Sorrento NCEU, foglio 5, p.lla 394 sub 15

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti dai seguenti atti di compravendita e di divisione con i rispettivi dati catastali foglio 6, p.lla 120 sub 1-2-3 poi successivamente 4-5-6-7-8 (il sub 4 è inerente agli spazi comuni mentre il sub 6 non è stato pignorato). Mentre per il locale commerciale sito in Piano di Sorrento i dati catastali originari erano foglio 5 p.lla 394 sub 2 poi sub 11 ed infine sub 15.

Con atto del Notaio _____ fu Luigi del 5 Ottobre 1944 rep. 947 la Sig.ra _____ acquistava dalla Sig.ra _____ maritata in _____ una piccola casetta semi rurale sita nel villaggio di Alberi nel Comune di Meta alla Via Mariano Ruggiero, costituito da alcuni ambienti rurali a piano terra ed alcuni ambienti al primo piano in pessime condizioni statiche e di manutenzione. **In detto atto non si parla del secondo piano e del piano seminterrato.**

Con atto di donazione del Notaio _ _ _ _ _ del 11 gennaio 1979 rep 9238 la Sig.ra _ _ _ _ _ donava l'intero fabbricato rurale alle figlie ::çç:ç:ç::ç per una quota di 2/3 e alla figlia ç:ç:ç:ç:ç:ç per una quota di 1/3;

Con lo stesso atto del Notaio :ç::ç:çç::ç la Sig.ra :ç::ç:çç::ç vendeva la sua quota di 1/3 al Sig. :ç::ç:çç::ç e alla sorella :ç::ç:çç::ç;

Con atto del Notaio :ç::ç:çç::ç del 27/12/1997 rep. 1691, rettificato in data 4/05/2012 rep 894 dallo stesso Notaio perché alcuni dati catastali erano errati il Sig. :ç::ç:çç::ç, riservandosi l'usufrutto vitalizio, dona alla Sig.ra :ç::ç:çç::ç la nuda proprietà della quota di 1/6 dei beni siti in Meta al Villaggio Alberi e la quota di 1/2 dei beni siti a Piano di Sorrento riportati al foglio 5 p.lla 394 sub 11 e 12;

Con atto del Notaio :ç::ç:çç::ç del 27/12/1997 rep. 1692, rettificato in data 4/05/2012 rep 894 dallo stesso Notaio perché alcuni dati catastali erano errati il Sig. :ç::ç:çç::ç, riservandosi l'usufrutto vitalizio, per lui e per la moglie Sig.ra :ç::ç:çç::ç dona la nuda proprietà per la quota di 1/2 dei beni siti a Piano di Sorrento riportati al foglio 5 p.lla 394 sub 11 e 12 al figlio :ç::ç:çç::ç;

Con la morte del Sig. :ç::ç:çç::ç in data 16/03/1998 si è avuto il consolidamento dell'usufrutto;

Con la morte della Sig.ra :ç::ç:çç::ç avvenuta in data 17/7/2023 si è aperta la successione denuncia n. 474792 volume 88888 presentata a Napoli 2 il 21 novembre 2023 trascritta a Napoli 2 il 23 novembre 2023 ai nn. 56575/44013. Con tale successione la Sig.ra :ç::ç:çç::ç lasciava ai figli :ç::ç:çç::ç, ***** e :ç::ç:çç::ç i beni ad essa intestati.

L'accettazione tacita dell'eredità dei beni è stata trascritta il 12/03/2024 ai nn. 12612/9960;

Con atto di divisione del 7/03/2024 a firma del Notaio :ç::ç:çç::ç rep 4424 i Sig.ri :ç::ç:çç::ç e ***** hanno provveduto alla divisione dei beni caduti in eredità attribuendo al Sig. ***** i beni oggi pignorati.

Ai Sig.ri :ç::ç:çç::ç gli immobili siti in Piano di Sorrento individuati con i dati catastali foglio 5 p.lla 394 sub 2 e poi divenuti sub 11 e 12 sono pervenuti con atto del Notaio :ç::ç:çç::ç del 30/12/1972 rep. 3593 per acquisto fatto dai Sig.ri :ç::ç:çç::ç;

Con atto del Notaio :ç::ç:çç::ç i Sig.ri :ç::ç:çç::ç acquistavano in data 19/02/1964 dal Sig. :ç::ç:çç::ç l'immobile sito in Piano di Sorrento al foglio 5 p.lla 394 sub 2 poi divenuto sub 11 e 12 e poi il sub 11 è diventato sub 15 oggi pignorato, mentre il sub 12 è diventato sub 13 e poi sub 14.

Preme precisare che in alcuni atti si legge che il sub 2 era un unico locale che comprendeva sia il sub 11 e poi il sub 12, ma in realtà questo non è mai esistito. Infatti nell'atto del Notaio :ç::ç:çç::ç del 4 maggio 2012 rep 894, viene precisato che sin dall'origine vi erano due locali separati e che i dati catastali erano gli stessi per entrambi i locali. Pertanto anche quando si parla di frazionamento avvenuto nel 2012 è errato. Infatti lo scrivente si è recato più volte presso l'Ufficio Edilizia Provata di Piano di Sorrento ma non ha trovato nessun frazionamento effettuato dai proprietari :ç::ç:çç::ç

Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si

rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Quesito 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;

Durante il primo accesso lo scrivente insieme al Custode, nella persona

dell'Avv. :ç::ç:ç::ç, accertava che negli alloggi pignorati siti a Meta riportati al NCEU al foglio 6 p.lla 120 sub 5-7-8 abitava l'esecutato Sig.

*****con i suoi figli, mentre il locale commerciale sito a Piano di Sorrento riportato al NCEU al foglio 5 p.lla 394 sub 15 era locato a terzi.

Detto immobile è locato al Sig. :ç::ç:ç::ç con giusto contratto di locazione. Internamente a detto locale si svolge una attività di pizzeria.

Tale contratto di fitto è opponibile alla procedura.

Esternamente alla facciata del fabbricato di Meta sono state rinvenute alcuni ripetitori di antenne telefoniche. Lo scrivente si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Castellamare al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione per dette antenne. L'Agenzia delle entrate inviava copia del contratto di fitto per una superficie di 5 mq di facciata del fabbricato e di 18 mq del cortile alla società Wind 3. **Tale contratto**

di fitto è opponibile alla procedura.

(cfr. ALLEGATO N. 4 - 14, tot. Pag varie)

Quesito 3)

descriva, previo necessario accesso, 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").

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. ____ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in ____, alla via ____, n. ____ (o alla località ____), scala ____, piano ____, int. ____; l'immobile è composto da ____ (oppure è esteso per mq ____); confina con ____ a nord, confina con ____ a sud, confina con ____ - a ovest, confina con ____ a est ____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di ____ alla partita ____ (in ditta ____ o ancora in ditta ____), al foglio ____, p.lla ____ (ex p.lla ____ o già scheda ____), sub. ____, cat. ____, cl. ____, rend. ____ (oppure r.d. ____, r.a. ____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a ____); giusta relazione peritale dell'esperto ____ depositata in atti il ____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del ____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a ____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. ____ presentata il ____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona ____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di ____ (vendita, donazione, ecc.) per notar ____ del ____ trascritto il ____ ai nn. ____; PREZZO-BASE: euro ____

Percorrendo la Strada della Penisola Sorrentina in particolare la strada SS. 145 superando la Chiesa della Basilica Pontificia della Madonna del Lauro dopo circa 400 mt sulla sinistra si incontra una strada che porta poi all'incrocio con SS 163. Superato detto incrocio, troviamo poi la strada d'accesso che porta fin sopra il Villaggio di Alberi. Si precisa che l'accesso al Villaggio Alberi avviene anche da altra strada più lunga e tortuosa. Arrivati nel villaggio di Alberi, in adiacenza della Chiesa, girando attorno a

quest'ultima sul lato destro si incontra un vicoletto a senso unico che porta poi verso il fabbricato oggetto di lite.

Detta stradina non ha indicazione nel nominativo ma dagli atti forniti dal Comune la denominazione è sempre Via Alberi. Il civico sulla porta è sia il 10 che il 12 mentre sulle visure catastali è indicato 14.

Entrando dal primo portone con civico 12, si accede in un androne che è indicato sulla planimetria catastale sub 4 bene comune non censibile.

In detto spazio si trova una scala sul lato sinistro, che porta all'alloggio posto al primo piano sub 7 ed una porta sempre posta in fondo a detto spazio posta sul lato sinistro che dà accesso all'alloggio posto al piano terra sub 6 non pignorato. In fondo alla stanza vi è una finestra balcone che porta al cortile esterno anch'esso accatastato come sub 4.

Proseguendo su detta strada, si arriva alla seconda entrata con civico 10.

Entrando in detto portone si trova di fronte il deposito posto a piano seminterrato con il sub 5. Tale spazio non ha porte ma è tutt'uno con l'area cortilizia sub 4 (rappresentata al piano seminterrato da una zona filtro). Sul lato destro della porta d'accesso al civico 10 troviamo una scala che conduce al cortile esterno sub 4 che è collegato all'androne posto al civico 12. Saliti nel cortile, oltre a vedere le varie finestre balcone dell'alloggio non staggito, troviamo sul lato destro una seconda scala esterna aperta che conduce prima al ballatoio dell'alloggio posto al primo piano sub 7 e poi tramite una terza scala (quest'ultima chiusa) che conduce all'alloggio posto al secondo piano sub 8. Pertanto l'accesso all'alloggio sub 7 posto al primo piano avviene da due lati separati.

Sotto alla seconda scala sono posizionati i macchinari destinati alle antenne/ripetitori della Wind.

Entrati dal civico 10, si passa ora alla descrizione del deposito sub 5 seminterrato. Tale spazio come detto non ha porte che delimitano tale area ma è tutt'uno con la zona filtro del sub 4. Le condizioni sono alquanto mediocri, serve solo a deposito di varie attrezzature e utensili vari.

La superficie è di circa mq.14,48 mentre l'altezza è di 2,00 mt

Salendo la rampa scale ed arrivando nel cortile posto a piano terra, si può ammirare il notevole panorama del golfo di Sorrento fino a vedere Massa Lubrense. Si nota anche lo spazio affittato alla Wind per le attrezzature necessarie ai ripetitori. (si precisa che allegato al contratto di fitto sono riportati i grafici dell'impianto sia sulla facciata che nel cortile).

Salendo la scala esterna si arriva al primo piano dove troviamo il ballatoio dell'alloggio. Detto ballatoio è coperto con una struttura in legno e tegole.

Su detto ballatoio si aprono diverse aperture, la prima è l'entrata d'accesso alla terza scala che unisce il primo con il secondo piano. Mentre le altre aperture costituiscono le varie finestre /balcone delle varie stanze.

In fondo al ballatoio, vi è la porta d'accesso all'alloggio staggito sub 7.

Entrando vi è una piccola zona filtro e un corridoio posto a quota inferiore.

Infatti scendendo dei gradini si arriva nella prima stanza destinata a studio.

Internamente a detta stanza troviamo un piccolo bagnetto senza apertura esterna. Oggi detto bagnetto è servito come deposito.

Tale studio è servito da tre aperture: la prima è rappresentata da una finestra/balcone che dà accesso ad un terrazzino a livello. Detto terrazzino si affaccia sul cortile sottostante e poi ha la stessa veduta descritta in precedenza. Sull'altro cantonale (verso Via Alberi) vi è la seconda finestra, mentre poi sulla terza parete vi è solo un piccolo finestrino d'aerazione con affaccio su Via Alberi in corrispondenza dell'entrata del civico 12.

Uscendo dallo studio sul lato sinistro troviamo la scala d'accesso che conduce all'androne posto al piano terra con civico 12.

Tornando alla zona d'ingresso (filtro) sul lato destro troviamo sempre ad una quota maggiore il bagno di servizio e poi sul lato destro di tale spazio la prima camera da letto. Si precisa che tra la prima camera da letto e le restanti due non vi è corridoio ma tali stanze sono collegate l'una all'altra tramite porte. Pertanto per accedere da una stanza all'altra o si passa dalla stanza precedente o tramite il ballatoio ad eccezione dell'ultima stanza che ha solo finestra e non balcone.

Va precisato che detto alloggio non ha cucina in quanto oggi serve come zona notte mentre l'alloggio posto a piano terra viene utilizzato come zona giorno.

In detto alloggio staggito vi sono alcune tracce di infiltrazioni nella zona filtro e nel bagno di servizio. Tali infiltrazioni sembrerebbero cessate.

Terminato di visionare l'alloggio posto al primo piano tramite le scale poste in adiacenza dell'ultimo vano, infatti dall'ultima stanza vi è una porta interna che conduce direttamente al vano scala che conduce al secondo piano. Infatti usciti dalla porta posta nell'ultima stanza, si accede ad un piccolo spazio dove sul lato destro troviamo la porta d'accesso posta sul ballatoio e sul lato sinistro la rampa che sale al secondo piano. Salite le due rampe che costituiscono il vano scala, si arriva al secondo piano. Qui troviamo un corridoio lungo che unisce i vari ambienti. Sul lato retrostante all'ultima rampa di scale, tramite uno stretto passetto e dei gradini si accede al bagno di detto alloggio. Il vano che costituisce il bagno è più rialzato rispetto al resto dell'alloggio. Lungo il corridoio posto tra il bagno e la rampa scale,

troviamo la stanza da letto. Tale vano per le caratteristiche di tutto il secondo piano (tetto ad unica falda) ha solo un finestrone d'illuminazione.

Continuando lungo il corridoio, in adiacenza della stanza da letto troviamo il salone rappresentato da un doppio ambiente. In detto salone vi è anche un caminetto. La forma del salone è ad L infatti la propaggine della L corrisponde alla sottostante zona filtro dell'alloggio del primo piano.

In fondo al corridoio troviamo la cucina anch'essa posta a una quota maggiore rispetto al corridoio di circa 10 cm.

Il salone, la cucina e la stanza da letto hanno ampie finestre d'illuminazione senza balconi. L'intero alloggio posto al secondo piano ha il tetto ad un'unica falda, l'altezza maggiore a colmo è di mt.3,12 mentre quella minima alla quota gronda è di mt 2,42.

Le condizioni dell'intero fabbricato sono alquanto mediocri.

Al fine di poter vendere i beni staggiti sub 5 sub 7 e sub 8 bisognerà effettuare dei lavori edili, in particolare per il sub 5 bisognerà apporre una porta al fine di separare il sub 5 dal resto del sub 4 bene comune non censito.

Mentre per il sub 7 bisognerà chiudere o mettere una porta nell'androne del civico 12 al fine di creare ambienti separati tra l'androne, la scala di accesso all'alloggio posto al primo piano e l'alloggio non pignorato posto a piano terra (sub 6).

Bisognerà realizzare una cucina al primo piano in quanto oggi sprovvista.

Bisognerà chiudere anche la porta d'accesso al vano scala che conduce al secondo piano, al fine di non creare eventuali compenetrazioni tra l'alloggio del primo piano (sub 7) e quello del secondo piano (sub 8).

Lo scrivente terminato di visionare tali alloggi ritiene che lo stato locativo di detto immobile sia alquanto mediocre.

Per i due alloggi e per il deposito non vi è APE, per produrle bisogna spendere circa 700 € ad abitazione. Per il deposito non si dovrà produrre l'APE.

I pavimenti per l'alloggio posto al primo piano sono sia in marmettoni che in ceramica, mentre il rivestimento del bagno è in ceramica. Mentre nell'alloggio posto al secondo piano sia i pavimenti che i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica e non sono a tutt'altezza.

Gli infissi esterni per i due alloggi sono in legno senza vetrocamera mentre gli infissi interni sono in legno. Per gli infissi esterni si evidenzia una certa vetustà sia al primo piano che al secondo piano.

Gli impianti idrici ed elettrici sono tutti sottotraccia e non sono a norma e per poterli adeguare bisognerà spendere circa 1.500 € per ogni alloggio, e circa 400 € per il deposito.

Lo stato dei luoghi corrisponde con le planimetrie catastali, presenti presso l'Agenzia del Entrate (catasto) datate 2017.
(cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie)

I confini di detti immobili sono per il sub 5: a nord, sud ed est con terrapieno mentre a ovest con spazio Bene comune non censito rappresentato dal sub 4, parte di spazio adiacente alla porta d'ingresso del civico 10:

I Confini del sub 7 sono: a nord con Via Alberi e con p.lla 622 aliena, a sud con p.lla aliena 621, ad ovest con Via Alberi e cortile interno al fabbricato sub 4, mentre ad est con p.lla aliena 622.

I Confini del sub 8 sono: a nord con Via Alberi e con p.lla 622 aliena, a sud con p.lla aliena 621, ad ovest con cortile interno al fabbricato sub 4, mentre ad est con p.lla aliena 622.

Va precisato che lo scrivente sulla facciata esterna del fabbricato trovava dei ripetitori di aziende telefoniche (WIND) poste sul cantonale in adiacenza del salone del secondo piano. Il contratto di tali antenne è ancora attivo.

LOTTO 1

La superficie commerciale utile dell'intero deposito sub 5 è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione ($C_{\text{coef Dest}}$):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia.

Lotto 1 = Deposito sub 5

N. Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
-----------------------	---

1	Deposito	14,48
2	Murature al 100%	-----
3	Murature al 50%	6,10

Totale superficie utile in cifra tonda 20,58

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

LOTTO 1	CALCOLO SUPERFICIE DEPOSITO PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coef Cons	SR mq.
	DEPOSITO	Lorda coperta 14,48 mq	20,58	1,00	0,8	16,46
	Superficie Ragguagliata SR mq.					16,46

(cfr. ALLEGATO N.6.1, tot. Pag 1)

Il deposito posto al piano seminterrato ed oggetto di pignoramento oggi è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Meta (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Foglio 6 p.lla 120 sub 5

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens.; Categ. C/2

Classe 4.; Consist...12 mq.; Sup. Catastale 21 mq Rendita Euro 21,07

INDIRIZZO Via Alberi 14 piano S1

INTESTATO *****

LOTTO 2

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio sub 7 è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (C_{coef Dest}):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia.

Lotto 2 = Alloggio sub 7

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Corridoio	11,70
2	Studio	16,75
3	Bagnetto	1,05
4	Stanza da letto	13,45
5	Stanza da letto	21,35
6	Stanza da letto	14,25
7	Bagno	4,00
8	Ripostiglio sotto scala H max 1,17 mt	2,35
9	Tramezzi	2,71
10	Murature al 100%	---
11	Murature al 50%	36,50
Totale superficie utile in cifra tonda		124,11

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerato il ballatoio ed il terrazzo a livello.

Lotto 2= Balconi

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ballatoio	16,17

2 Terrazzo

7,30

Totale superficie utile in cifra tonda 23,47

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

LOTTO 2	CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc mq.	Coef dest	Coef Cons	SR mq.
	Alloggio	Lorda coperta 88 mq	124,11	1,00	0,87	108,00
	Ballatoio	Lorda coperta 23,47mq	23,47	0,25	0,87	5,10
	Superficie Raguagliata SR mq.					113,10

(cfr. ALLEGATO N.6.1, tot. Pag 1)

L'alloggio posto al primo piano ed oggetto di pignoramento oggi è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Meta (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Foglio 6 p.lla 120 sub 7

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens.; Categ. A/3

Classe 2.; Consist...6 vani .; Sup. Catastale 142 mq Rendita Euro 283,53

INDIRIZZO Via Alberi 14 piano 1

INTESTATO *****

LOTTO 3

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio sub 8 è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia.

Lotto 3 = Alloggio sub 8

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Corridoio	14,30
2	Stanza da letto	15,50
3	Salone	42,90
4	Bagno	3,60
5	Cucina	7,40
6	Tramezzi	2,30
7	Murature al 100%	20,90
8	Murature al 50%	.
Totale superficie utile in cifra tonda		106,90

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

LOTTO	CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coef Cons	SR mq.

Alloggio	Lorda coperta 86mq	106,9	1,00	0,87	93,00
Superficie Raggiagliata S_R mq.					93,00

(cfr. ALLEGATO N.6.1, tot. Pag 1)

L'alloggio posto al secondo piano ed oggetto di pignoramento oggi è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Meta (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Foglio 6 p.la 120 sub 8

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens.; Categ. A/3

Classe 2.; Consist...5,5 vani .; Sup. Catastale 109 mq Rendita Euro 259,91

INDIRIZZO Via Alberi 14 piano 2

INTESTATO *****

Terminato di visionare gli immobili pignorati a Meta si è passato ad ispezionare il locale commerciale sito in Piano di Sorrento alla Piazza della Repubblica 27. Infatti scendendo tutta Via Alberi e riportandosi sulla SS 145 dopo il Comune di Meta troviamo il Comune di Piano di Sorrento. Percorrendo Corso Italia si arriva alla Piazza della Repubblica ex Piazza Mercato. Girando in detta Piazza in fondo sul lato destro è posto il fabbricato dove troviamo il locale da staggire. Tale fabbricato è posto di fronte all'ingresso della zona mercantile.

Arrivati in adiacenza del locale staggito si nota che è utilizzato come pizzeria infatti internamente il Custode della procedura Avv. :ç::ç:çç::ç trovava il Sig. :ç::ç:çç::ç che ha un regolare contratto di locazione firmato nel 2019 con la Sig.ra :ç::ç:çç::ç, tale contratto ha inizio il giorno 01

maggio 2019 con durata 6+6 con scadenza il giorno 30 aprile 2025 (scadenza primi sei anni). **Tale contratto è opponibile alla procedura.**

Entrati in detto locale si nota subito che sono stati effettuati lavori di ristrutturazione, lo scrivente chiedeva all'affittuario se tali lavori erano stati eseguiti tramite autorizzazione amministrativa presso il Comune di Piano di Sorrento. Dopo alcuni giorni dal rilievo del locale l'affittuario inviava allo scrivente copia della Segnalazione Certificata per l'Agibilità effettuata per tali lavori prot. 29916 del 17 ottobre 2019.

Detto locale è caratterizzato da uno spazio destinato alla sala pranzo, da una zona destinata alla cassa, ed uno spazio a vista dove è situato il piano di lavoro del pizzaiolo ed il forno. Dietro la zona cassa, troviamo un vano destinato a spogliatoio e due piccoli bagni. Mentre in fondo al locale separata da una porta a doppio battente all'americana vi è la cucina.

Va precisato che tale planimetria non corrisponde né alla planimetria catastale né tantomeno ai grafici trovati per la licenza edilizia dell'intero fabbricato.

Nel fascicolo del Comune sono stati trovati anche i documenti inerenti la certificazione degli impianti, pertanto si può ritenere che sono a norma.

Nel contratto di fitto è indicato che esiste l'APE però non è allegata. Da informazioni prese, internamente alla pizzeria non vi è caldaia ma esiste uno scaldabagno. Pertanto anche se si trovasse la copia dell'APE, quest'ultima è scaduta nel 2020 in quanto non essendoci la caldaia, la validità di tale APE è limitata ad un anno. Oggi per produrre un APE per detto locale bisogna spendere circa € 800.

L'altezza interna del locale è di mt. 3,85.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti dei due bagnetti e della cucina.

I confini del locale commerciale sono: a nord con Piazza della Repubblica, a sud con altra u.i.u proprietà aliena p.lla 507, ad est con androne e vano scala palazzo, mentre ad ovest con altra u.i.u proprietà aliena p.lla 394 e p.lla 395.

LOTTO 4

La superficie commerciale utile dell'intero locale commerciale sub 15 è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia.

Lotto 4 = Locale Commerciale sub 15

N.	Descrizione	Superficie utile netta
		[mq.]
1	Sala	54,60
2	Zona lavoro e forno	9,40
3	Ripostiglio	1,58

4	Bagno 1	1,46
5	Cucina	10,75
6	Bagno 2	2,00
7	Tramezzi	1,30
8	Murature al 100%	---
9	Murature al 50%	14,07
Totale superficie utile in cifra tonda		95,16

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

LOTTO 4	CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coef Cons	SR mq.
	Locale Commerciale	Lorda coperta 81,17 mq	95,16	1,00	1,00	95,16
	Superficie Ragguagliata SR mq.					95,16

(cfr. ALLEGATO N.6.1, tot. Pag 1)

Il locale Commerciale posto al piano terra ed oggetto di pignoramento oggi è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Piano di Sorrento (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Foglio 5 p.lla 394 sub 15

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens.; Categ. C/1

Classe 7.; Consist...63 mq .; Sup. Catastale .. mq Rendita Euro 2489,06

INDIRIZZO Piazza della Repubblica n° 27 P.T.

INTESTATO *****

Preme precisare che sulla Visura catastale del locale commerciale è riportato 63 mq per detto locale. Da quanto verificato sia dal rilievo effettuato che poi dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate la superficie di detto locale non è quanto dichiarato.

LOTTO 1: – L'unità immobiliare staggita al Sig.r *****, il quale detiene una quota del 1/1, di un locale deposito ubicato nel Comune di Meta alla Via Alberi n° 10 (sulle visure viene indicato il civico 14), posto al piano seminterrato; l'immobile pignorato è composto da un piccolo spazio destinato al deposito di suppellettili ed utensili di lavoro. Tra il deposito e lo spazio sub 4 (bene comune non censibile) non vi è nessuna porta, bisognerebbe apporvi un infisso. La superficie commerciale di detto deposito è di mq 16,46. Con un'altezza di 2.00 mt.

I confini di detto immobile sono: a nord, sud ed est con terrapieno mentre a ovest con spazio bene comune non censito rappresentato dal sub 4, parte dello spazio adiacente alla porta d'ingresso del civico 10.

Oggi l'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Meta al foglio 6 p.lla 120, sub 5, cat. C/2 classe 4 rendita 21,07 €; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed alla planimetria catastale del 2017. Lo scrivente non ha reperito la Licenza Edilizia del fabbricato presso il Comune di Meta. Nel primo atto reperito del Notaio :ç::ç:çç::ç del 5/10/1944 rep. 947 si legge che la Sig.ra :ç::ç:çç::ç acquistava dalla Sig.ra :ç::ç:çç::ç una piccola casetta semi rurale composta da alcuni ambienti terranei rurali e di alcuni a primo piano in pessime condizioni statiche e di manutenzione. Pertanto in detto atto non si parla né del deposito al piano seminterrato né tantomeno dell'alloggio posto al secondo piano.

Va precisato che facendo una sovrapposizione tra le planimetrie reperite degli anni 1940 con quelle accatastate nel 2017 si evincono diverse incongruità che fanno sì che detto fabbricato sia in parte abusivo.

Sulla facciata esterna del fabbricato sono stati trovati dei ripetitori di antenne telefoniche. Per dette antenne vi è un contratto di fitto che è opponibile alla procedura.

Lo scrivente chiedeva agli Uffici Tecnico e Condono se vi fossero eventuali domande di Licenza Edilizia e/o domande di Condono Edilizio a nome dei seguenti nominativi: :ç::ç:çç::ç o a nome dell'esecutato ma il Comune rispondeva di non aver riscontrato nessuna domanda per detti nominativi. Lo scrivente chiedeva inoltre se il Comune aveva mai inviato eventuali ordinanze di demolizione per detti immobili e/o avesse acquisito detti beni al patrimonio Comunale. Da una verifica per nominativi effettuata presso la banca dati dell'Ufficio Tecnico, il Comune rispondeva di non aver riscontrato nessuna ordinanza di demolizione e/o acquisizione al patrimonio Comunale.

Da quanto si evince dal Certificato di destinazione Urbanistico ricevuto dal Comune di Meta il fabbricato ricade in zona A e su cui vi sono i seguenti vincoli. L'intero territorio riveste interesse pubblico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ed è sottoposto a tutte le disposizioni della presente legge.

Che il Comune è dotato di P.R.G. adottato con delibera di C.C. 1998 ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale nel 2005. Che l'intero territorio di Meta è compreso nel Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana di cui alla L.R. 35/87.

Che l'intero territorio è sottoposto ai vincoli del D.lgs 42/2004 part III.

Che il Comune di Meta è dotato di P.U.A. pubblicato sul BURC n°25 del 18/4/2016. Che l'area su cui ricade il fabbricato è individuata sul Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Regione Campania:

- Rischio Frana: R4 rischio molto Elevato;
- Pericolosità Frane: P4 pericolosità molto Elevata;
- Rischio idraulico: non classificato.

Con atto del Notaio :ç::ç:çç::ç del 7 marzo 2024 rep. 4424 i Sig.ri :ç::ç:çç::ç e ***** hanno provveduto alla divisione dei beni caduti in successione da parte del padre :ç::ç:çç::ç e della madre :ç::ç:çç::ç. Da tale divisione l'immobile staggito è andato all'esecutato.

Valore d'Uso : **EURO 6.711,00**
(Euro Seimilasettecentoundicinct)

LOTTO 2: – L'unità immobiliare staggita al Sig.r *****, il quale detiene una quota del 1/1, di un alloggio ubicato nel Comune di Meta alla Via Alberi n° 10 (sulle visure viene indicato il civico 14), posto al piano primo; l'immobile pignorato è composto da un vano destinato a studio, un piccolo bagnetto, tre stanze da letto, un bagno ed una zona filtro (corridoio). Vi è anche un ballatoio esterno che consente l'accesso dal cortile posto a piano terra ed una terrazza adiacente allo studio. Vi è un secondo accesso tramite una scalinata posta in adiacenza dell'androne del civico 12. Va precisato che internamente a detto alloggio non è stata trovata una cucina. Andrebbero effettuati dei lavori al fine di poter separare tale unità staggita dal resto del fabbricato, dall'alloggio piano terra e quello al secondo piano. Infatti oltre a realizzare la cucina,

bisognerà creare una porta d'accesso in adiacenza delle scale che conducono al primo piano dall'androne del civico 12. Bisognerà anche chiudere la porta che conduce dall'ultima stanza da letto al vano scala che dà accesso al secondo piano. La superficie commerciale di detto alloggio è di mq 108,00, mentre la superficie del ballatoio e del terrazzo è di 5,11. L'altezza dell'alloggio varia, infatti nello studio è 3,97 mt mentre nel lato stanze è di 3,42 mt.

I confini di detto immobile sono: a nord con Via Alberi e con p.lla 622 aliena, a sud con p.lla aliena 621, ad ovest con Via Alberi e cortile interno al fabbricato sub 4, mentre ad est con p.lla aliena 622.

Oggi l'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Meta al foglio 6 p.lla 120, sub 7, cat. A73 classe 2 rendita 283,53 €; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed alla planimetria catastale del 2017. Lo scrivente non ha reperito la Licenza Edilizia del fabbricato presso il Comune di Meta. Nel primo atto reperito del Notaio :ç::ç:çç::ç del 5/10/1944 rep. 947 si legge che la Sig.ra :ç::ç:çç::ç acquistava dalla Sig.ra :ç::ç:çç::ç una piccola casetta semi rurale composta da alcuni ambienti terranei rurali e di alcuni al primo piano in pessime condizioni statiche e di manutenzione. Pertanto in detto atto non si parla né del deposito a piano seminterrato né tantomeno dell'alloggio posto al secondo piano.

Va precisato che facendo una sovrapposizione tra le planimetrie reperite degli anni 1940 con quelle accatastate nel 2017 si evincono diverse incongruità che fanno sì che detto fabbricato sia in parte abusivo.

Sulla facciata esterna del fabbricato sono stati trovati dei ripetitori di antenne telefoniche. Per dette antenne vi è un contratto di fitto che è opponibile alla procedura.

Lo scrivente chiedeva agli Uffici Tecnico e Condonò se vi fossero eventuali domande di Licenza Edilizia e/o domande di Condonò Edilizio a nome dei seguenti nominativi: :ç::ç:çç::ç o a nome dell'esecutato ma il Comune rispondeva di non aver riscontrato nessuna domanda per detti nominativi.

Lo scrivente chiedeva inoltre se il Comune aveva mai inviato eventuali ordinanze di demolizione per detti immobili e/o avesse acquisito detti beni al patrimonio Comunale. Da una verifica per nominativi effettuata presso la banca dati dell'Ufficio Tecnico, il Comune rispondeva di non aver riscontrato nessuna ordinanza di demolizione e/o acquisizione al patrimonio Comunale.

Da quanto si evince dal Certificato di destinazione Urbanistico ricevuto dal Comune di Meta il fabbricato ricade in zona A e su cui vi sono i seguenti vincoli: l'intero territorio riveste interesse pubblico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ed è sottoposto a tutte le disposizioni della presente legge.

Che il Comune è dotato di P.R.G. adottato con delibera di C.C. 1998 ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale nel 2005. Che l'intero territorio di Meta è compreso nel Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana di cui alla L.R. 35/87.

Che l'intero territorio è sottoposto ai vincoli del D.lgs 42/2004 part III.

Che il Comune di Meta è dotato di P.U.A. pubblicato sul BURC n°25 del 18/4/2016. Che l'area su cui ricade il fabbricato è individuata sul Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Regione Campania:

- Rischio Frana: R4 rischio molto Elevato;
- Pericolosità Frane: P4 pericolosità molto Elevata;

Rischio idraulico: non classificato.

Con atto del Notaio :ç::ç:çç::ç del 7 marzo 2024 rep. 4424 i Sig.ri :ç::ç:çç::ç e **** hanno provveduto alla divisione dei beni caduti in successione da parte del padre :ç::ç:çç::ç e della madre :ç::ç:çç::ç. Da tale divisione l'immobile staggito è andato all'esecutato.

Valore di Mercato e d'Uso: **€ 297.192**
(Euro Duecentonovantasettemilacentonovantadue.in c.t.)

LOTTO 3

L'unità immobiliare staggita al Sig.r *****, il quale detiene una quota del 1/1, di un alloggio ubicato nel Comune di Meta alla Via Alberi n° 10 (sulle visure viene indicato il civico 14), posto al secondo piano; l'immobile pignorato è composto da un ampio corridoio, un bagno, una stanza da letto, un doppio vano a forma di L destinato a salone ed una cucina. La copertura è ad una falda, l'altezza maggiore al colmo è di mt 3,12 mentre quella minima alla gronda è di mt 2,42. La superficie commerciale di detto alloggio è di mq 93.

I confini di detto immobile sono: a nord con Via Alberi e con p.lla 622 aliena, a sud con p.lla aliena 621, ad ovest con cortile interno al fabbricato sub 4, mentre ad est con p.lla aliena 622.

Oggi l'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Meta al foglio 6 p.lla 120, sub 8, cat. A/3 classe 2 rendita 259,91 €; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed alla planimetria catastale del 2017

Lo scrivente non ha reperito la Licenza Edilizia del fabbricato presso il Comune di Meta. Nel primo atto reperito del Notaio :ç::ç:çç::ç del 5/10/1944 rep. 947 si legge che la Sig.ra :ç::ç:çç::ç acquistava dalla Sig.ra :ç::ç:çç::ç una piccola casetta semi rurale composta da alcuni ambienti terranei rurali e di alcuni al primo piano in pessime condizioni statiche e di manutenzione. Pertanto in detto atto non si parla né del deposito a piano seminterrato né tantomeno dell'alloggio posto al secondo piano.

Va precisato che tra le planimetrie reperite degli anni 1940 non esiste la planimetria del secondo piano e pertanto non si è potuto effettuare la sovrapposizione con quella accatastata nel 2017. Pertanto si può affermare non avendo ricevuto nessun atto amministrativo dal Comune di Meta che l'immobile posto al secondo piano è totalmente abusivo.
Sulla facciata esterna del fabbricato sono stati trovati dei ripetitori di antenne telefoniche. Per dette antenne vi è un contratto di fitto che è opponibile alla procedura.

Lo scrivente chiedeva all'Ufficio Tecnico, Condono se vi fossero eventuali domande di Licenza Edilizia e/o domande di Condono Edilizio a nome dei seguenti nominativi: :ç::ç:çç::ç o a nome dell'esecutato ma il Comune rispondeva di non aver riscontrato nessuna domanda per detti nominativi. Lo scrivente chiedeva inoltre se il Comune aveva mai inviato eventuali ordinanze di demolizione per detti immobili e/o avesse acquisito detti beni al patrimonio Comunale. Da una verifica per nominativi effettuata presso la banca dati dell'Ufficio Tecnico, il Comune rispondeva di non aver riscontrato nessuna ordinanza di demolizione e/o acquisizione al patrimonio Comunale.

Da quanto si evince dal Certificato di destinazione Urbanistico ricevuto dal Comune di Meta il fabbricato ricade in zona A e su cui vi sono i seguenti vincoli: L'intero territorio riveste interesse pubblico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ed è sottoposto a tutte le disposizioni della presente legge. Che il Comune è dotato di P.R.G. adottato con delibera di C.C. 1998 ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale nel 2005. Che l'intero territorio di Meta è compreso nel Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana di cui alla L.R. 35/87.

Che l'intero territorio è sottoposto ai vincoli del D.lgs 42/2004 part III.

Che il Comune di Meta è dotato di P.U.A. pubblicato sul BURC n°25 del 18/4/2016. Che l'area su cui ricade il fabbricato è individuata sul Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Regione Campania:

- Rischio Frana: R4 rischio molto Elevato;
- Pericolosità Frane: P4 pericolosità molto Elevata;
- Rischio idraulico: non classificato.

Con atto del Notaio :ç::ç:çç::ç del 7 marzo 2024 rep. 4424 i Sig.ri :ç::ç:çç::ç e ***** hanno provveduto alla divisione dei beni caduti in successione da parte del padre :ç::ç:çç::ç e della madre :ç::ç:çç::ç. Da tale divisione l'immobile staggito è andato all'esecutato.

Valore d'Uso: **EURO 208.924**

(Euro Duecentoottomilanovecentoventiquattroinct)

LOTTO 4

L'unità immobiliare staggita al Sig.r ***** , il quale detiene una quota del 1/1, di un locale commerciale ubicato nel Comune di Piano di

Sorrento alla Piazza della Repubblica n° 27 posto al piano terra; l'immobile pignorato è composto da un ampio spazio destinato alla sala, un piccolo spazio destinato alla cassa, uno spazio a vista dove troviamo il banco lavoro del pizzaiolo ed il forno. Alle spalle della zona cassa vi è un piccolo spogliatoio e due bagnetti. In fondo alla sala troviamo due porte all'americana che danno nella cucina.

La superficie commerciale di detto locale è di mq 95,16 mentre l'altezza è di 3,85 mt.

I confini di detto immobile sono: a nord con Piazza della Repubblica, a sud con altra u.i.u proprietà aliena p.lla 507, ad est con androne e vano scala palazzo, mentre ad ovest con altra u.i.u proprietà aliena p.lla 394 e p.lla 395. Oggi l'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Piano di Sorrento al foglio 5p.lla 394, sub 15, cat. C/1 classe 9 rendita 3416,36 €; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale ed alla planimetria catastale del 2013, infatti sono stati effettuati dei lavori di ristrutturazione per l'attività di pizzeria e non è stata aggiornata la planimetria a seguito dei lavori. Oggi al fine di aggiornare la planimetria catastale bisognerà effettuare un DOCFA con un costo di 800 €.

Lo scrivente ha reperito la Licenza Edilizia del fabbricato presso il Comune di Piano di Sorrento. Verificando la Licenza n° 4 del 1960 rilasciata al Sig. Raffaele D'Esposito, si evince che i grafici presentati sono privi di timbri del Comune e che tale fabbricato riportato sui grafici non ha nulla a che vedere con quello poi realizzato. Infatti dai documenti presenti nella licenza edilizia rilasciata e poi nel certificato di abitabilità che il Comune ha rilasciato al costruttore n°4 del 1960, si legge che al fine del rilascio di detta licenza, l'altezza del fabbricato doveva essere limitata al piano terra e ad

altri due piani sovrastanti, così come oggi è il fabbricato. Non vi è corrispondenza neanche tra il grafico presente nel fascicolo inerente alla planimetrie dell'intero fabbricato e poi quello realizzato.

Pertanto lo scrivente si baserà sulle due planimetrie trovate, quella nel fascicolo della licenza e quella della planimetria catastale storica del 2012 (prima planimetria reperita in quanto la planimetria del sub 2 non è agli atti del catasto).

Lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico dove apprendeva che tali abusi **potrebbero** essere sanati tramite due procedure: la prima mediante l'art. 34 del DPR 380/2001 andando a pagare tre volte il costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n° 392.

Per la seconda procedura il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunicava allo scrivente che eventualmente esisteva anche un'altra strada quella relativa alla ristrutturazione edilizia però bisognava avere da parte della Sovrintendenza il nulla osta in quanto la zona è sottoposta a Vincolo Paesistico.

Non potendo lo scrivente esprimersi sulla condonabilità o meno di tale immobile inquanto l'una o l'altra procedura impone di avere una serie di informazioni che al momento mancano sia al sottoscritto che allo stesso Ufficio tecnico, lo scrivente andrà a considerare il locale in parte abusivo andando a calcolare il valore d'uso per questa porzione di immobile.

Da quanto si evince dal Certificato di destinazione Urbanistico ricevuto dal Comune di Piano il fabbricato ricade nel PRG in zona B6 "Zona di recente Edificazione ricadenti nella zona territoriale 6 del PUT.

Ricade nel nuovo PUT nella zona 6 Urbanizzazione satura;

Relativamente alla classificazione sismica rientra nella categoria 3 zona sismica 6;

Vi sono i seguenti vincoli: zona ad interesse Archeologico; vi è un rischio frana moderato, vi è una bassa pericolosità idrogeologica a frana e l'area è AS area stabile per quanto riguarda la franosità.

L'intero territorio del Comune di Piano di Sorrento riveste notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497 del 1939;

Che il Comune è dotato di P.R.G. che è stato adeguato al Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana di cui alla L.R. 35/87.

Con atto del Notaio :ç::ç:çç::ç del 7 marzo 2024 rep. 4424 i Sig.ri :ç::ç:çç::ç hanno provveduto alla divisione dei beni caduti in successione da parte del padre :ç::ç:çç::ç e della madre :ç::ç:çç::ç. Da tale divisione l'immobile staggito è andato all'esecutato.

Valore di mercato e d'Uso: € 337.872

(Euro Trecentotrentasettemilaottocentosettantadue .in c.t.)

Quesito 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 nonché 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). **L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c.,** o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o

successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).

L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Gli immobili di proprietà del Sig.r ***** sono individuati con i seguenti dati catastali Comune di Meta NCEU, foglio 6, p.lla 120 sub 5-7-8 e Comune di Piano di Sorrento al foglio 5 p.lla 394 sub 15.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti dai seguenti atti compravendita e divisione con i rispettivi dati catastali foglio 6, p.lla 120 sub 1-2-3 poi successivamente 4-5-6-7-8 (il sub 4 è inerente agli spazi comuni mentre il sub 6 non è stato pignorato). Mentre per il locale commerciale sito in Piano di Sorrento i dati catastali originari erano foglio 5 p.lla 394 sub 2 poi sub 11 ed infine sub 15.

✚ Con atto del Notaio ☿☿☿☿☿☿☿ fu _ ° _ ° _ ° _ ° del 5 Ottobre 1944 rep. 947 la Sig.ra ☿☿☿☿☿☿☿ acquistava dalla Sig.ra ☿☿☿☿☿☿☿ maritata in Pollio una piccola casetta semi rurale sita nel villaggio di Alberi nel Comune di Meta alla Via Mariano Ruggiero, costituito da alcuni ambienti rurali a piano terra ed alcuni ambienti al primo piano in pessime condizioni statiche e di manutenzione. **In detto atto non si parla del secondo piano e del piano seminterrato.**

✚ Con atto di donazione del Notaio ☿☿☿☿☿☿☿ del 11 gennaio 1979 rep 9238 la Sig.ra ☿☿☿☿☿☿☿ donava l'intero fabbricato rurale alle figlie ☿☿☿☿☿☿☿ per una quota di 2/3 e alla figlia ☿☿☿☿☿☿☿ per una quota di 1/3;

Con lo stesso atto del Notaio [redacted] la Sig.ra [redacted] vendeva la sua quota di 1/3 al Sig. [redacted] e alla Sorella [redacted];

Con atto del Notaio [redacted] del 27/12/1997 rep. 1691, rettificato in data 4/05/2012 rep. 894, dallo stesso Notaio perché alcuni dati catastali erano errati, il Sig. [redacted] riservandosi l'usufrutto vitalizio dona alla Sig.ra [redacted] la nuda proprietà della quota di 1/6 dei beni siti in Meta al Villaggio Alberi e la quota di 1/2 dei beni siti a Piano di Sorrento riportati al foglio 5 p.lla 394 sub 11 e 12.;

Con atto del Notaio [redacted] del 27/12/1997 rep. 1692, rettificato in data 4/05/2012 rep. 894, dallo stesso Notaio perché alcuni dati catastali erano errati, il Sig. [redacted] riservandosi l'usufrutto vitalizio per lui e per la moglie Sig.ra [redacted] dona la nuda proprietà per la quota di 1/2 dei beni siti a Piano di Sorrento riportati al foglio 5 p.lla 394 sub 11 e 12. al figlio [redacted];

Con la morte del Sig. [redacted] in data 16/03/1998 si è avuto il consolidamento dell'usufrutto;

Con la morte della Sig.ra [redacted] avvenuta in data 17/7/2023 si è aperta la successione denuncia n. 474792 volume 88888 presentata a Napoli 2 il 21 novembre 2023 trascritta a Napoli 2 il 23 novembre 2023 ai nn. 56575/44013. Con tale successione la Sig.ra [redacted] lasciava ai figli [redacted] e ***** a i beni ad essa intestati. L'accettazione tacita dell'eredità dei beni è stata trascritta il 12/03/2024 ai nn. 12612/9960;

Con atto di divisione del 7/03/2024 a firma del Notaio [redacted] rep. 4424 i Sig.ri [redacted] e ***** hanno provveduto alla divisione

Ai Sig.ri ç:ç:ç:ç:çç:ç: e ç:ç:ç:ç:çç:ç: gli immobili siti in Piano di Sorrento individuati con i dati catastali foglio 5 p.lla 394 sub 2 e poi divenuti sub 11 e 12 sono pervenuti con atto del Notaio ç:ç:ç:ç:çç:ç: del 30/12/1972 rep. 3593 per acquisto fatto dai Sig.ri ç:ç:ç:ç:çç:ç;

Preme precisare che in alcuni atti si legge che il sub 2 era un unico locale che comprendeva sia il sub 11 e poi il sub 12, ma in realtà questo non è mai esistito. Infatti nell'atto del Notaio c:c:c:c:c:c: del 4 maggio 2012 rep 894, viene precisato che sin dall'origine vi erano due locali separati e che i dati catastali erano gli stessi per entrambi i locali. Pertanto anche quando si parla di frazionamento avvenuto nel 2012 è errato. Infatti lo scrivente si è recato più volte presso l'Ufficio Edilizia Provata di Piano di Sorrento ma non ha trovato nessun frazionamento effettuato dai proprietari c:c:c:c:c:c:.

Fabbricato in Meta

Dalle visure storiche si evincono anche le variazioni che gli immobili hanno avuto nel corso degli anni con i seguenti dati catastali foglio 6 p.lla 120 oggi sub 4- 5-6 -7-8 in passato 1-2-3:

Sub 5

- Variazione classamento 22/12/2018 pratica n° NA0379444 (n. 144091.1/2018)
- Variazione del 20/12/2017 pratica NA0471639 frazionamento e fusione, ampliamento e cambio di destinazione (177216.1/2017)

Sub 7

- Variazione classamento 22/12/2018 pratica n° NA0379444 (n. 144091.1/2018)
- Variazione del 20/12/2017 pratica NA0471639 frazionamento e fusione, ampliamento e cambio di destinazione (177216.1/2017)

Sub 8

- Variazione classamento 22/12/2018 pratica n° NA0379444 (n. 144091.1/2018)
- Variazione del 20/12/2017 pratica NA0471639 frazionamento e fusione, ampliamento e cambio di destinazione (177216.1/2017)

EX DATI CATASTALI sub 1-2-3

- Variazione del 20/12/2017 pratica NA0471639 frazionamento e fusione, ampliamento e cambio di destinazione (177216.1/2017);
- Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/1/1994 del quadro tariffario;

- Variazione del 01/1/1992 del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico 30/6/1987.

Fabbricato in Piano di Sorrento

Dalle visure storiche si evincono anche le variazioni che l'immobile ha avuto nel corso degli anni con i seguenti dati catastali foglio 5 p.lla 394 oggi sub 15 in passato 2-11:

- Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione classamento del 23/6/2014 pratica NA0254510 (n.47564.1/2014);
- Variazione nella destinazione del 09/8/2013 pratica NA0382999 (n. 93716.1/2013) Deposito -Negozio.

Sub. 11

- Variazione nella destinazione del 09/8/2013 pratica NA0382999 (n. 93716.1/2013) Deposito -Negozio;
- Variazione classamento del 30/4/2013 pratica NA0177479 (n.35104.1/2013);
- Divisione del 30/4/2012 pratica NA0257129 (n. 31806.1/2012).

Sub 2

- Divisione del 30/4/2012 pratica NA0257129 (n. 31806.1/2012);
- Variazione del 01/1/1994 del quadro tariffario;
- Variazione del 01/1/1992 del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico 30/6/1987.

Preme precisare così come fatto in precedenza che nell'atto del Notaio
del 4/5/2012 rep.894 si precisa che il locale oggi sub 15 ed in
passato sub 11 ed ancora prima sub 2 non era tutt'uno con il locale sub 12.
Pertanto la superficie indicata nella visura del sub 2 di mq. 184 era errata.

Per il fabbricato di Meta si sono avuti i seguenti intestatari:

1.)

2.)

3.)

4.)

5.)

6.)

7.)

8.)*****.

Va precisato che sulla visura storica e su vari atti è riportato come
numero civico il 14 mentre sul muro del fabbricato è indicato il civico 10
e il 12 così come dichiarato dal Comune di Meta nei certificati.

Per il locale commerciale in Piano di Sorrento si sono avuti i seguenti
intestatari:

1.)

2.)

3.)

4.)

5.) €:€:€:€:€€:€:;

6.)€:€:€:€:€€:€:;

7.)€:€:€:€:€€:€:

8.)€:€:€:€:€€:€:

9.)*****.

Quesito 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;

Gli immobili pignorati, oggi sono riportati al Catasto dei Fabbricati del Comune Meta e di Piano di Sorrento (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

LOTTO 1

Il deposito posto al piano seminterrato ed oggetto di pignoramento oggi è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Meta (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Foglio 6 p.lla 120 sub 5

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens.; Categ. C/2

Classe 4.; Consist...12 mq .; Sup. Catastale 21 mq Rendita Euro 21,07

INDIRIZZO Via Alberi 14 piano S1

INTESTATO *****

LOTTO 2

L'alloggio posto al primo piano ed oggetto di pignoramento oggi è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Meta (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Foglio 6 p.lla 120 sub 7

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens.; Categ. A/3

Classe 2.; Consist...6 vani .; Sup. Catastale 142 mq Rendita Euro 283,53

INDIRIZZO Via Alberi 14 piano 1

INTESTATO *****

LOTTO 3

L'alloggio posto al secondo piano ed oggetto di pignoramento oggi è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Meta (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Foglio 6 p.lla 120 sub 8

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens.; Categ. A/3

Classe 2.; Consist...5,5 vani .; Sup. Catastale 109 mq Rendita Euro 259,91

INDIRIZZO Via Alberi 14 piano 2

INTESTATO *****

LOTTO 4

Locale Commerciale posto al piano terra ed oggetto di pignoramento oggi è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Piano di Sorrento (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Foglio 5 p.lla 394 sub 15

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens.; Categ. C/1

Classe 7.; Consist...63 mq .; Sup. Catastale .. mq Rendita Euro 2489,06

INDIRIZZO Piazza della Repubblica n° 27 P.T.

INTESTATO *****

I dati contenuti nel pignoramento sono gli stessi di quelli attuali e non storici sia per gli immobili di Meta che per quelli di Piano di Sorrento. Infatti i dati per il fabbricato in Meta sono variati nel 2017 mentre i dati catastali del locale in Piano di Sorrento sono variati nel 2012.

Le planimetrie catastali degli immobili staggiti in Meta oggi, rispecchiano lo stato attuale dell'alloggio e pertanto non va fatto un DOCFA di aggiornamento, mentre per il locale commerciale sito in Piano di Sorrento la planimetria è ancora quella ancora del 2012 e pertanto va fatto un aggiornamento tramite DOCFA con un costo di circa 600 €

Quesito 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;

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

e) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

La descrizione attuale dei beni pignorati a Meta, relativamente all'indirizzo, dati catastali e confini, sono conformi all'atto del pignoramento ad

eccezione del numero civico infatti sia sulle visure storiche che attuali il civico indicato è il 14 mentre poi sul posto vi è indicato il civico 10-12. Va anche **precisato che il sub 6 per mero errore non è stato pignorato.**

Mentre per l'immobile pignorato a Piano di Sorrento la descrizione attuale del bene pignorato relativamente all'indirizzo, dati catastali e confini, è conforme all'atto del pignoramento.

Per il fabbricato di Meta i dati contenuti nel pignoramento non sono uguali a quelli presenti anche nei vari atti di compravendita o di donazione/divisione. Infatti partendo dall'atto di compravendita del 1944 del Notaio ° ° ° ° ° ° si legge che esisteva solo un piano terra e un primo piano. Successivamente nell'atto di donazione dello stesso Notaio del 1979 si legge che venivano dati in donazione beni al piano terra ed al primo piano riportati in catasto con il sub 1-2-3. Nel 2017 detti dati catastali venivano modificati in sub 4-5-6-7-8.

La stessa cosa dicasi per l'immobile di Piano di Sorrento infatti nel primo atto del 1972 i dati catastali erano foglio 5 p.lla 394 sub 1 per entrambi i locali siti a Piazza della Repubblica poi diventati sub 2, Successivamente il sub 2 ha avuto le seguenti variazioni sub 11 e sub 15 attuale.

Va precisato che con atto del Notaio ° ° ° ° ° del 2012 rep 894 il Notaio precisa la situazione catastale dell'immobile staggito.

La particella su cui è stato edificato il fabbricato in Meta è sempre stata il foglio 6 p.lla 120. Stessa cosa dicasi per la p.lla di terreno in Piano riportata sempre al foglio 5 p.lla 394.

Tutti i beni staggiti appartengono oggi solo ed esclusivamente all'esecutato.

Quesito 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 dei 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.

Così come precisato nei paragrafi precedenti fino al 1979 del secondo piano non vi era traccia, infatti solo nell'indicazione dei dati catastali del fabbricato in Meta veniva indicato piano terra, primo e secondo. Mentre nella descrizione si parlava solo del piano terra e del primo. Al fine di avere una maggior corrispondenza tra i beni oggi pignorati e quelli provenienti dall'atto del 1940 lo scrivente reperiva le planimetrie del 1940.

Anche in detti grafici sono presenti immobili siti al piano terra ed al primo piano. Del secondo e del deposito posto al piano seminterrato non vi è traccia.

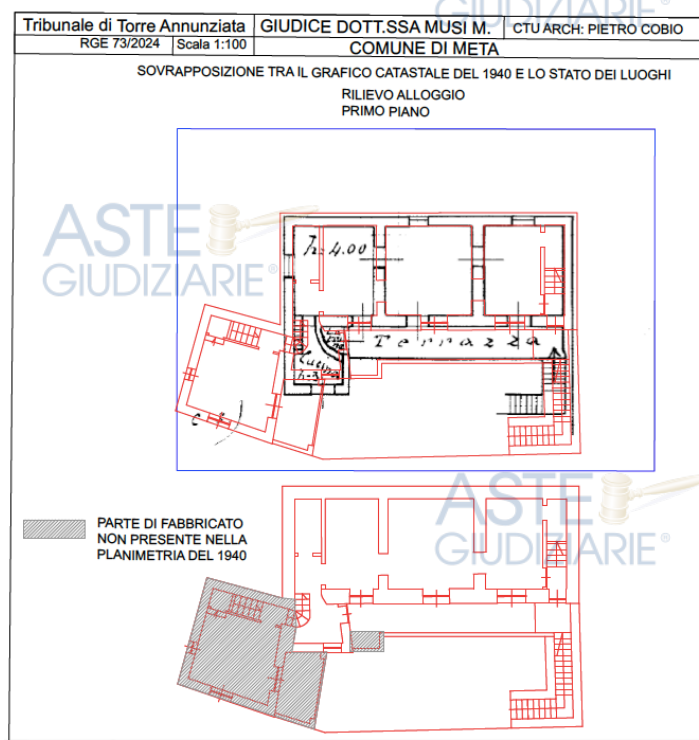
Facendo la sovrapposizione tra la planimetria del 1940 e lo stato attuale si evince che la parte di fabbricato costituito dall'androne (P.T.) e dello studio (I° P.) nella planimetria del 1940 non era presente e pertanto realizzata così come il secondo piano successivamente.

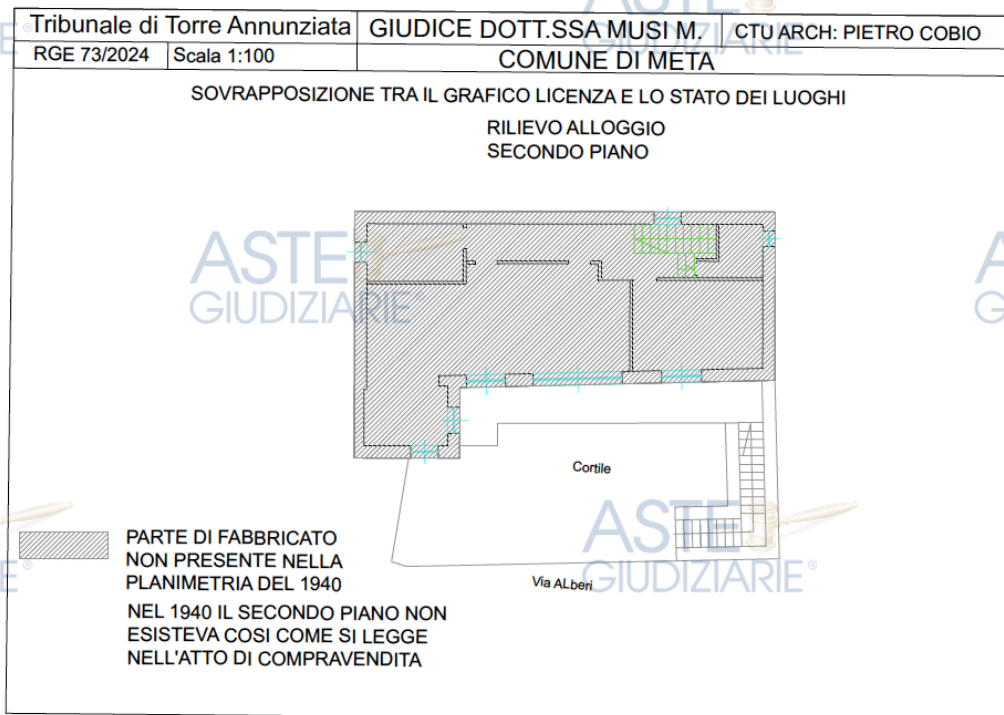
Mentre per l'immobile sito in Piano Sorrento la descrizione dell'immobile pignorato è conforme solo dopo il 2012 (ad eccezione del sub) infatti precedentemente in tutti gli atti che si sono avuti si parlava sempre di un unico immobile posto a Piazza della Repubblica civici 27 e 31. Infatti veniva anche indicata una superficie di circa 184 mq. Successivamente con atto del

Notaio $\circ \text{---} \circ \text{---} \circ \text{---} \circ$ la situazione catastale e descrittiva dei due immobili veniva corretta attribuendo al bene oggi staggito il sub 11 (oggi sub 15), mentre poi a quello del civico 31 il sub 12 (poi cambiato nel sub 13 -14).

Comune di Meta

Confrontando oggi la planimetria catastale attuale con quella del 1940 per gli alloggi pignorati al primo e secondo piano si evince che vi sono incongruità. (cfr. ALLEGATO N.9, tot. Pag varie)

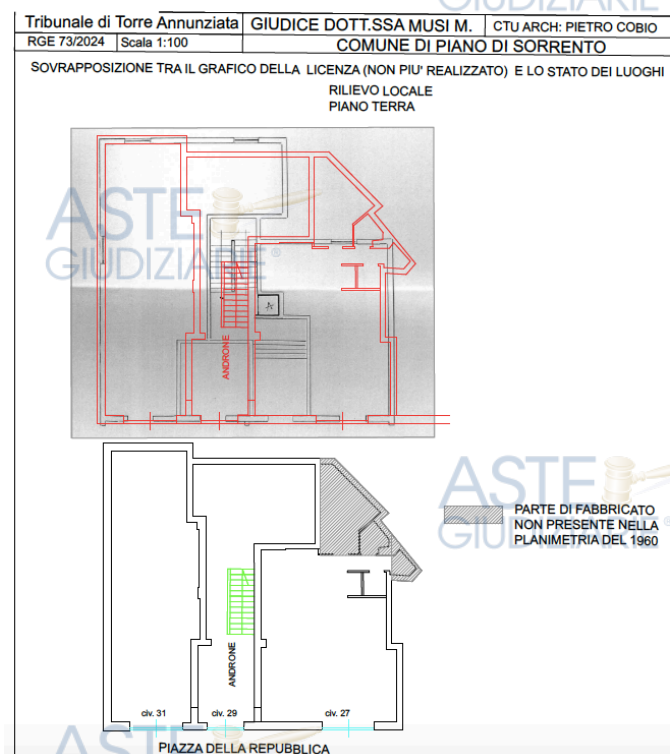


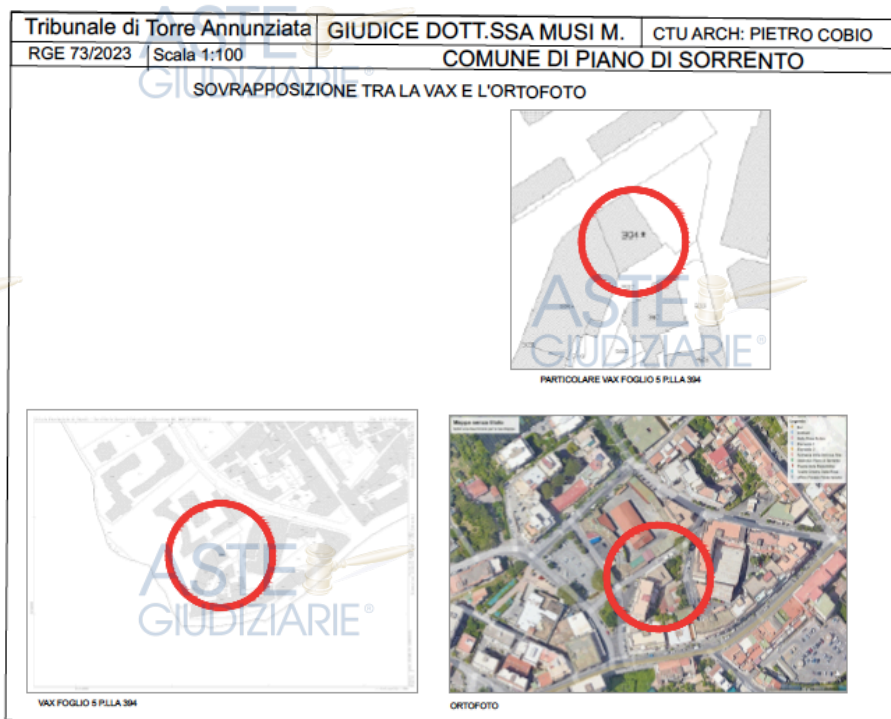
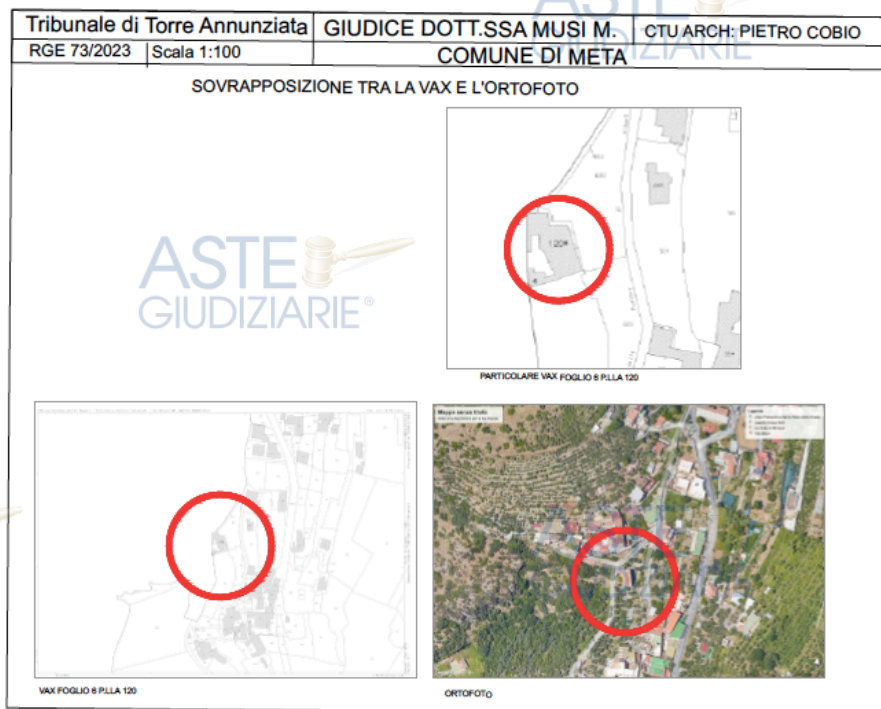


Comune di Piano di Sorrento

Confrontando oggi la planimetria catastale attuale con i grafici depositati nel 1960 non approvati dal Comune, per il locale commerciale pignorato al piano terra, si evince che vi sono incongruità. (cfr. ALLEGATO N.9, tot.

Pag varie)





(cfr. ALLEGATO N.8, tot. Pag varie)

Quesito 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 beni pignorati al Comune di Meta relativamente ai grafici depositati per l'accatastamento del 1940 non includono porzioni aliene.

Mentre per il locale posto a Piano di Sorrento relativamente al grafico trovato nel fascicolo della licenza edilizia n° 4 del 1960 mai approvato dal Comune, sembrerebbe che i due bagnetti siano posti al di fuori della planimetria. Va detto che presso l'Agenzia dell'Entrate Catasto non vi è la planimetria catastale originaria del sub 2 e pertanto lo scrivente non può esprimersi se l'immobile includa anche altre p.lle non pignorate. Visionando però la planimetria del sub 1 locale posto al civico 25 di Piazza Della Repubblica sembrerebbe che tali bagnetti siano interni alla p.lla 394.

Quesito 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.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Per quanto riguarda gli immobili pignorati a Meta sub 5-7-8 non derivano da una maggiore consistenza originaria, poi frazionata e/o ceduta a terzi e/o pignorata.

Stessa cosa dicasi per il locale commerciale sito a Piano di Sorrento anche se negli atti precedenti a quello del Notaio ° __ ° __ ° del 2012 rep 894,

veniva sempre indicato che il sub 2 era tutt'uno con quello adiacente (civico 31). Infatti in alcuni atti si parla anche di frazionamenti effettuati nel 2012.

Da quanto verificato dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata non esistono frazionamenti per detti immobili. Va anche precisato che negli atti precedenti veniva indicato come superficie del sub 2 circa 184 mq, contro i suoi effettivi 81 mq circa.

Le particelle di terreno su cui poi sono stati realizzati i fabbricati di Meta e Piano di Sorrento dove vi sono i beni pignorati avevano come numerazione originaria la p.lla 120 per Meta e p.lla 394 per Piano di Sorrento.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono:

LOTTO 1

Il deposito posto al piano seminterrato ed oggetto di pignoramento oggi è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Meta (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Foglio 6 p.lla 120 sub 5

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens.; Categ. C/2

Classe 4.; Consist...12 mq.; Sup. Catastale 21 mq Rendita Euro 21,07

INDIRIZZO Via Alberi 14 piano S1

INTESTATO *****

LOTTO 2

L'alloggio posto al primo piano ed oggetto di pignoramento oggi è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Meta (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Foglio 6 p.lla 120 sub 7

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens.; Categ. A/3

Classe 2.; Consist...6 vani .; Sup. Catastale 142 mq Rendita Euro 283,53

INDIRIZZO Via Alberi 14 piano 1

INTESTATO *****

LOTTO 3

L'alloggio posto al secondo piano ed oggetto di pignoramento oggi è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Meta (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Foglio 6 p.lla 120 sub 8

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens.; Categ. A/3

Classe 2.; Consist...5,5 vani .; Sup. Catastale 109 mq Rendita Euro 259,91

INDIRIZZO Via Alberi 14 piano 2

INTESTATO *****

I dati catastali del Comune censuario di Meta, foglio, p.la contenuti nel pignoramento sono conformi ai dati della visura storica dal 2017 ad oggi.

LOTTO 4

Locale Commerciale posto al piano terra ed oggetto di pignoramento oggi è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Piano di Sorrento (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio 5 p.lla 394 sub 15

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Cens.; Categ. C/1

Classe 7.; Consist...63 mq .; Sup. Catastale .. mq Rendita Euro 2489,06

INDIRIZZO Piazza della Repubblica n° 27 p.T.

INTESTATO *****

I dati catastali del Comune censuario di Piano di Sorrento, foglio, p.lla contenuti nel pignoramento sono conformi ai dati della visura storica dal 2013 ad oggi.

Quesito 10)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dai certificati di destinazione urbanistica, chiesti dallo scrivente ai Comuni di Meta e di Piano di Sorrento, si evince quanto segue:

Da quanto si evince dal Certificato di destinazione Urbanistico ricevuto dal Comune di Meta il fabbricato ricade in zona A e su cui vi sono i seguenti vincoli: L'intero territorio riveste interesse pubblico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ed è sottoposto a tutte le disposizioni della presente legge.

Che il Comune è dotato di P.R.G. adottato con delibera di C.C. 1998 ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale nel 2005. Che l'intero territorio di Meta è compreso nel Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana di cui alla L.R. 35/87.

Che l'intero territorio è sottoposto ai vincoli del D.lgs 42/2004 part III.

Che il Comune di Meta è dotato di P.U.A. pubblicato sul BURC n°25 del 18/4/2016. Che l'area su cui ricade il fabbricato è individuata sul Piano

Stralcio dell'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Regione Campania:

- Rischio Frana: R4 rischio molto Elevato;
- Pericolosità Frane: P4 pericolosità molto Elevata;
- Rischio idraulico: non classificato.

Da quanto si evince dal Certificato di destinazione Urbanistico ricevuto dal Comune di Piano di Sorrento il fabbricato ricade nel PRG in zona B6 "Zona di recente Edificazione ricadenti nella zona territoriale 6 del PUT.

Ricade nel nuovo PUT nella zona 6 Urbanizzazione satura;

Relativamente alla classificazione sismica rientra nella categoria 3 zona sismica 6;

Vi sono i seguenti vincoli: zona ad interesse Archeologico; vi è un rischio frana moderato, vi è una bassa pericolosità idrogeologica a frana e l'area è AS area stabile per quanto riguarda la franosità.

L'intero territorio del Comune di Piano di Sorrento riveste notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497 del 1939;

Che il Comune è dotato di P.R.G. che è stato adeguato al Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana di cui alla L.R. 35/87.

(cfr. ALLEGATO N13 tot .pag.varie)

Quesito 11)

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. Indichi in quale epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo; la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando, anche graficamente, le difformità e le 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, la 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, la 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;

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- Determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- Chiarire se- in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive- l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

I art. 31 e seguenti della legge 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1/10/1983 ed alle condizioni ivi indicate);

II art. 39 della legge 724 del 1994 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 31/12/1993 ed alle condizioni ivi indicate);

III art. 32 del D.L. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 31/03/2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- Verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003);

Al riguardo l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante sia da uno dei creditori intervenuti) quale risultante dagli atti della procedura;

- Concludere infine- attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Leggendo l'atto di compravendita del Notaio ° ° ° ° del 1944 si può notare che la Sig.ra ° ° ° ° acquistava un fabbricato semi rurale costituito da piano terra e primo. Negli altri atti successivi, si legge anche il secondo piano riportato prima come dato catastale (piano T. I° e II°) e poi come descrizione.

Al fine di poter capire se detto fabbricato durante tutto l'arco temporale avesse avuto qualche licenza edilizia da parte del Comune di Meta lo scrivente faceva istanza all'Ufficio Tecnico e poi anche a quello del Condonio al fine di avere informazioni su detto fabbricato e soprattutto sulla sua trasformazione negli anni.

Prima l'Ufficio Edilizia Privata e poi l'Ufficio Condonio rispondevano allo scrivente che a nome delle persone indicate dallo scrivente in:

- o oo o o.
- _ _ _ _ ;
- o oo o o.
- _ _ _ _ ;
- o oo o o.
- _ _ _ _ ;
- *****.

non esistevano richieste di licenze Edilizie e/o domande di Condonio Edilizio.

Lo scrivente chiedeva anche se a nome di quest'ultimi esistessero eventuali ordinanze di demolizione e/o acquisizione degli immobili al patrimonio comunale. L'Ufficio rispondeva per via PEC ed anche per vie brevi, che per detti nominativi non vi era nessuna ordinanza di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale, soprattutto che il Comune di Meta aveva una catalogazione delle licenze edilizie a partire dal 1980 circa e pertanto se vi fossero esistite richieste fatte precedentemente, la ricerca sarebbe stata alquanto difficile.

Pertanto la verifica della regolarità urbanistica per i beni siti nel Comune di Meta è avvenuta dal confronto tra le planimetrie reperite datate 1940 e lo stato attuale. Da tale confronto si evince che il deposito a piano seminterrato non era presente e che le planimetrie trovate erano quelle del sub 1-2-3 relative a beni posti al piano terra ed al primo.

Dal confronto fatto sul bene posto al piano terra (non pignorato) e da quello al primo piano, si può notare che parte del fabbricato oggi esistente in passato non esisteva. Infatti la porzione di fabbricato con civico 12 relativa all'androne e sovrastante con la zona studio (alloggio al primo piano sub 7) in passato non esistevano. Pertanto oggi si può considerare abusivo (visto che dal Comune di Meta non è emersa nessuna richiesta di licenza edilizia). La stessa cosa si può dire per l'alloggio al secondo piano. Infatti non esistono planimetrie del secondo piano precedenti al 2017 e dal Comune di Meta non è stato consegnato nessuna richiesta e/o concessione di Licenza né tantomeno una domanda di condono.

Pertanto anche il secondo piano è tutto abusivo.

Lo scrivente per tali porzioni di fabbricato abusivo andrà a considerare il valore d'uso per la determinazione del valore di vendita.

Va precisato che per le difformità interne presenti (diversa distribuzione interna) si potrà chiedere una CILA in sanatoria solo della parte originaria e non della parte in ampliamento.

Così come precisato nei paragrafi precedenti al fine di poter vendere tale alloggio sub 7 (anche se in parte abusivo) bisognerà effettuare dei lavori di adeguamento inerenti alla chiusura del vano scala (tramite una porta) dal civico 12, chiudere poi la porta che da sul terzo vano scala (accesso al secondo piano) e realizzare una cucina. Si prevede un costo di circa 15.000 € tra la CILA in sanatoria ed i costi per effettuare tali lavorazioni. Si precisa che non sono comprensivi di costi tecnici da pagare ad un tecnico per tali attività.

Per il fabbricato in Piano di Sorrento la situazione è alquanto ingarbugliata.

Infatti da quanto verificato dallo scrivente negli atti, il primo atto di vendita è relativo al Notaio ° __ ° ° __ ° del 1964. Da una ricerca fatta attentamente con il Geom. del Comune, si è potuto risalire alla licenza edilizia chiesta dal Sig. ° __ ° ° __ ° per detto fabbricato. E' emerso da tale ricerca la n° 4 del 1960.

Reperito il fascicolo si è potuto verificare che internamente vi era un grafico non timbrato relativo ad un fabbricato a più piani e delle comunicazioni fatte dal Comune al Sig. ° __ ° ° __ ° prima del rilascio della Licenza, dove gli veniva indicato che la Commissione edilizia al fine di rilasciare il Nulla Osta per detto fabbricato apportava delle modifiche al grafico presentato. La Commissione precisava che il fabbricato poteva essere realizzato solo se costituito da un piano terra e due piani sovrastanti, così come poi realizzato. A tale Licenza edilizia n° 4/60 è seguito il certificato di abitabilità sempre dello stesso anno e numerazione.

Lo scrivente ha effettuato solo un confronto tra la planimetria dei grafici non autorizzati presenti in detto faldone, visto che quelli autorizzati non erano presenti e lo stato dei luoghi, andando a verificare alcune incongruenze relative all'ingombro del fabbricato (lato bagni e cucina del locale oggi pignorato).

Non è stato possibile confrontare anche la planimetria originaria del sub 2 in quanto manca alla banca dati telematica dell'Agenzia dell'Entrate.

Nelle successive richieste fatte dalla Sig.ra ° __ ° ° __ ° al Comune di Piano di Sorrento a partire dal 2019 fino all'ultima dello stesso anno, chiesta dall'affittuario per l'attività di pizzaiolo, i grafici sono sempre quelli della planimetria catastale del 2013, che variano di poco rispetto al rilievo effettuato dallo scrivente.

Lo scrivente durante la ricerca della Licenza edilizia del fabbricato ha esaminato e tratto copie delle varie autorizzazioni chieste per detto locale in particolare si evincono le seguenti autorizzazioni:

- 1.) Permesso a costruire in sanatoria n° 45 pratica n° 406 del 2019 per cambio di destinazione dal C/2 al C/1. In alcuni documenti si legge anche SCIA e non Permesso a Costruire
- 2.) SCIA n° 361 del 2019 presentata per l'attività di Pizzaiolo a nome del Sig. ° __ ° ° ° con relative integrazioni.

Oggi dopo l'ultima autorizzazione chiesta dal Sig. ° __ ° ° ° per l'attività di pizzeria e per i lavori eseguiti in detto locale, bisognerà effettuare solo un DOCFA al fine di aggiornare detta planimetria.

Non avendo altri grafici di confronto, lo scrivente non può esprimersi sul fatto che i due bagni e la zona cucina rientrino nell'area di sedime del nuovo fabbricato visto che rispetto ai grafici non autorizzati dal Comune nel 1960 detta area non era presente.

Lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico dove apprendeva dal responsabile dell'Ufficio Tecnico che tali abusi vista la zona in cui è collocato il fabbricato, **potrebbero** essere sanati o mediante l'art. 34 del DPR 380/2001 o tramite ristrutturazione edilizia. Nel primo caso si andrà a pagare un importo pari a tre volte il costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n° 392.

Il secondo modo per sanare eventualmente tali abusi è relativo alla ristrutturazione edilizia, tale procedura però impone il nulla osta da parte della Soprintendenza in quanto la zona è sottoposta a Vincolo Paesistico.

Non potendo lo scrivente esprimersi sulla condonabilità o meno di tale immobile inquanto l'una o l'altra procedura impone di avere una serie di informazioni che al momento mancano sia al sottoscritto che allo stesso Ufficio tecnico, lo scrivente andrà a considerare il locale in parte abusivo andando a calcolare il valore d'uso per questa porzione di immobile.

Quesito 12)

Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006 come modificato dal D.L. 23.12.2013 n 145 convertito con legge n 21.02.2014 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 di base)

Da quanto emerso per il fabbricato di Meta non vi è un Certificato e/o Attestato di Prestazione Energetica (APE) per gli alloggi staggiati. Al fine di produrlo bisognerà spendere circa 700 € ciascuno per il sub 7 e 8. Per il sub 5 deposito non verrà effettuata nessuna APE.

Per il locale commerciale sito a Piano di Sorrento leggendo il contratto di locazione, si evince che esisteva un APE allegata. Da informazioni prese nel locale esiste solo uno scaldabagno e non una caldaia, quindi l'APE allegata al contratto di locazione ha solo valenza di un anno dal 2019 fino al 2020.

Oggi va aggiornata con nuova APE con un costo di circa 800 €. Tale APE visto che non è stata ancora istallata la caldaia avrà durata sempre di un anno.

Quesito 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;

Dalle caratteristiche presenti, allo stato attuale è possibile vendere i beni pignorati in quattro lotti separati.

Quesito 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 e 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;

E' stata pignorata l'intera quota di 1/1 all'esecutato di tutti i beni staggiti siti sia nel Comune di Meta che nel Comune di Piano di Sorrento. Non è possibile dividere i beni staggiti in altri lotti.

Quesito 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; verifichise 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.122 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;

Da quanto verificato insieme all'Avv. ° ° ° ° nominata custode della procedura durante l'accesso effettuato per i beni siti in Meta l'esecutato li occupa insieme al suo nucleo familiare.

Mentre per il locale commerciale vi è un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castellamare di Stabia, tra la Sig.ra Di ° ° ° ° e il Sig. ° ° ° ° per una durata di 6 +6 anni. Tale contratto è registrato con i seguenti dati:

In data 03/05/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 19050311331043811 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da DLVMGR36D59I862A e trasmessa da STUDIO [REDACTED]

Il contratto e' stato registrato il 03/05/2019 al n. 003339-serie 3T e codice identificativo TEL19T0033390000F.

Il canone mensile di fitto è di 1500 € mensili. Tale contratto è opponibile alla procedura.

Visto la presenza di ripetitori telefonici, lo scrivente chiedeva all'Agenzia delle Entrate se esistevano contratti di locazione tra il Sig. ***** ed eventuali operatori telefonici. L'Agenzia delle Entrate di Castellamare rispondeva : che esisteva un contratto ma era stato firmato dalla Sig.ra ° _ ° ° ° e dalla Società Wind per una durata di 9+9 anni.

L'importo del contratto è di 1200 € mensili che prevede il fitto di 5 mq della facciata del fabbricato e di 18 mq del cortile. Tale contratto è opponibile alla procedura.

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI PRESENTAZIONE ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
PER CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE

Ufficio territoriale di DPAT UT ASTI

In data 18/12/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 23121810051130092 - 000001 la richiesta di
pagamento annualità successive per l'anno 2022,
presentata da 02517580920 e trasmessa da

Codice identificativo del contratto registrato TSH21T004498000LC.

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE:	314,42 (importi in euro)
Imposta di registro	288,00
Imposta di bollo	0,00
Sanzioni registro	12,33
Sanzioni bollo	0,00
Interessi	14,09

Li, 18/12/2023

(cfr. ALLEGATO N.14 tot .pag.varie)

Quesito 16)

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

Gli immobili pignorati allo stato attuale non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito 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 opponibile al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informa 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.

Sui beni pignorati non vi sono vincoli particolari oltre quelli indicati nel Certificato di destinazione urbanistica sia per il Comune di Meta che per quello di Piano di Sorrento.

In particolare non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri e/o di inalienabilità o di indivisibilità.

Lo scrivente ha chiesto ai Comuni di Meta e Piano di Sorrento un Certificato di destinazione Urbanistica per verificare la zona su cui sorgono i beni staggiati e l'esistenza di vincoli.

Da quanto si evince dal Certificato di destinazione Urbanistico ricevuto dal Comune di Meta il fabbricato ricade in zona A su cui vi sono i seguenti vincoli: l'intero territorio riveste interesse pubblico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ed è sottoposto a tutte le disposizioni della presente legge.

Che il Comune è dotato di P.R.G. adottato con delibera di C.C. 1998 ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale nel 2005. Che l'intero territorio di Meta è compreso nel Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana di cui alla L.R. 35/87.

Che l'intero territorio è sottoposto ai vincoli del D.lgs 42/2004 part III.

Che il Comune di Meta è dotato di P.U.A. pubblicato sul BURC n°25 del 18/4/2016. Che l'area su cui ricade il fabbricato è individuata sul Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Regione Campania:

- Rischio Frana: R4 rischio molto Elevato;
- Pericolosità Frane: P4 pericolosità molto Elevata;
- Rischio idraulico: non classificato.

Da quanto si evince dal Certificato di destinazione Urbanistico ricevuto dal Comune di Piano di Sorrento il fabbricato ricade nel PRG in zona B6 "Zona di recente Edificazione ricadenti nella zona territoriale 6 del PUT.

Ricade nel nuovo PUT nella zona 6 Urbanizzazione satura;

Relativamente alla classificazione sismica rientra nella categoria 3 zona sismica 6;

Vi sono i seguenti vincoli: zona ad interesse Archeologico; vi è un rischio frana moderato, vi è una bassa pericolosità idrogeologica a frana e l'area è AS area stabile per quanto riguarda la franosità.

L'intero territorio del Comune di Piano di Sorrento riveste notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497 del 1939;

Che il Comune è dotato di P.R.G. che è stato adeguato al Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana di cui alla L.R. 35/87.

Lo scrivente ha chiesto all'esecutato se vi fosse un condominio costituito sia per il fabbricato di Meta che per quello di Piano.

Per quello di Meta non esiste Amministratore in quanto è occupato interamente dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. Mentre per quello di Piano di Sorrento vi è Amministratore nominato nella persona del Dott. . Lo scrivente lo contattava per vie brevi chiedendo se per detto immobile esistessero eventuali oneri non pagati dall'affittuario.

L'Amministratore Dott. rispondeva allo scrivente quanto segue: che la quota del condominio mensile è di 11 € per il locale commerciale.

Per gli ultimi tre anni risulta un debito di circa 350 € non ancora saldato.

Nel condominio non sono stati spese straordinarie deliberate.

Quesito 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 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;

Da quanto verificato dalle ispezioni ipotecarie sui beni pignorati non risultano sequestri, domande di simulazione ecc. e/o diritti demaniali quali diritti di superficie o servitù pubbliche.

I beni pignorati non sono gravati da censo e/o livello.

E' stata richiesta l'esistenza degli Usi Civici. Da quanto appreso non risulta nulla su tutto il territorio comunale di Meta e di Paino di Sorrento.

Va detto che l'Ufficio Usi Civici rilasciava allo scrivente il decreto degli Usi Civici inerente a tutto il territorio di Sorrento che per gli anni 1930 comprendeva sia il territorio di Meta che quello di Piano di Sorrento.

Quesito 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 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 insolite; 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 insolite.

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale (Sc)**, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

LOTTO 1

La superficie commerciale utile dell'intero deposito sub 5 è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia.

Lotto 1 = Deposito sub 5

N. Descrizione		Superficie utile netta [mq.]
1	Deposito	14,48
2	Murature al 100%	-----
3	Murature al 50%	6,10
Totale superficie utile in cifra tonda		20,58

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

LOTTO 1	CALCOLO SUPERFICIE DEPOSITO PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coef Cons	SR mq.
	DEPOSITO	Lorda coperta 14,48 mq	20,58	1,00	0,8	16,46
	Superficie Raggiagliata SR mq.					16,46

(cfr. ALLEGATO N.6.1, tot. Pag 1)

LOTTO 2

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio sub 7 è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (C_{coef Dest}):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia.

Lotto 2 = Alloggio sub 7

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Corridoio	11,70
2	Studio	16,75

3	Bagnetto	1,05
4	Stanza da letto	13,45
5	Stanza da letto	21,35
6	Stanza da letto	14,25
7	Bagno	4,00
8	Ripostiglio sotto scala H max 1,17 mt	2,35
9	Tramezzi	2,71
10	Murature al 100%	---
11	Murature al 50%	36,50

Totale superficie utile in cifra tonda 124,11

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerato il ballatoio ed il terrazzo a livello.

Lotto 2= Balconi

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ballatoio	16,17
2	Terrazzo	7,30

Totale superficie utile in cifra tonda 23,47

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO						
LOTTO 2	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coef Cons	SR mq.
	Alloggio	Lorda coperta 88 mq	124,11	1,00	0,87	108,00
	Ballatoio	Lorda coperta 23,47mq	23,47	0,25	0,87	5,10
	Superficie Ragguagliata SR mq.					113,10

(cfr. ALLEGATO N.6.1, tot. Pag 1)

LOTTO 3

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio sub 8 è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (C_{coef Dest}):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia.

Lotto 3 = Alloggio sub 8

N.	Descrizione	Superficie utile netta
		[mq.]
1	Corridoio	14,30
2	Stanza da letto	15,50
3	Salone	42,90
4	Bagno	3,60
5	Cucina	7,40
6	Tramezzi	2,30
7	Murature al 100%	20,90
8	Murature al 50%	.
Totale superficie utile in cifra tonda		106,90

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO						
LOTTO 3	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coef Cons	SR mq.
	Alloggio	Lorda coperta 86mq	106,9	1,00	0,87	93,00
	Superficie Ragguagliata SR mq.					93,00

(cfr. ALLEGATO N.6.1, tot. Pag 1)

LOTTO 4

La superficie commerciale utile dell'intero locale commerciale sub 15 è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (C_{coef Dest}):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia.

Lotto 4 = Locale Commerciale sub 15

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Sala	54,60
2	Zona lavoro e forno	9,40
3	Ripostiglio	1,58

4	Bagno 1	1,46
5	Cucina	10,75
6	Bagno 2	2,00
7	Tramezzi	1,30
8	Murature al 100%	---
9	Murature al 50%	14,07
Totale superficie utile in cifra tonda		95,16

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

LOTTO 4	CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coef Cons	SR mq.
	Locale Commerciale	Lorda coperta 81,07 mq	95,16	1,00	1,00	95,16
	Superficie Ragguagliata SR mq.					95,16

(cfr. ALLEGATO N.6.1, tot. Pag 1)

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

Stima sintetico comparativa

La “*stima sintetico comparativa*” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni

aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui sono ubicati le unità immobiliari in questione, delle caratteristiche e della presenza di autorimesse ed appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio. L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dal Comune di Meta e Piano di Sorrento in cui sono ubicati i beni immobili di cui trattasi.

(cfr. ALLEGATO N.15, tot. Pag varie)

Da tale indagine è emerso quanto segue:

Alloggi

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

Valori di mercato all'attualità—Tipologia residenziale					
Alloggio –Comune di Meta					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2023	Meta zona D4	2.100	3.200	5,60	8,50
Indagini mercato Immobiliare .it	Meta	2.380	7.500	15	43
Media Aritmetica tra i 4 valori		3.795		18,00	

Quotazioni Parametriche di riferimento	3.795 €/mq	18,00 €/mq
---	------------	------------

Viste le caratteristiche dei due alloggi siti in Meta lo scrivente effettuerà una decurtazione del 20% sui valori calcolati, pertanto si ha:

$$3.795 - 20\% = 3.036 \text{ €/mq}$$

$$18 - 20\% = 14,40 \text{ €/mq}$$

Valori di mercato all'attualità—Tipologia Deposito —Comune di Meta					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2023	Meta zona B3	660	1.350	2,30	4,70
Indagini mercato Immobiliare .it	Gragnano	600	3.333		-----
Media Aritmetica tra i 4 valori		1.485		3,50	
Quotazioni Parametriche di riferimento		1.485 €/mq		3,50 €/mq	

Viste le caratteristiche del deposito sito in Meta lo scrivente effettuerà una decurtazione del 30% sui valori calcolati, pertanto si ha:

$$1.485 - 30\% = 1.039 \text{ €/mq}$$

$$3,50 - 30\% = 2,45 \text{ €/mq}$$

Valori di mercato all'attualità—Tipologia Negozi —Comune di Piano di Sorrento					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max

O.M.I. II sem 2023	Piano zona B5	2.150	4.400	10,80	22,00
Indagini mercato Immobiliare .it	Piano	2.333	4.574	11	50
Media Aritmetica tra i 4 valori		3.364		23,45	
Quotazioni Parametriche di riferimento		3.364 €/mq		23,45 €/mq	

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti. (cfr. ALLEGATO N.15 tot. Pag varie)

INDAGINI DI MERCATO PER ALLOGGI – COMPARABLES APPARTAMENTI						
Luglio 2024. COMUNE DI META						
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq	Vani
Castellano Imm.		530.000		120	4417	
Casanova Imm.	Via Casa Iaccarionon	480.000		112	4285	
De Angelis Imm.	Via del Lauro	480.000		200	2.400	
Privato	Via Cassari	150.000		20	7.500	
Frimm Imm.	Vico Equense Zona Via Alberi	370.000		76	4868	
Privato.	Vico Equense Zona Via Alberi	430.000		85	5058	
Ampelion Imm.	Vico Equense Zona Via Alberi	250.000		105	2380	

AFFITTO						
Privato	Corso Italia		600	40	15	
ProgettoCAs a Imm.	Via Spiaggia		3000	70	43	
LOCALE COMMERCIALE /DEPOSITO META						
Bonocore Imm.	Via Caracciolo	200.000		60	3333	
Privato	Via G. Marconi	300.000		500	600	
Castellano Imm.	Vico Equense Zona Via Alberi	145.000		80	1812	

INDAGINI DI MERCATO PER NEGOZI – COMPARABLES LOCALI COMMERCIALI Luglio 2024 COMUNE DI PIANO DI SORRENTO						
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq	Vani
Diga Imm.	Via San Michele	215.000		47	4.574	
Diga Imm.	Via Madonna di Roselle	1.350.000		420	3.214	
	Corso Italia	450.000		105	4.285	
	Via Cassano	1.350.000		420	3.214	
	Via Casa Rosa	70.000		30	2.333	
	Zona Centro	290.000		75	3.866	
	Via Bagnuolo	200.000		73	2739	
AFFITTO						
	Corso Italia		1.000	20	50	
	Corso Italia		500	30	16,66	
	Zona Centro		1.500	70	21,42	
	Via San Michele		990	90	11	

VALORE IMMOBILE (LOTTO UNICO)

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui esse si trovano e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato:

Lotto 1 sub 5 = Deposito sito a Meta Via Alberi il valore medio di mercato in euro 1.039 €/mq. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 16,46	euro. 1.039 €/mq	Euro 17.102

Il valore di mercato degli immobili elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

Lotto 1 Deposito € 17.102
(Euro Diciasettemilacentoduein c.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- **Calcolo del valore locativo dell'immobile Lotto 1**

Superficie Commerciale Totale Deposito = 16,46 mq.

Oltre che le fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato in 2,45 €/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 16,46 x 2,45 = Euro 40,30

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo:**

Euro 40,30 x 12 = Euro 484

- **Calcolo del valore dell'immobile**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,6%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 20% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ = \text{Euro } 484 \times 20\% = \text{Euro } 97$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (484 - 97) = \text{Euro } 387$$

$i = 0,036$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 387 / 0,036 = \text{Euro } 10.750$$

Il valore di mercato del deposito, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 10.750

(Euro Diecimilasettecentocinquantainct)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

Lotto I = Deposito

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = (17.102 + 10.750) : 2

Valore medio = Euro 27.850 : 2 = Euro 13.925

(Euro Tredicimilanovecentoventicinqueinct)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Alloggio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	400
Spese per porta entrata	1.000
Totale Oneri da Decurtare	1.400

Va precisato che tale importo di € 1.400 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 10,05 %

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	8,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,05
3	Stato d'uso e di manutenzione	4,00
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		22,05

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 22,05% è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
Euro 13.925	22,05 %	10.854 €

Il valore di mercato dell'alloggio elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

€ 10.854

(Euro Diecimilaottocentocinquantaquattroin c.t.)

L'esperto ritiene che, in base a tutto quanto precisato nei quesiti che precedono, oggi l'intero deposito e parte del fabbricato sono abusivi.

Per detti manufatti non risultano essere stati emessi provvedimenti di demolizione da parte dell'autorità comunale e né eventuali ordinanze di acquisizione al patrimonio della stessa.

Nel momento in cui si deve considerare la demolizione, in ottemperanza a quanto stabilito della normativa vigente, detta demolizione riguarderebbe praticamente parte del fabbricato.

È opportuno precisare, tuttavia, che non si può prendere in considerazione neanche la valorizzazione dell'area di sedime della p.lla 120, in quanto sono stati pignorati solo tre immobili su quattro di tale fabbricato che insiste sulla p.lla 120 e, allo stato, a giudizio dell'esperto tutto lascia supporre che tale demolizione di questa parte fabbricato potrebbe non avvenire in tempi brevi.

Tenuto conto di tutto quanto innanzi rilevato, resta il fatto che da quando il fabbricato è stato modificato (atto del Notaio ° ° ° del 1979 dove si evince il secondo piano dopo circa 45 anni non è avvenuta alcuna demolizione.)

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione, o meno, dell'u.i. in questione e dovendo tenere presente tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto ritiene che più correttamente sia da calcolare il “valore d'uso” dei cespiti staggiti.

Calcolo del valore d'uso del Lotto unico

Questo criterio estimativo esprime il valore che deriva direttamente dall'uso che un individuo fa o intende fare del bene stesso.

Nel caso in questione, dunque, il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il “metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto” applicato in precedenza, ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 20-30 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Da quanto verificato dai valori desunti dall'OMI il costo a mq. per fabbricati residenziali (che hanno una autorizzazione assentita) ammonta a 2,45 €/mq. Tenuto conto che il fabbricato dove sono collocati gli immobili da staggiare è difforme, lo scrivente ritiene che l'importo di riferimento da valutare a mq. debba essere decurtato del 40% pertanto si avrà un costo a mq. di 1,47 €

Dunque, il canone di locazione mensile per l'alloggio sarà di

$16,46 \times 1,47 = 24,20$ € mensili

per cui in un anno tale immobile produce un reddito lordo pari a:

Euro $24,20 \times 12 =$ Euro 290,40

da cui si deve detrarre almeno il 20% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

$$\text{Euro } 290,40 \times 0,80 = \text{Euro } 232,32$$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione più cautelativo $i = 0,036$ sostituendo i valori determinati nella formula

$$V = R / i \quad (1)$$

si ottiene:

$$V = \text{Euro } 232,32 / 0,036 = \text{Euro } \mathbf{6.453} \text{ (in c.t.)}$$

Il valore che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 30 anni prima di un'eventuale demolizione del manufatto, è pari a:

$$V = 232,32 \times 30 = \text{Euro } 6.970,00$$

(Euro Seimilanovecentosettantain c.t.).

Per cui per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile **valore d'uso**, si può procedere alla media aritmetica tra i valori innanzi ottenuti:

$$V = \text{Euro } (6.453 + 6.970) / 2 = \text{Euro } \mathbf{13.423/2}$$

$$\mathbf{6.711,00 \text{ €}}$$

(Euro Seimilasettecentoundiciin c.t.)

Pertanto, il **VALORE D'USO DEL LOTTO Uno** determinato è pari a:

$$\mathbf{6.711,00 \text{ €}}$$

(Euro Seimilasettecentoundiciin c.t.)

Lotto 2 sub 7 = Alloggio sito in Meta Via Alberi il valore medio di mercato in euro 3.036 €/mq. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

**Superficie
Commerciale**

**Valore unitario medio
stimato**

**Valore Immobile
(in cifra tonda)**

mq. 113,10

euro. 3.036 €/mq

Euro 343.372

Il valore di mercato degli immobili elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

Lotto 2 Alloggio

€ 343.372

(Euro Trecentoquarantatremilatrecentosettantadue in c.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell'immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- Calcolo del valore locativo dell'immobile Lotto 2

Superficie Commerciale Totale Alloggio = 113,10 mq.

Oltre che le fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc.

e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato** in **14,40 €/mq**.

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 113,10 x 14,40 = Euro 1.629

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 1.629 x 12 = Euro 19.548

- Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,6%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 25% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$\begin{aligned} S &= \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ &= \text{Euro } 19.548 \times 25\% = \text{Euro } 4.887 \end{aligned}$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (19.548 - 4.887) = \text{Euro } 14.661$$

$i = 0,036$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 14.661 / 0,036 = \text{Euro } 407.250$$

Il valore di mercato dell'alloggio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 407.250

(Euro Quattrocentosettemiladuecentocinquantainct)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

Lotto 2 = Alloggio

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = **(343.372 + 407.250) : 2**

Valore medio = Euro 750.622 : 2 = Euro 375.311

(Euro Trecentosettantacinquemilatrecentoundiciinct)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Alloggio

Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	1500
Attestazione energetica	700
Costi inerenti alle varie modifiche da effettuare	15.000
Totale Oneri da Decurtare	17.200

Va precisato che tale importo di € 17.200 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 4,58 %

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	8,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,58
3	Stato d'uso e di manutenzione	4,00
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		16,58

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 16,58% è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
Euro 375.311	16,58 %	313.084 €

Il valore di mercato dell'alloggio elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 313.084

(Euro Trecentotredicimilaottantaquattro in c.t.)

L'esperto ritiene che, in base a tutto quanto precisato nei quesiti che precedono, oggi l'alloggio pignorato è allo stato in parte abusivo.

Per detti manufatti non risultano essere stati emessi alcuni provvedimenti di demolizione da parte dell'autorità comunale e né eventuali ordinanze di acquisizione al patrimonio della stessa.

Pertanto lo scrivente considererà la parte presente nella planimetria del 1940 legittima mentre la parte inerente allo studio ed al piccolo bagnetto abusivi. Bisognerà quindi sottrarre ai 113,10 mq calcolati precedentemente per la superficie ragguagliata i mq inerenti sia alla zona studio che al bagnetto ed al piccolo corridoio.

Facendo le opportune differenze tra la parte realizzata prima del 1940 e quella dopo si ha che la superficie cosiddetta originaria sia di circa 89,50 mq. mentre la parte realizzata difformemente sia di 23,60 mq. sempre considerando la superficie ragguagliata.

Pertanto rifacendo nuovamente tutti i calcoli per l'alloggio posto al primo piano sub 7 si ha:

Lotto 2 sub 7 = Alloggio sito in Meta Via Alberi il valore medio di mercato in euro 3.036 €/mq. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 89,50	euro. 3.036 €/mq	Euro 271.722

Il valore di mercato degli immobili elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

Lotto 2 Alloggio € 271.722

(Euro Duecentosettantunomilasettecentoventidue in c.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell'immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- Calcolo del valore locativo dell'immobile Lotto 2

Superficie Commerciale Totale Alloggio = 89,50 mq.

Oltre che le fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato in 14,40 €/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 89,50 x 14,40 = Euro 1.289

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 1.289 x 12 = Euro 15.468

- Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,6%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 25% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} =$
 $= \text{Euro } 15.468 \times 25\% = \text{Euro } 3.867$

per cui sarà

$R = \text{Euro } (15.468 - 3.867) = \text{Euro } 11.601$

$i = 0,036$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$V = \text{Euro } 11.601 / 0,036 = \text{Euro } 322.250$

Il valore di mercato dell'alloggio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 322.250

(Euro Trecentoventidue miladuecentocinquantainct)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

Lotto 2= Alloggio

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = (271.722+ 322.250) : 2

Valore medio = Euro 593.972 : 2 = Euro 296.986

(Euro Duecentonovantasei milanovecentoottantasei inct)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Alloggio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	1500
Attestazione energetica	700
Costi inerenti alle varie modifiche da effettuare	15.000
Totale Oneri da Decurtare	17.200

Va precisato che tale importo di € 17.200 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 5,79%

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	8,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,79
3	Stato d'uso e di manutenzione	4,00
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		17,79

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 17,79% è pari a

Valore dell'Immobile.	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
Euro 296.986	17,79 %	244.152 €

Il valore di mercato dell'alloggio elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 244.152

(Euro Duecentoquaranttaquattromilacentocinquantadue in c.t.)

Nel momento in cui si deve considerare la demolizione, in ottemperanza a quanto stabilito dalla normativa vigente, detta demolizione riguarderebbe praticamente parte del fabbricato.

È opportuno precisare, tuttavia, che non si può prendere in considerazione neanche la valorizzazione dell'area di sedime della p.lla 120, in quanto sono

stati pignorati solo tre immobili su quattro di tale fabbricato che insiste sulla p.lla 120 e, allo stato, a giudizio dell'esperto tutto lascia supporre che tale demolizione di questa parte fabbricato potrebbe non avvenire in tempi brevi. Tenuto conto di tutto quanto innanzi rilevato, resta il fatto che da quando il fabbricato è stato modificato (atto del Notaio ° __ ° _ ° __ ° del 1979 dove si evince il secondo piano dopo circa 45 anni non è avvenuta alcuna demolizione.)

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione, o meno, dell'u.i. in questione e dovendo tenere presente tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto ritiene che più correttamente sia da calcolare il “valore d'uso” dei cespiti staggiti.

Calcolo del valore d'uso del Lotto unico

Questo criterio estimativo esprime il valore che deriva direttamente dall'uso che un individuo fa o intende fare del bene stesso.

Nel caso in questione, dunque, il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il “metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto” applicato in precedenza, ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 20-30 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Da quanto verificato dai valori desunti dall'OMI il costo a mq. per fabbricati residenziali (che hanno una autorizzazione assentita) ammonta a 14,40 €/mq.

Tenuto conto che il fabbricato dove sono collocati gli immobili da staggire è difforme, lo scrivente ritiene che l'importo di riferimento da valutare a mq. debba essere decurtato del 40% pertanto si avrà un costo a mq. di 8,64 €

Dunque, il canone di locazione mensile per l'alloggio sarà di
 $23,60 \times 8,64 = 204 \text{ € mensili}$

per cui in un anno tale immobile produce un reddito lordo pari a:

$\text{Euro } 204 \times 12 = \text{Euro } 2.448$

da cui si deve detrarre almeno il 25% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

$\text{Euro } 2.448 \times 0,75 = \text{Euro } 1.836$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione più cautelativo $i = 0,036$ sostituendo i valori determinati nella formula

$$V = R / i \quad (1)$$

si ottiene:

$V = \text{Euro } 1.836 / 0,036 = \text{Euro } 51.000$ (Euro Cinquantunomila inc.t.).

Il valore che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 30 anni prima di un'eventuale demolizione del manufatto, è pari a:

$$V = 1.836 \times 30 = \text{Euro } 55.080$$

(Euro Cinquantacinquemila e ottanta in c.t.).

Per cui per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile **valore d'uso**, si può procedere alla media aritmetica tra i valori innanzi ottenuti:

$$V = \text{Euro } (51.000 + 55.080) / 2 = \text{Euro } 106.080 / 2$$

53.040,00 €

(Euro Cinquantatremilaequarantain c.t.)

Pertanto, il **VALORE D'USO DEL LOTTO Uno** determinato è pari a:

53.040,00 €

(Euro Cinquantatremilaequarantain c.t.)

Pertanto il valore dell'alloggio staggito al primo piano individuato con il sub 7 calcolandolo con il valore di mercato e quello d'uso è di :

244.152+53.040= € 297.192

(Euro Duecentonovantasettemilacentonovantadue.in c.t.)

Lotto 3 sub 8 = Alloggio sito a Meta Via Alberi il valore medio di mercato in euro 3.036 €/mq. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 93	euro. 3.036 €/mq	Euro 282.348

Il valore di mercato degli immobili elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

Lotto 3 Alloggio € 282.348

(Euro Duecentoottantaduemilatrecentoquaranotto in c.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell'immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- **Calcolo del valore locativo dell'immobile Lotto 1**

Superficie Commerciale Totale Alloggio = 93 mq.

Oltre che le fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato in 14,40 €/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 93 x 14,40 = Euro 1.339

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo:**

Euro 1.339 x 12 = Euro 16.070

- **Calcolo del valore dell'immobile**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,6%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 25% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$\begin{aligned} S &= \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ &= \text{Euro } 16.070 \times 25\% = \text{Euro } 4.017 \end{aligned}$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (16.070 - 4.017) = \text{Euro } 12.053$$

$i = 0,036$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 12.053 / 0,036 = \text{Euro } 10.750$$

Il valore di mercato del deposito, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 334.805

(Euro Trecentotrentaquattromilaottococinqueinct)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

Lotto 3= Alloggio

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 =

(282.348 + 334.805) : 2

Valore medio = Euro 617.153 : 2 = Euro 308.577

(Euro Trecentoottomilacinquecentosettantasetteinct)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Alloggio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	1500
APE	700
Totale Oneri da Decurtare	2200

Va precisato che tale importo di € 2.200 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 0,71 %

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	8,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	0,71
3	Stato d'uso e di manutenzione	4,00

4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		12,71

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 12,71% è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
Euro 308.577	12,71 %	269.356€

Il valore di mercato dell'alloggio elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 269.356

(Euro Duecentosessantanove milatrecentocinquante in c.t.)

L'esperto ritiene che, in base a tutto quanto precisato nei quesiti che precedono, oggi l'intero alloggio è abusivo.

Per detto manufatto non risultano essere stati emessi alcuni provvedimenti di demolizione da parte dell'autorità comunale e né eventuali ordinanze di acquisizione al patrimonio della stessa.

Nel momento in cui si deve considerare la demolizione, in ottemperanza a quanto stabilito della normativa vigente, detta demolizione riguarderebbe praticamente l'intero alloggio posto al secondo piano.

È opportuno precisare, tuttavia, che non si può prendere in considerazione neanche la valorizzazione dell'area di sedime della p.lla 120, in quanto sono

stati pignorati solo tre immobili su quattro di tale fabbricato che insiste sulla p.lla 120 e, allo stato, a giudizio dell'esperto tutto lascia supporre che tale demolizione di questa parte fabbricato potrebbe non avvenire in tempi brevi. Tenuto conto di tutto quanto innanzi rilevato, resta il fatto che da quando il fabbricato è stato modificato (atto del Notaio ° __ ° _ ° __ ° del 1979 dove si evince il secondo piano, dopo circa 45 anni non è avvenuta alcuna demolizione.)

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione, o meno, dell'u.i. in questione e dovendo tenere presente tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto ritiene che più correttamente sia da calcolare il “valore d'uso” dei cespiti staggiti.

Calcolo del valore d'uso del Lotto unico

Questo criterio estimativo esprime il valore che deriva direttamente dall'uso che un individuo fa o intende fare del bene stesso.

Nel caso in questione, dunque, il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il “metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto” applicato in precedenza, ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 20-30 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Da quanto verificato dai valori desunti dall'OMI il costo a mq. per fabbricati residenziali (che hanno una autorizzazione assentita) ammonta a 14,40 €/mq.

Tenuto conto che il fabbricato dove sono collocati gli immobili da staggire è difforme, lo scrivente ritiene che l'importo di riferimento da valutare a mq. debba essere decurtato del 40% pertanto si avrà un costo a mq. di 8,64 €

Dunque, il canone di locazione mensile per l'alloggio sarà di
 $93 \times 8,64 = 803 \text{ € mensili}$

per cui in un anno tale immobile produce un reddito lordo pari a:

$$\text{Euro } 803 \times 12 = \text{Euro } 9.642$$

da cui si deve detrarre almeno il 25% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

$$\text{Euro } 9.642 \times 0,75 = \text{Euro } 7.232$$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione più cautelativo $i = 0,036$ sostituendo i valori determinati nella formula

$$V = R / i \quad (1)$$

si ottiene:

$$V = \text{Euro } 7.232 / 0,036 = \text{Euro } \mathbf{200.888} \text{ (in c.t.)}$$

(Euro Duecentomilaottocentoottantotto in ct)

Il valore che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 30 anni prima di un'eventuale demolizione del manufatto, è pari a:

$$V = 7.232 \times 30 = \text{Euro } 216.960$$

(Euro Duecentosedicimilanovcentosessantain c.t.).

Per cui per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile **valore d'uso**, si può procedere alla media aritmetica tra i valori innanzi ottenuti:

$$V = \text{Euro } (\mathbf{200.888} + 216.960) / 2 = \text{Euro } \mathbf{417.848/2}$$

$$\mathbf{208.924 \text{ €}}$$

(Euro Duecentoottomilanovecentoventiquattroin c.t.)

Pertanto, il **VALORE D'USO DEL LOTTO Uno** determinato è pari a:

208.924 €

(Euro Duecentoottomilanovecentoventiquattroin c.t.)

Lotto 4 sub 15 = Locale Commerciale sito Piano di Sorrento Piazza della Repubblica 27 il valore medio di mercato in euro 3.364 €/mq. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 95,16	euro. 3.364 €/mq	Euro 320.118

Il valore di mercato degli immobili elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

Lotto 4 Locale Commerciale € 320.118

(Euro trecentoventimilacentodiciottoin c.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- **Calcolo del valore locativo dell'immobile Lotto 1**

Superficie Commerciale Totale Alloggio = 95,16 mq.

Oltre che le fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato in 23,45 €/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro $95,16 \times 23,45$ = Euro 2.231

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo:**

Euro 2.231×12 = Euro 26.772

- **Calcolo del valore dell'immobile**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 4,30%. Tenendo

presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 25% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ = \text{Euro } 26.772 \times 25\% = \text{Euro } 6.693$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (26.772 - 6.693) = \text{Euro } 20.079$$

i = 0,043 e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 20.079 / 0,043 = \text{Euro } 466.953$$

Il valore di mercato del deposito, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 466.953

(Euro Quattrocentesessantaseimilanovecentocinquantatreinct)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

Lotto 4= Locale Commerciale

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 =

(320.118+ 466.953) : 2

Valore medio = Euro 787.071 : 2 = Euro 393.535

(Euro Trecentonovantatremilacinquecentotrentacinquenet)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Alloggio	
Descrizione	Costi in €
DOCFA	600
APE	800
Totale Oneri da Decurtare	1400

Va precisato che tale importo di € 1.400 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 0,36 %

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	7,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	0,36
3	Stato d'uso e di manutenzione	1,00
4	Stato di possesso	3,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		11,36

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 11,36% è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
Euro 393.535	11,36 %	348.829 €

Il valore di mercato del locale commerciale elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

€ 348.829 €

(Euro Trecentoquaranottomilaottocentoventinovein c.t.)

L'esperto ritiene che, in base a tutto quanto precisato nei quesiti che precedono, oggi il locale commerciale pignorato è allo stato in parte abusivo.

Per detto manufatto non risultano essere stati emessi alcuni provvedimenti di demolizione da parte dell'autorità comunale e né eventuali ordinanze di acquisizione al patrimonio della stessa.

Pertanto lo scrivente considererà la parte presente nel grafico reperito in Comune legittima mentre la parte inerente alla cucina e ai due bagnetti abusivi.

Bisognerà quindi sottrarre ai 95,16 mq calcolati precedentemente per la superficie ragguagliata i mq inerenti alla zona in superfetazione (abusiva)

Facendo le opportune differenze tra la parte assentita dal Comune e quella realizzata in difformità si ha che la superficie cosiddetta originaria sia di circa 73,83 mq. mentre la parte realizzata per ampliamento sia di 21,33 mq. sempre considerando la superficie ragguagliata.

Pertanto rifacendo nuovamente tutti i calcoli per il locale commerciale posto a piano terra sub 15 si ha:

Lotto 4 sub 15 = Locale Commerciale sito in Piano di Sorrento Piazza della Repubblica il valore medio di mercato in euro 3.364 €/mq. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 73,83	euro. 3.364 €/mq	Euro 248.364

Il valore di mercato degli immobili elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

Lotto 4 Locale Commerciale: € 248.364

(Euro Duecentoquarantottomilatrecentosessantaquattroin c.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- Calcolo del valore locativo dell'immobile Lotto 4

Superficie Commerciale Totale Locale Commerciale = 73,83 mq.

Oltre che le fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato in 23,64 €/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 73,83 x 23,45= Euro 1.731

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo:**

Euro 1.731 x 12 = Euro 20.772

- Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 4,3%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 25% quale incidenza delle spese di varia natura

gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ = \text{Euro } 20.772 \times 25\% = \text{Euro } 5.193$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (20.772 - 5.193) = \text{Euro } 15.579$$

$i = 0,043$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 15.579 / 0,043 = \text{Euro } 362.302$$

Il valore di mercato del locale commerciale, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 362.302

(Euro Trecentosessantaduemilatrecentodueinct)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

Lotto 4= Locale Commerciale

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = $(248.364 + 362.302) : 2$

Valore medio = Euro 610.666 : 2 = Euro 305.333

(Euro Trecentocinquemilatrecentotrentatreinct)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Alloggio

Descrizione	Costi in €
DOCFA	600
APE	800
Totale Oneri da Decurtare	1400

Va precisato che tale importo di € 1.400 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 0,45 %

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	7,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	0,45
3	Stato d'uso e di manutenzione	1,00
4	Stato di possesso	3,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		11,45

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 11,45% è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
Euro 305.333	11,45 %	270. 372 €

Il valore di mercato del locale commerciale elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

€ 270.372 €

(Euro Duecentosettantamilatrecentosettantaduein c.t.)

Nel momento in cui si deve considerare la demolizione, in ottemperanza a quanto stabilito della normativa vigente, detta demolizione riguarderebbe praticamente parte del locale commerciale.

È opportuno precisare, tuttavia, che non si può prendere in considerazione neanche la valorizzazione dell'area di sedime della p.lla 394, in quanto è stato pignorato solo un immobile posto a piano terra su il restante fabbricato che insiste sulla p.lla 394 e, allo stato, a giudizio dell'esperto tutto lascia supporre che tale demolizione di questa parte di fabbricato potrebbe non avvenire in tempi brevi.

Tenuto conto di tutto quanto innanzi rilevato, resta il fatto che da quando il fabbricato è stato realizzato nel 1960 dopo circa 64 anni non è avvenuta alcuna demolizione.

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione, o meno, dell'u.i. in questione e dovendo tenere presente tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto ritiene che più correttamente sia da calcolare il “valore d'uso” per la porzione dell'immobile abusivo.

Calcolo del valore d'uso del Lotto unico

Questo criterio estimativo esprime il valore che deriva direttamente dall'uso che un individuo fa o intende fare del bene stesso.

Nel caso in questione, dunque, il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il “metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto” applicato in precedenza, ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 20-30 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Da quanto verificato dai valori desunti dall'OMI il costo a mq. per fabbricati residenziali (che hanno una autorizzazione assentita) ammonta a 23,45 €/mq.

Tenuto conto che il fabbricato dove sono collocati gli immobili da staggire è difforme, lo scrivente ritiene che l'importo di riferimento da valutare a mq. debba essere decurtato del 40% pertanto si avrà un costo a mq. di 14,07 €

Dunque, il canone di locazione mensile per l'alloggio sarà di

$$21,33 \times 14,07 = 300 \text{ € mensili}$$

per cui in un anno tale immobile produce un reddito lordo pari a:

$$\text{Euro } 300 \times 12 = \text{Euro } 3.600$$

da cui si deve detrarre almeno il 25% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

$$\text{Euro } 3.600 \times 0,75 = \text{Euro } 2.700$$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione più cautelativo $i = 0,05$ sostituendo i valori determinati nella formula

$$V = R / i \quad (1)$$

si ottiene:

$$V = \text{Euro } 2.700 / 0,05 = \text{Euro } 54.000$$

(Euro Cinquantaquattromilainc.t.).

Il valore che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 30 anni prima di un'eventuale demolizione del manufatto, è pari a:

$$V = 2.700 \times 30 = \text{Euro } 81.000$$

(Euro Ottantunomilain c.t.).

Per cui per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile **valore d'uso**, si può procedere alla media aritmetica tra i valori innanzi ottenuti:

$$V = \text{Euro } (54.000 + 81.000) / 2 = \text{Euro } 135.000/2$$

67.500 €

(Euro Sessantasettemilacinquecentoein c.t.)

Pertanto, il **VALORE D'USO DEL LOTTO Uno** determinato è pari a:

67.500 €

(Euro Sessantasettemilacinquecentoein c.t.)

Pertanto il valore dell'alloggio staggito al primo piano individuato con il sub 7 calcolandolo con il valore di mercato e quello d'uso è di :

$$270.372 + 67.500 = \text{€ } 337.872$$

(Euro Trecentotrentasettemilaottocentosettantadue .in c.t.)

Quesito 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.

Il compendio edilizio staggito a Meta relativo ai due alloggi ed al deposito non è locato a nessuno. Internamente sono stati trovati il Sig.

***** che vive con il suo nucleo familiare. Mentre per il locale

Commerciale sito in Piano di Sorrento esiste un regolare contratto di locazione firmato dalla sig.ra ° __ ° ° ° e dal Sig. ° __ ° ° ° regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castellamare di Stabia in data 2019 è quindi **è opponibile alla procedura.**

Mentre per i ripetitori presenti sulla facciata del fabbricato l'Agenzia delle Entrate rispondeva allo scrivente che esiste un contratto di fitto a nome della Sig.ra ° __ ° ° ° con la Società Wind.

Tale contratto di fitto è opponibile alla procedura.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto Stimatore, certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegna pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 10/09/2024

L'Esperto Stimatore
(Arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Certificato Notarile;

ALLEGATO N. 2 : Ispezioni ipocatastali a nome del Sig.r ***** e
in base ai dati catastali;

ALLEGATO N. 3: Contratto di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5 : Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6 : Planimetria dello stato di fatto degli immobili;

ALLEGATO N. 7: Visure catastali storiche e planimetrie catastali;

ALLEGATO N. 8 : Sovrapposizione con l'ortofoto e la vax ;

ALLEGATO N. 9 : Sovrapposizione tra lo stato di fatto e i grafici

Catastali e la concessione edilizia;

ALLEGATO N. 10 : Risposta Comune di Meta e Licenze Comune di
Piano di Sorrento;

ALLEGATO N. 11: Certificati destinazione Urbanistica;

ALLEGATO N. 12 : Certificati Anagrafici e matrimonio;

ALLEGATO N. 13: Usi Civici;

ALLEGATO N. 14: Copia contratti di Locazione immobile a Piano di
Sorrento e Meta;

ALLEGATO N. 15: Quotazioni Omi e valutazioni Agenzie Immobiliari

ALLEGATO N. 16: Risposta Amministratore Condominio

Napoli, 10/09/2024

L'Esperto Stimatore

(Arch. Pietro Cobio)