

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

INTEGRAZIONE PERIZIA



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

Immobile1: Deposito al piano seminterrato di Via Alberi n° 12 Comune di Meta riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 120 sub 5;

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

Immobile 3: Alloggio al primo piano di Via Alberi n° 12 Comune di Meta riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 120 sub 7;

Immobile 4: Alloggio al secondo piano di Via Alberi n°12 Comune di Meta riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 120 sub 8;

Immobile 5: 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 - 107

3. CONCLUSIONI

pag.107

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

In data 11 novembre 2024 lo scrivente inviava presso la Cancelleria del Tribunale di Torre Annunziata la relazione di stima per gli immobili staggiti al Sig. *****.

Che all'udienza del 10/12/2024 l'Ill.mo Giudice incaricava lo scrivente di ampliare il mandato andando a stimare anche l'immobile fino ad ora non pignorato individuato come alloggio posto al primo terra di Via Alberi n° 12 Comune di Meta riportato al NCEU al foglio 6 p.lla 120 sub 6.

Pertanto la presente relazione è integrativa rispetto a quella già depositata.

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 precedente, 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);

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli 2, nonché dalle certificazioni del Notaio :ç:ç:ç:ç, in Napoli, relative a due certificati – il primo datato 16/05/2024 e il secondo 02/12/2024 – risulta che la documentazione, redatta ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa. Nei documenti sono presenti gli estratti catastali degli immobili pignorati (relativi ai venti anni anteriori al pignoramento), le formalità gravanti sui beni staggiti (sono presenti solo nel secondo certificato), nonché la provenienza dei beni stessi.

Il Notaio, in entrambi i certificati, è risalito al primo atto ultraventennale, riportando l'atto di donazione e compravendita dell'11/01/1979 rogato dal Notaio _ ° _ ° _ ° _ ° (cfr. ALLEGATO N.1, tot. pagine varie).

Per maggiore chiarezza, lo scrivente ha effettuato un'approfondita ricerca sia sul nominativo dell'esecutato sia sugli immobili pignorati, consultando i Registri Immobiliari (cfr. ALLEGATO N.2, tot. pagine varie).

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

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione del 29/05/2000 nn. 18089/12707 – Compravendita;
- Trascrizione del 29/05/2000 nn. 18091/12709 – Atto per causa di morte, rinuncia ad azione di riduzione;
- Trascrizione del 13/06/2008 nn. 31116/19741 – Compravendita;
- Rettifica alla trascrizione del 01/10/2009 nn. 59108/43871 – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito;

- Rettifica alla trascrizione del 01/10/2009 nn. 59109/43872 – Donazione accettata;
- Rettifica alla trascrizione del 29/05/2012 nn. 22437/17240 – Donazione accettata;
- Rettifica alla trascrizione del 29/05/2012 nn. 22438/17241 – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito;
- Rettifica alla trascrizione del 29/05/2012 nn. 22439/17242 – Donazione accettata;
- Trascrizione del 12/03/2024 nn. 12611/9959 – Divisione;
- Trascrizione del 12/03/2024 nn. 12613/9961 – Compravendita;
- Trascrizione del 24/05/2024 nn. 26340/20680 – Verbale di pignoramento immobiliare;
- Trascrizione del 21/11/2024 nn. 56274/44205 – Verbale di pignoramento immobiliare;
- Rettifica alla trascrizione n. 44871 del 26/11/2024 – correzione anagrafica del sesso erroneamente indicato;
- Trascrizione del 26/11/2024 nn. 57099/44871 – Verbale di pignoramento immobiliare.

Effettuando la ricerca con i dati catastali dell'immobile individuato come Immobile 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 Immobile 2 Comune di Meta al foglio 6, p.lla 120, sub 6 sono riportate le seguenti formalità

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione del 12/03/2024 ai nn. 12611/9959 Divisione;
- Trascrizione del 21/11/2024 ai nn. 56274/44205 Verbale di Pignoramento immobiliare
- Rettifica Trascrizione n. 44871 del 26/11/2024
- Trascrizione del 26/11/2024 ai nn. 57099/44871 Verbale di Pignoramento immobiliare



Effettuando la ricerca con i dati catastali dell'immobile individuato come Immobile 3 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 Immobile 4 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 Immobile 5 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, nella precedente perizia, aveva evidenziato all'Ill.mo Giudice che, a suo avviso, mancava l'accettazione tacita dell'eredità da parte dell'esecutato, relativa all'eredità del padre, Sig. :çç:ç::çç:ç::

Nelle note depositate dall'Avv. Militeri in data 20/01/2025, si riportava che il Notaio Sara ;ç;çç;ç;;ç;ç;ç aveva comunicato quanto segue: *"... come precisato all'inizio della sua relazione, la stessa Notaio riferiva di non aver riscontrato – e di non riscontrare tuttora – la necessità di una tale accettazione, poiché i diritti sui beni di proprietà del Sig. :°°:°:°::°°:°:° erano stati da lui stesso donati in vita alla moglie, Sig.ra :§:§§::§:§:§. Tale circostanza, come evidenziato nella relazione notarile, ha determinato la confluenza dell'intero patrimonio nella sfera giuridica della moglie. Alla morte del Sig. :°°:°:°:°:°:°:°, lo stesso risultava titolare esclusivamente del diritto di usufrutto, che non si trasmette per successione, ma si consolida automaticamente con la nuda proprietà. Pertanto, con il decesso del Sig. :°:°:°:°:°:°, la moglie è divenuta unica proprietaria del patrimonio ereditario, già oggetto di donazione in vita. Alla sua morte, i tre figli superstiti sono divenuti unici eredi e hanno proceduto all'accettazione tacita dell'eredità e alla relativa divisione, assegnandosi ciascuno una quota. All'esecutato, Sig.*

***** è stata attribuita parte degli immobili di sua spettanza, oggi oggetto della procedura.”

Lo scrivente ha inoltre acquisito i certificati di residenza e di matrimonio, con annotazioni, intestati al Sig. *. Da tali documenti risulta che il Sig. * è vedovo della Sig.ra _§_§§_§_§_§ e che, durante il loro matrimonio, celebrato in data 19/05/2005, avevano optato per il regime di comunione dei beni (cfr. ALLEGATO N. 12, tot. pagine varie).

È stato altresì acquisito il certificato di destinazione urbanistica relativo ai beni siti nei comuni di Meta e di Piano di Sorrento, al fine di verificare eventuali vincoli gravanti su tali aree (cfr. ALLEGATO N. 11, tot. pagine 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 4 (BCNC);
- Comune di Meta NCEU, foglio 6, p.lla 120 sub 5;
- Comune di Meta NCEU, foglio 6, p.lla 120 sub 6;
- 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 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 :°:°:°:° del 5 Ottobre 1944 rep. 947 la Sig.ra _§_§§_§_§ acquistava dalla Sig.ra :ç:ç:ç:ç:ç maritata in ::ç:ç:ç:ç 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 ;ç:ç:ç:ç:ç per una quota di 2/3 e alla figlia :ç:ç:ç:ç:ç per una quota di 1/3;

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

✚ Con atto del Notaio ;ç:ç:ç:ç: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. :°:°:°:°:°, riservandosi l'usufrutto vitalizio, dona alla Sig.ra ;ç:ç:ç:ç: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 _§_§_§_§ 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:ç:ç:ç, riservandosi l'usufrutto vitalizio, per lui e per la moglie Sig.ra ;ç:ç:ç:ç:ç dona la nuda proprietà per la quota



Preme precisare che in alcuni atti si legge che il sub 2 fosse un unico locale comprendente sia il sub 11 che, successivamente, il sub 12. In realtà, tale fusione non è mai esistita. Infatti, nell'atto redatto dal Notaio :_:__:_: in data 4 maggio 2012, rep. n. 894, viene specificato che sin dall'origine esistevano due locali distinti, e che i dati catastali erano identici per entrambi. Pertanto, è errato parlare di un frazionamento avvenuto nel 2012. A conferma di ciò, lo scrivente si è recato più volte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piano di Sorrento, senza riscontrare alcun frazionamento effettuato dai proprietari :°:°:°:°:°:°:

Per quanto eventualmente non riportato in perizia in merito a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rinvia ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, da 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, unitamente al Custode, Avv.

°§§°§°§°§°, accertava che negli alloggi pignorati, siti in Meta e censiti al NCEU al foglio 6, particella 120, subalterni 4, 5, 6, 7 e 8, risiedeva l'esecutato, Sig. *****, insieme ai propri figli.

Si constataba, inoltre, che il locale commerciale sito in Piano di Sorrento, censito al NCEU al foglio 5, particella 394, subalterno 15, risultava locato a terzi.

Detto immobile è attualmente concesso in locazione al Sig.

°§°§§°°§§°§° in forza di regolare contratto di locazione. All'interno del locale viene esercitata un'attività di pizzeria. **Il suddetto contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva.**

Sulla facciata esterna del fabbricato sito in Meta sono stati rinvenuti alcuni ripetitori di antenne telefoniche. Lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Castellammare al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi a tali antenne. L'Agenzia delle Entrate ha trasmesso copia di un contratto di locazione stipulato con la società Wind Tre, relativo a una superficie di 5 mq della facciata del fabbricato e a 18 mq del cortile. **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 ½, 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 SS 145, superata la Basilica Pontificia della Madonna del Lauro, dopo circa 400 metri, sulla sinistra si incontra una strada che conduce all'incrocio con la SS 163. Superato tale incrocio, si trova la strada d'accesso che sale fino al Villaggio di Alberi. Si precisa che l'accesso al Villaggio di Alberi è possibile anche tramite un'altra strada, più lunga e tortuosa. Giunti nel villaggio, in adiacenza alla chiesa, girando attorno ad essa sul lato destro, si trova un vicoletto a senso unico che conduce al fabbricato oggetto della presente lite. Tale stradina non reca indicazioni toponomastiche, ma, secondo gli atti forniti dal Comune, è denominata "Via Alberi". Il numero civico riportato sulle due entrate è sia il 10 che il 12, mentre nelle visure catastali risulta il numero 14.

Accedendo dal primo portone con il civico 12, si entra in un androne identificato nella planimetria catastale come subalterno 4, bene comune non censibile

In detto spazio si trova, sul lato sinistro, una scala che conduce all'alloggio situato al primo piano (sub 7), e una porta, anch'essa collocata sul lato sinistro in fondo al medesimo spazio, che dà accesso all'alloggio posto al piano terra (sub 6). In fondo alla stanza vi è una finestra balcone che si apre sul cortile esterno, anch'esso accatastato come sub 4.

Proseguendo lungo detta strada si giunge alla seconda entrata, con civico 10. Entrando da questo portone, ci si trova di fronte il deposito posto al piano seminterrato, identificato con il sub 5. Tale spazio è privo di porte ed è direttamente collegato all'area cortilizia (sub 4), rappresentata al piano seminterrato da una zona filtro.

Sul lato destro della porta d'accesso al civico 10 si trova una scala che conduce al cortile esterno (sub 4), collegato all'androne situato al civico 12 tramite una porta finestra. Salendo nel cortile, oltre alle diverse finestre balcone dell'alloggio al piano terra, si trova, sul lato destro, una seconda scala esterna aperta che conduce prima al ballatoio dell'alloggio al primo piano (sub 7) e poi, tramite una terza scala (questa chiusa), all'alloggio situato al secondo piano (sub 8). Pertanto, l'accesso all'alloggio sub 7, posto al primo piano, avviene da due lati distinti.

Sotto la seconda scala sono collocati i macchinari destinati alle antenne/ripetitori della Wind.

Tornando all'ingresso dal civico 10, si descrive ora il deposito sub 5, situato al piano seminterrato. Come detto, questo spazio non presenta porte che ne delimitino l'area, risultando un tutt'uno con la zona filtro del sub 4. Le

condizioni sono piuttosto mediocri, e lo spazio viene utilizzato esclusivamente come deposito per attrezzature e utensili vari.

La superficie del locale è di circa 14,48 mq, con un'altezza di 2,00 metri.

Salendo la rampa di scale e giungendo nel cortile al piano terra, si può ammirare il suggestivo panorama del golfo di Sorrento, con vista che si estende fino a Massa Lubrense.

L'alloggio posto al piano terra, identificato con il subalterno 6, come già detto in precedenza, presenta due accessi. Il primo avviene tramite il civico 12: si entra prima nell'androne e successivamente, attraverso una porta, si accede all'alloggio vero e proprio. Il secondo accesso, invece, è dal cortile: salendo le scale poste al civico 10 si raggiunge l'area cortilizia, dalla quale, tramite finestre a balcone, si accede direttamente all'alloggio posto al piano terra.

Partendo dal civico 12, superata la porta situata sul lato sinistro dell'androne, si trova un piccolo bagno ricavato sotto la rampa di scale che conduce all'alloggio del primo piano (sub 7). Questo bagno è dotato di un finestrino, posto a un'altezza utile per garantire solo l'illuminazione e l'aerazione ed affaccia sull'androne individuato con il sub 4. Lo spazio è piuttosto limitato proprio a causa della rampa sovrastante che ne condiziona l'altezza.

Oltrepassato il bagno, si accede a un piccolo corridoio che termina con una parete semicircolare. Alla fine del corridoio si trova la prima stanza, dotata di una porta-finestra che affaccia sul cortile. Tale stanza presenta una volta

a padiglione. Sia nel corridoio che in questa stanza sono visibili tracce di umidità provenienti dal terrapieno retrostante. Il Sig. *****, nel tentativo di contenere tale fenomeno, ha realizzato una controparete davanti ai muri originari; tuttavia, le infiltrazioni si manifestano oggi al di sopra di tale rivestimento.

Si precisa che tra la prima stanza e le due successive non vi è un corridoio: le stanze sono collegate tra loro tramite porte interne e/o tramite il cortile esterno.

Superata la prima stanza, si accede attraverso una porta al secondo vano, che funge da salone. Questo ambiente presenta caratteristiche simili al precedente, sia per quanto riguarda le infiltrazioni sia per la tipologia di volta.

Il terzo vano è adibito a cucina e definisce l'intero piano terra come zona giorno dell'intero fabbricato, in quanto le camere da letto si trovano al primo piano. L'alloggio posto al secondo piano, identificato con il subalterno 8, è invece un'unità abitativa completa, poiché dotata, oltre che delle camere da letto, anche di cucina e bagno.

Uscendo nel cortile, sotto la rampa delle scale che conducono al primo e secondo piano, si notano i macchinari installati dalla Wind a servizio delle antenne e/o ripetitori presenti sull'edificio.

(Si precisa che, in allegato al contratto di locazione, sono riportati i grafici dell'impianto, sia relativi alla facciata che al cortile.)

Al centro del cortile è presente un pozzo, mentre nella zona adiacente alla scala che conduce al piano seminterrato si osserva una differenza di quota: quest'area risulta infatti più alta rispetto al resto del cortile.

Salendo la scala esterna si raggiunge il primo piano, dove si accede al ballatoio dell'alloggio. Quest'ultimo è coperto da una struttura in legno con copertura in tegole.

Sul ballatoio si affacciano diverse aperture: la prima corrisponde all'ingresso della terza scala che collega il primo con il secondo piano; le altre aperture sono costituite dalle finestre e dai balconi delle varie stanze.

In fondo al ballatoio si trova la porta d'accesso all'alloggio censito al subalterno 7.

All'interno, si accede inizialmente a una piccola zona filtro e, tramite alcuni gradini che portano a una quota inferiore, a un corridoio. Scendendo i gradini si entra nella prima stanza, destinata a studio. All'interno di questa è presente un piccolo bagno, privo di apertura esterna, oggi utilizzato come deposito.

Lo studio è servito da tre aperture: la prima è una finestra/balcone che dà accesso a un terrazzino a livello, affacciato sul cortile sottostante, con la stessa visuale del cortile già descritta; la seconda è una finestra realizzata sulla muratura che affaccia verso Via Alberi; la terza è un piccolo finestrino d'aerazione, anch'esso con affaccio su Via Alberi, in corrispondenza dell'ingresso al civico 12.

Uscendo dallo studio, sul lato sinistro si trova la scala che conduce all'androne situato al piano terra, civico 12.

Ritornando nella zona d'ingresso (filtro), sul lato destro, a quota leggermente rialzata, si trova il bagno di servizio e, successivamente, la prima camera da letto.

Va precisato che tra la prima camera da letto e le due successive non è presente un corridoio: le stanze sono collegate tra loro da porte interne, pertanto per accedere da una all'altra è necessario passare dalla precedente o transitare attraverso il ballatoio.

L'ultima stanza dispone solo di una finestra, priva di balcone.

Si precisa inoltre che l'alloggio non è dotato di cucina, poiché attualmente utilizzato come zona notte, mentre l'unità situata al piano terra è adibita a zona giorno.

In questo alloggio (sub 7) sono state rilevate tracce di infiltrazioni nella zona filtro e nel bagno di servizio, che attualmente sembrerebbero essersi arrestate.

Terminata la visita dell'alloggio al primo piano, si può proseguire al secondo piano tramite la scala adiacente all'ultima stanza. Infatti, da quest'ultima è presente una porta interna che conduce direttamente al vano scala.

Attraverso la porta si accede a un piccolo disimpegno, con la porta d'accesso al ballatoio sul lato destro e la rampa di scale che porta al secondo piano sul lato sinistro.

Salendo le due rampe si arriva al secondo piano, dove un lungo corridoio collega i vari ambienti.

Sul lato posteriore rispetto all'ultima rampa di scale, attraverso un passaggio stretto e alcuni gradini, si accede al bagno dell'alloggio, situato a una quota più alta rispetto al resto dei vani.

Lungo il corridoio, tra il bagno e la rampa, si trova una camera da letto. Questo ambiente, a causa della conformazione del tetto (ad unica falda), è dotato di un solo finestrone per l'illuminazione.

Proseguendo lungo il corridoio, accanto alla camera da letto, si trova il salone, strutturato come un doppio ambiente. È presente anche un caminetto.

La forma del salone è a L, e la porzione sporgente corrisponde alla sottostante zona filtro dell'alloggio del primo piano.

In fondo al corridoio si trova la cucina, anch'essa posta a una quota rialzata di circa 10 cm rispetto al corridoio.

Il salone, la cucina e la camera da letto sono dotati di ampie finestre che garantiscono una buona illuminazione naturale, ma non dispongono di balconi. L'intero alloggio, situato al secondo piano, è caratterizzato da un tetto a falda unica, con un'altezza massima al colmo di 3,12 m e un'altezza minima alla gronda di 2,42 m.

Sia nell'alloggio al piano terra sia in quello al secondo piano si evidenziano un quadro fessurativo e infiltrazioni d'acqua.

Per poter procedere alla vendita dei beni pignorati, dal subalterno 5 al subalterno 8, sarà necessario effettuare alcuni interventi edilizi. In particolare:

- **Sub 5:** sarà necessario installare una porta per separare l'unità dal subalterno 4 (bene comune non censito).
- **Sub 6:** come verrà illustrato in seguito, occorrerà demolire e/o chiudere il passaggio semicircolare che collega il bagno alla prima stanza.
- **Sub 7:** si dovrà installare una porta nell'androne del civico 12, al fine di separare l'androne e la scala di accesso all'alloggio del primo piano dall'alloggio al piano terra (sub 6).

Poiché l'alloggio al secondo piano dovrà essere riportato alla sua destinazione originaria di sottotetto, sarà necessario demolire il vano scala che vi conduce, per evitare compenetrazioni con l'alloggio del primo piano (sub 7). In sostituzione, si dovrà realizzare una scala amovibile che colleghi i due livelli.

Per l'alloggio al secondo piano, inoltre, si dovrà procedere al ripristino della destinazione d'uso originaria di sottotetto, demolendo tutti i tramezzi e rimuovendo gli impianti e i servizi presenti (cucina e bagno).

Al termine del sopralluogo, lo scrivente ritiene che lo stato locativo dell'intero fabbricato sia complessivamente mediocre.

Per i tre alloggi e per il deposito non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Per le due abitazioni nsub 6 e sub 7 la redazione

dell'APE comporterà una spesa di circa 700 €, mentre per il deposito non è necessaria.

I pavimenti dell'alloggio al piano terra sono in ceramica. Gli alloggi del primo piano presentano pavimentazioni in marmettoni e ceramica, con rivestimenti anch'essi in ceramica. La cucina del piano terra è priva di rivestimenti. Nell'alloggio al secondo piano, pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica, ma non a tutt'altezza.

Gli infissi esterni dei tre alloggi sono in legno, privi di vetrocamera, e mostrano segni di vetustà. Gli infissi interni sono anch'essi in legno. Nell'alloggio al piano terra è presente una porta scorrevole adiacente al bagno.

Gli impianti idrico-sanitari ed elettrici sono tutti sottotraccia, ma non risultano conformi alla normativa vigente. L'adeguamento impiantistico comporterà una spesa stimata di circa 1.500 € per ciascun alloggio (sub 6 e sub 7) e circa 400 € per il deposito.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) e datate 2017. Tuttavia, per eliminare eventuali incongruenze rilevate, sarà necessario presentare pratiche DOCFA, con un costo di circa 500 € per ciascuna unità.(cfr. ALLEGATO N.7, tot. pagine varie)

I confini degli immobili sono i seguenti:

- **Sub 5:** a nord, sud ed est con terrapieno, mentre a ovest con uno spazio comune non censito, rappresentato dal sub 4, che include parte dello spazio adiacente alla porta d'ingresso del civico 10.
- **Sub 6:** a nord con terrapieno (p.lla aliena 622) e con il vano scala che conduce al sub 7, a sud con terrapieno (p.lla aliena 621) e cortile del sub 4, ad ovest con il cortile interno al fabbricato (sub 4) e l'androne, mentre ad est con terrapieno (p.lla aliena 622).
- **Sub 7:** a nord con Via Alberi e con la p.lla 622 aliena, a sud con la p.lla aliena 621, ad ovest con Via Alberi e cortile interno al fabbricato (sub 4), mentre ad est con la p.lla aliena 622.
- **Sub 8:** a nord con Via Alberi e con la p.lla 622 aliena, a sud con la p.lla aliena 621, ad ovest con il cortile interno al fabbricato (sub 4), mentre ad est con la p.lla aliena 622.

Va precisato che lo scrivente ha trovato sulla facciata esterna del fabbricato dei ripetitori per aziende telefoniche (WIND), posizionati sul cantonale in adiacenza al salone del secondo piano. Il contratto relativo a tali antenne è ancora attivo.

IMMOBILE 1

La superficie commerciale utile dell'intero deposito sub 5 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 del locale costituente l'immobile oggetto di perizia.

Immobile 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)

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 *****



IMMOBILE 2

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio sub 6 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 dell'alloggio costituente l'immobile oggetto di perizia.

Immobile 2 = Alloggio sub 6

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Corridoio	4,28
2	Prima stanza	18,36
3	Bagnetto	3,12
4	Seconda Stanza Salone	19,55
5	Cucina	16,92
6	Tramezzi	0,58
7	Murature al 100%	45,16
8	Murature al 50%	-----
Totale superficie utile in cifra tonda		107,74

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



Si precisa che l'androne ed il cortile individuati come bene comune non censito verranno considerati separatamente.

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

L'alloggio posto al piano terra 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 6

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

Classe 2.; Consist...4 vani .; Sup. Catastale 104 mq Rendita Euro 189,02

INDIRIZZO Via Alberi 14 piano T

INTESTATO *****

Immobile 3

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio sub 7 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 dell'alloggio costituente l'immobile oggetto di perizia.

Immobile 3 = 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%	46,38
11	Murature al 50%	-----
Totale superficie utile in cifra tonda		134,00

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

Immobile 3= 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)

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 *****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile 4

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 dell'alloggio costituente l'immobile oggetto di perizia.

Immobile 4 = 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 *****

L'alloggio sub 6 è stato oggetto di un nuovo pignoramento successivamente agli altri immobili staggiti, infatti esso è stato pignorato con una nuova procedura N° RGE 181/2024. Al fine di quantificare l'intero compendio edilizio appartenente al Sig. *****, le due procedure RGE 73/2024 e la 181/2024 sono state unite in un'unica procedura (quella più vecchia).

Per valutare l'intero compendio edilizio di Meta sarà necessario includere nella stima delle superfici anche l'androne e il cortile, attualmente accatastati con il sub 4.

Aree comuni = Androne

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Androne	10,73
2	Muratura 100%	7,40
Totale superficie utile in cifra tonda		18,13

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Aree comuni = Cortile

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Cortile	105
Totale superficie utile in cifra tonda		105

Terminato di visionare gli immobili pignorati a Meta, si è proceduto a 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 si trova 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, si trova il fabbricato dove si trova il locale da ispezionare. Tale fabbricato è posto di fronte all'ingresso della zona mercantile.

Arrivati in adiacenza al locale ispezionato, si nota che è utilizzato come pizzeria. Infatti, internamente, il Custode della procedura, Avv. °§°§§°§°°§§°, trovava il Sig. ç§§ç§§çç§§ç§§ç, che ha un regolare contratto di locazione firmato nel 2019 con la Sig.ra _:::_: _: _: _: _: . Tale contratto ha inizio il 1° maggio 2019, con durata 6+6, e scadenza il 30 aprile 2025 (scadenza dei primi sei anni). Questo contratto è opponibile alla procedura.

Entrando nel locale, si nota subito che sono stati effettuati lavori di ristrutturazione. Lo scrivente chiedeva all'affittuario se tali lavori fossero 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 di Agibilità per tali lavori, protocollo 29916 del 17 ottobre 2019.

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

Va precisato che tale planimetria inerente allo stato dei luoghi, non corrisponde né alla planimetria catastale né ai grafici trovati per la licenza edilizia dell'intero fabbricato (1960). Nel fascicolo del Comune sono stati trovati anche i documenti inerenti la certificazione degli impianti; pertanto, si può ritenere che siano a norma. Nel contratto di affitto è indicato che esiste l'APE, ma non è allegato. Da informazioni raccolte, internamente alla pizzeria non vi è caldaia, ma è presente uno scaldabagno. Pertanto, anche se si trovasse la copia dell'APE, quest'ultimo sarebbe scaduto nel 2020, in quanto, non essendoci la caldaia, la validità dell'APE è limitata a un anno. Oggi, per produrre un nuovo APE per il locale, bisognerebbe spendere circa 800 euro.

L'altezza interna del locale è di 3,85 metri. 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 unità immobiliare di proprietà aliena, p.lla 507, a est con androne e vano scala del palazzo, e a ovest con altra unità immobiliare di proprietà aliena, p.lla 394 e p.lla 395.

IMMOBILE 5

La superficie commerciale utile dell'intero locale commerciale sub 15 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 del locale costituente l'immobile oggetto di perizia.

Immagine 5 = 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)

Immobile 5	CALCOLO SUPERFICIE LOCALE COMMERCIALE PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	S _C mq.	Coef dest	Coef Cons	S _R mq.
	Locale Commerciale	Lorda coperta 81,17 mq	95,16	1,00	1,00	95,16
	Superficie Raggiungliata S_R 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 *****

È opportuno precisare che sulla Visura catastale del locale commerciale risulta una superficie di 63 mq per detto locale. Tuttavia, da quanto verificato sia tramite il rilievo effettuato che dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, la superficie effettiva del locale non corrisponde a quanto dichiarato.

LOTTO 1: – Gli immobili staggiti sono intestati al Sig. *****, il quale detiene una quota del 1/1 dell'intero fabbricato, costituito da un locale deposito posto al piano seminterrato, da un alloggio al piano terra, da un

alloggio al primo piano e da un alloggio al secondo piano (sottotetto). L'intero fabbricato è ubicato nel Comune di Meta, alla Via Alberi n° 10-12 (sulle visure è indicato il civico 14). Vi è uno spazio cortilizio e un androne comune a tutti gli immobili presenti in detto fabbricato.

L'immobile pignorato, posto al piano seminterrato, è composto da un piccolo spazio destinato a deposito di suppellettili e 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 16,46 mq, con un'altezza di 2,00 m.

I confini di detto immobile sono: a nord, sud ed est con terrapieno, mentre a ovest con spazio bene comune non censibile, 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 €; lo stato descritto corrisponde alla consistenza catastale e alla planimetria catastale del 2017.

L'alloggio pignorato, posto al piano terra, è composto da un bagno, un corridoio, due camere e una cucina. Vi è uno spazio cortilizio e un androne comune a tutti gli immobili presenti in detto fabbricato. Gli accessi sono due: il primo tramite una porta in adiacenza dell'androne del civico 12, il secondo dal cortile. La superficie commerciale di detto alloggio è di 107,74 mq, mentre l'altezza dell'alloggio varia. I confini di detto immobile sono: a nord con terrapieno p.lla aliena 622 e vano scala sub 7, a sud con terrapieno p.lla aliena 621 e cortile; a ovest con cortile e androne, mentre a est con terrapieno p.lla aliena 622. Oggi l'immobile è riportato nel NCEU del

Comune di Meta al foglio 6, p.lla 120, sub 6, cat. A/3, classe 2, rendita 189,02 €; lo stato descritto corrisponde alla consistenza catastale e alla planimetria catastale del 2017. Bisognerà effettuare un nuovo DOCFA dopo i lavori, con un costo di 500 €.

L'alloggio pignorato, posto al primo piano, è composto da un vano destinato a studio, un piccolo bagno, tre stanze da letto, un bagno e una zona filtro (corridoio). Vi è anche un ballatoio esterno che consente l'accesso dal cortile posto al piano terra, nonché 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. Andrebbe realizzata una porta in adiacenza della scala che collega l'androne all'alloggio posto al primo piano. Inoltre, bisognerebbe demolire la scala che collega il primo al secondo piano, creando una scala amovibile per collegare il sottotetto. La superficie commerciale di detto alloggio è di 108,00 mq, mentre la superficie del ballatoio e del terrazzo è di 5,11 mq. L'altezza dell'alloggio varia, infatti nello studio è di 3,97 m, mentre nel lato stanze è di 3,42 m.

I confini di detto immobile sono: a nord con Via Alberi e con p.lla 622 aliena, a sud con p.lla aliena 621, a ovest con Via Alberi e cortile interno al fabbricato sub 4, mentre a 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. A/3, classe 2, rendita 283,53 €; lo stato descritto corrisponde alla consistenza catastale e alla planimetria catastale del 2017. Bisognerà effettuare un nuovo DOCFA dopo i lavori, con un costo di 500 €.

L'alloggio posto al secondo piano 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.

Visto che il volume del sottotetto è originario del fabbricato, e visto che sui grafici della Licenza Edilizia la n° 151 del 1979 vi è solo il volume ma non l'alloggio, oggi al fine di eliminare tale incongruità bisognerà ripristinare il secondo piano a sottotetto non abitabile.

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. Bisognerà effettuare un nuovo DOCFA dopo i lavori da effettuare con un costo di 500 €.

Nel primo atto notarile reperito del Notaio §§§çç§ç§§ç del 5 ottobre 1944, rep. 947, si legge che la Sig.ra _§_§_§_§ acquistava dalla Sig.ra :°°:°:° una piccola casetta semi-rurale, composta da alcuni ambienti terranei rurali e da alcuni al 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 (sottotetto).

Lo scrivente non ha reperito la licenza edilizia originaria del fabbricato presso il Comune di Meta, ma, con ulteriori accessi presso l'Ufficio Edilizia

Privata, ha rinvenuto altre due licenze richieste successivamente, ossia la L.E. n° 51 del 1978 e la L.E. n° 151 del 1979.

Va precisato che, facendo una sovrapposizione tra le planimetrie reperite nelle due licenze trovate, emergono alcune incongruità che fanno sì che detto fabbricato sia in parte abusivo; pertanto, sarà necessario ripristinarlo secondo i grafici assentiti.

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

Lo scrivente ha inoltre richiesto se il Comune avesse 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 ha risposto di non aver riscontrato nessuna ordinanza di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale.

Da quanto si evince dal Certificato di destinazione urbanistica ricevuto dal Comune di Meta, il fabbricato ricade in zona A e su di esso gravano 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. Il Comune è dotato di un Piano Regolatore Generale (P.R.G.), adottato con delibera di C.C. nel 1998 e approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale nel 2005. L'intero territorio di Meta è compreso nel Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-

Amalfitana, di cui alla L.R. 35/87. Inoltre, l'intero territorio è sottoposto ai vincoli del D.Lgs. 42/2004, parte III.

Il Comune di Meta è dotato di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) pubblicato sul BURC n° 25 del 18 aprile 2016. L'area su cui ricade il fabbricato è individuata nel Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Regione Campania, con i seguenti rischi:

- Rischio Frana: R4 (rischio molto elevato);
- Pericolosità Frane: P4 (pericolosità molto elevata);
- Rischio idraulico: non classificato.

Con atto del Notaio ,,,, del 7 marzo 2024, rep. 4424, i Sig.ri *****, :§:§§:§::§:§:§ hanno provveduto alla divisione dei beni caduti in successione da parte della madre, _§§_§_§__§_§. Da tale divisione, l'intero fabbricato è andato all'esecutato.

Valore di mercato e d'Uso :

693.712 €

(Euro Seicentonovantatremilasettecentododiciin c.t.)

LOTTO 2

L'unità immobiliare staggita è intestata al Sig. *****, il quale detiene la piena proprietà (quota 1/1) di un locale commerciale sito nel Comune di Piano di Sorrento, alla Piazza della Repubblica n. 27, ubicato al piano terra.

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da: un ampio ambiente destinato a sala, un piccolo spazio adibito a cassa, un'area a vista con banco

di lavoro del pizzaiolo e forno, un piccolo spogliatoio e due bagni, situati alle spalle della zona cassa; poi in fondo alla sala, due porte a battente tipo “americana” che conducono alla cucina.

La superficie commerciale dell’immobile è di mq 95,16 e l’altezza interna è pari a 3,85 m.

Confini dell’immobile: a nord con Piazza della Repubblica, a sud con altra u.i.u. di proprietà terzi, particella 507, a est con androne e vano scala del palazzo, a ovest con altra u.i.u. di proprietà terzi, particelle 394 e 395.

Attualmente l’immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento, foglio 5, particella 394, subalterno 15, categoria C/1, classe 9, con rendita catastale di € 3.416,36.

Lo stato dei luoghi descritto non corrisponde alla consistenza e alla planimetria catastale del 2013. In particolare, sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione per l’adattamento dell’immobile ad attività di pizzeria, senza aggiornamento della planimetria catastale. Pertanto, sarà necessario presentare una pratica DOCFA, con un costo stimato di € 800,00, al fine dell’aggiornamento catastale.

Lo scrivente ha acquisito presso il Comune di Piano di Sorrento la Licenza Edilizia n. 4 del 1960, rilasciata al Sig. :ç:çç:ç:ç. Dall’esame della documentazione si evince che i grafici allegati risultano privi di timbri comunali e il fabbricato riportato in tali elaborati grafici differisce da quello effettivamente realizzato. In particolare, sia la licenza edilizia che il relativo certificato di abitabilità evidenziano che il fabbricato autorizzato prevedeva

solo piano terra e due piani sovrastanti, come effettivamente esistente oggi. Non vi è pertanto corrispondenza tra la planimetria depositata e lo stato reale dell'intero edificio.

Successivamente al deposito della prima relazione, lo scrivente ha presentato istanza al Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale per conoscere la legittimità dell'attuale spazio occupato dalla cucina, non presente nella planimetria allegata alla licenza edilizia.

In risposta, l'Arch. _§_§§_§_§_, Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piano di Sorrento, ha dichiarato: **“Viste le autorizzazioni rilasciate nel corso degli anni per tale immobile, si ritiene che, sulla base dei titoli esistenti, il locale non sia da considerarsi illecito.”**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Piano di Sorrento risulta che il fabbricato ricade:

- nel PRG in zona B6 - Zona di recente edificazione, appartenente alla zona territoriale 6 del P.U.T.;
- nel nuovo P.U.T. in zona 6 - Urbanizzazione satura;
- in categoria sismica 3 - zona sismica 6.

Vincoli presenti:

- zona di interesse archeologico;
- rischio frana moderato;
- bassa pericolosità idrogeologica da frana;
- area classificata come AS (area stabile) per la franosità.

L'intero territorio del Comune di Piano di Sorrento è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497/1939. Il Comune è dotato di P.R.G. adeguato al Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) dell'area Sorrentino-Amalfitana, ai sensi della L.R. 35/1987.

Con atto del Notaio _\$__\$\$_\$, in data 7 marzo 2024, repertorio n. 4424, i Sig.ri *****, :o:oo:o::oo:o:o: hanno proceduto alla divisione dei beni caduti in successione della madre Sig.ra ;ççç;;ççç. A seguito di tale divisione, l'immobile pignorato è stato assegnato al Sig. *****.

Valore di mercato:

€ 417.558

(Euro Quattrocentodiciasettemilacinquecentocinquantotto 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. ***** sono identificati dai seguenti dati catastali:

- Comune di Meta – N.C.E.U. – Foglio 6, particella 120, subalterni 4,5, 6, 7 e 8;
- Comune di Piano di Sorrento – Foglio 5, particella 394, subalterno 15.

Gli immobili oggetto di pignoramento provengono dai seguenti atti: compravendita e divisione, con i relativi dati catastali originari: foglio 6, particella 120, subalterni 1, 2 e 3, successivamente modificati nei subalterni 4, 5, 6, 7 e 8 (si precisa che il subalterno 4 è relativo agli spazi comuni). Per quanto riguarda il locale commerciale sito in Piano di Sorrento, i dati catastali originari erano: foglio 5, particella 394, subalterno 2, successivamente divenuti subalterno 11 ed infine subalterno 15.

- ✚ Con atto del Notaio ;çç;;çç;;ç 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 ;ç;ç;ç;ç;ç 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 ;ç;ç;ç;ç; la Sig.ra :°:°:°:°:°: vendeva la sua quota di 1/3 al Sig. _§_§§_§_§ e alla Sorella §§§§§§§§§§;
- ✚ Con atto del Notaio _°_°°_°_°_ 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. §§§§§§§§§§ riservandosi l'usufrutto vitalizio dona alla Sig.ra °ç°°ç°ç°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 °§§°°§§°§° 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. :°:°:°:°:°:° riservandosi l'usufrutto vitalizio per lui e per la moglie Sig.ra _§§_§_§_§_§ 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;çç;ç;çç;;
- ✚ Con la morte del Sig. :°:°:°:°:°: in data 16/03/1998 si è avuto il consolidamento della proprietà;
- ✚ Con la morte della Sig.ra _§_§§_§_§_§_§ 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 ;çç;;çç;ç; lasciava ai figli §§§§§§§§§§, ***** e ° ° ° ° ° 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:çç:ç:rep. 4424 i Sig.ri :ç:çç:ç::ç, ***** e ;ç:çç;;ç:çç; hanno provveduto alla divisione dei beni caduti in eredità attribuendo al Sig. ***** i beni oggi pignorati.

Ai Sig.ri ;ç:çç;;ç:çç e :°:°°:°:°:° 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 :°:°:°:°:° del 30/12/1972 rep. 3593 per acquisto fatto dai Sig.ri :§§§§§§§§§§;

Con atto del Notaio ;çç;;ç:çç; i Sig.ri :°:°:°:°:°:° acquistavano in data 19/02/1964 dal Sig. §__§_§§__§§ 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.

È opportuno precisare che in alcuni atti si afferma erroneamente che il subalterno 2 fosse un unico locale comprendente prima il sub 11 e successivamente il sub 12. In realtà, tale configurazione non è mai esistita. Infatti, nell'atto redatto dal Notaio :°:°°:°:°:° in data 4 maggio 2012, repertorio n. 894, viene chiaramente specificato che sin dall'origine esistevano due locali distinti, pur condividendo gli stessi dati catastali. Pertanto, anche il riferimento a un presunto frazionamento avvenuto nel 2012 risulta inesatto. A conferma di ciò, il sottoscritto si è recato più volte presso l'Ufficio Edilizia Privata di Piano di Sorrento, senza tuttavia trovare alcuna documentazione attestante un frazionamento effettuato dai signori :§:§:§:§§:§:§:§:.

Per quanto eventualmente non riportato in perizia in merito a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rinvia ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, da intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Fabbricato in Meta

Dalle visure storiche si evincono anche le variazioni che gli immobili hanno subito nel corso degli anni, con riferimento ai seguenti dati catastali: foglio 6, particella 120, attualmente suddivisa nei subalterni 4, 5, 6, 7 e 8, che in passato corrispondevano ai subalterni 1, 2 e 3.

In particolare, per quanto riguarda il

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 6

- 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.

Oggi, a seguito dei lavori da eseguire per eliminare le incongruenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e i grafici assentiti dal Comune L.E., sarà necessario redigere tre pratiche DOCFA relative ai subalterni 6, 7 e 8, con un costo stimato di circa 500 € ciascuna.

Fabbricato sito in Piano di Sorrento

Dalle visure storiche si evincono le variazioni catastali che l'immobile ha

subito nel corso degli anni. Attualmente risulta identificato al foglio 5, particella 394, subalterno 15 (in passato subalterni 2 e 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 :ç:çç:ç 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.



Anche per detto immobile bisognerà effettuare un DOCFA in quanto la planimetria del 2012 con lo stato dei luoghi non corrisponde. Il costo per detto DOCFA è di 600 €



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

- 1.) ς:ς:ς:ς:ς:ς:
- 2.) ς:ς:ς:ς:ς:ς:ς;
- 3.) ς:ς:ς:ς:ς:ς:ς;
- 4.) ς:ς:ς:ς:ς:ς:ς;
- 5.) ς:ς:ς:ς:ς:ς:ς;
- 6.) ς:ς:ς:ς:ς:ς:ς;
- 7.) ς:ς:ς:ς:ς:ς:ς:
- 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. Nei nuovi DOCFA sarà rettificato il numero civico.



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

- 1.) ς:ς:ς:ς:ς:ς:
- 2.) ς:ς:ς:ς:ς:ς:ς;
- 3.) ς:ς:ς:ς:ς:ς:ς;
- 4.) ς:ς:ς:ς:ς:ς:ς;



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:

IMMOBILE 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 *****

IMMOBILE 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 6

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

Classe 2.; Consist...4 vani .; Sup. Catastale 104 mq Rendita Euro 189,02

INDIRIZZO Via Alberi 14 piano T

INTESTATO *****

IMMOBILE 3

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 *****

IMMOBILE 4

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 *****

IMMOBILE 5

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 corrispondono a quelli attuali, e non a quelli storici, sia per gli immobili siti a Meta che per quelli a Piano di Sorrento. In particolare, i dati relativi al fabbricato di Meta sono stati aggiornati nel 2017, mentre quelli catastali del locale situato a Piano di Sorrento sono stati aggiornati nel 2012.

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati a Meta riflettono lo stato attuale degli alloggi; tuttavia, sarà necessario procedere con l'elaborazione di pratiche DOCFA per l'aggiornamento a seguito dei lavori da eseguire, con un costo stimato di circa 500 € per ciascuna scheda.

Per quanto riguarda il locale commerciale sito a Piano di Sorrento, la planimetria catastale risale ancora al 2012 e necessita pertanto di un aggiornamento tramite DOCFA, con un costo stimato 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 siti in Meta, per quanto riguarda l'indirizzo, i dati catastali e i confini, risulta conforme a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ad eccezione del numero civico. Infatti, sia dalle visure storiche che da quelle attuali, risulta indicato il civico 14, mentre sul posto è riportato il civico 10-12.

Per quanto riguarda invece l'immobile pignorato sito in Piano di Sorrento, la descrizione attuale, relativamente all'indirizzo, ai dati catastali e ai confini, è conforme all'atto di pignoramento.

Con riferimento al fabbricato di Meta, si evidenzia che i dati riportati nell'atto di pignoramento non coincidono con quelli presenti nei vari atti di compravendita o di donazione/divisione. In particolare, dall'atto di compravendita del 1944, redatto dal Notaio $\text{—}^{\circ}\text{—}^{\circ}\text{—}^{\circ}\text{—}^{\circ}$, risulta l'esistenza

del solo piano terra e primo piano. Successivamente, nell'atto di donazione del medesimo notaio, stipulato nel 1979, si legge che venivano donati beni siti al piano terra e al primo piano, identificati catastalmente con i subalterni 1, 2 e 3. Nel 2017, tali dati catastali sono stati aggiornati e modificati nei subalterni 4, 5, 6, 7 e 8.

La stessa considerazione vale per l'immobile sito in Piano di Sorrento. Infatti, nel primo atto del 1972, i dati catastali risultavano essere foglio 5, particella 394, subalterno 1, per entrambi i locali ubicati in Piazza della Repubblica, successivamente divenuti subalterno 2. In seguito, il subalterno 2 ha subito le seguenti variazioni catastali: subalterno 11 e, infine, l'attuale subalterno 15.

Va precisato che, con atto del Notaio §_§_§_§del 2012 (rep. n. 894), è stata chiarita la situazione catastale dell'immobile staggito.

La particella su cui è stato edificato il fabbricato in Meta è sempre stata censita al foglio 6, particella 120. Lo stesso vale per il terreno in Piano di Sorrento, riportato costantemente al foglio 5, particella 394.

Tutti i beni staggiti risultano oggi di proprietà esclusiva dell'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 non vi era alcuna traccia del secondo piano: infatti, solo nell'indicazione dei dati catastali del fabbricato sito in Meta venivano menzionati piano terra, primo e secondo. Tuttavia, nella descrizione degli atti si faceva riferimento esclusivamente al piano terra e al primo piano.

Al fine di ottenere una maggiore corrispondenza tra i beni oggi pignorati e quelli risultanti dall'atto del 1944, lo scrivente ha reperito le planimetrie del 1940, nonché le due Licenze Edilizie n. 51 del 1978 e n. 151 del 1979. Anche nelle planimetrie catastali del 1940 e nel grafico del 1978 compaiono solo immobili siti al piano terra e al primo piano; del secondo piano e del deposito situato al piano seminterrato non vi è alcuna traccia. Soltanto nel grafico della L.E. del 1979 si rileva il volume del sottotetto situato al secondo piano.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale del 1940 ed i grafici assentiti con lo stato attuale si evince che una parte del fabbricato, in particolare il tratto di corridoio curvo che collega il bagnetto con la prima stanza dell'alloggio sub 6 al piano terra sia stata realizzata successivamente, dopo il 1978.

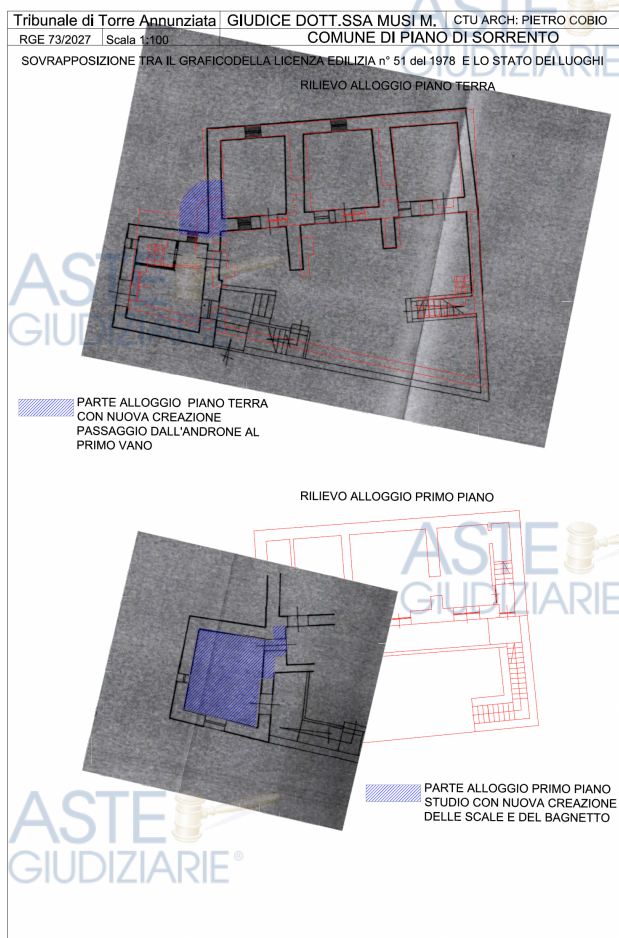
Per quanto riguarda l'immobile sito in Piano di Sorrento, la descrizione dell'immobile pignorato risulta conforme alla situazione attuale solo a partire dal 2012 (fatta eccezione per la numerazione del subalterno). In

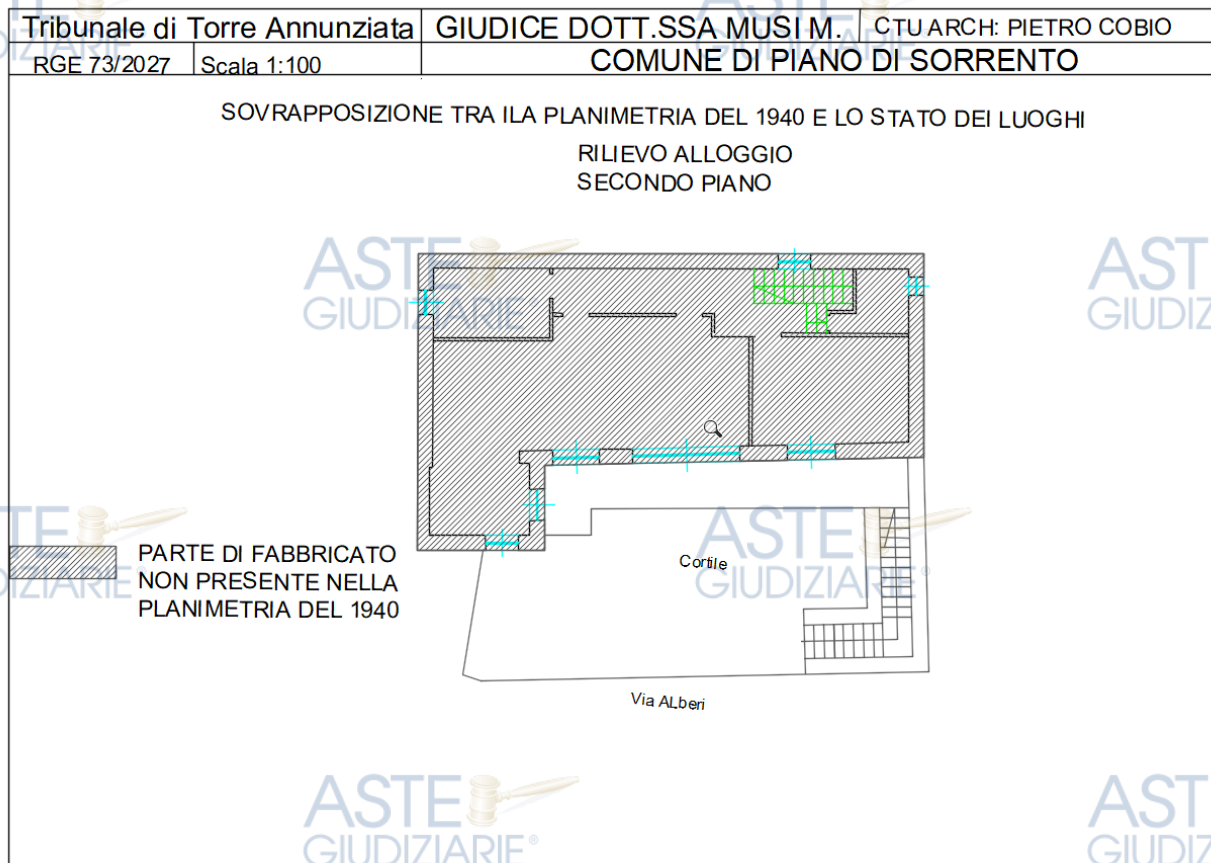
precedenza, in tutti gli atti disponibili, si parlava sempre di un unico immobile sito in Piazza della Repubblica, civici 27 e 31, con una superficie indicata di circa 184 mq. Successivamente, con atto redatto dal Notaio :^{oo}::^o:^o:^o, la situazione catastale e descrittiva dei due immobili è stata rettificata: al bene oggi staggito è stato attribuito il sub 11 (oggi sub 15), mentre all'immobile corrispondente al civico 31 è stato assegnato il sub 12 (poi modificato in sub 13 e 14).

Comune di Meta

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



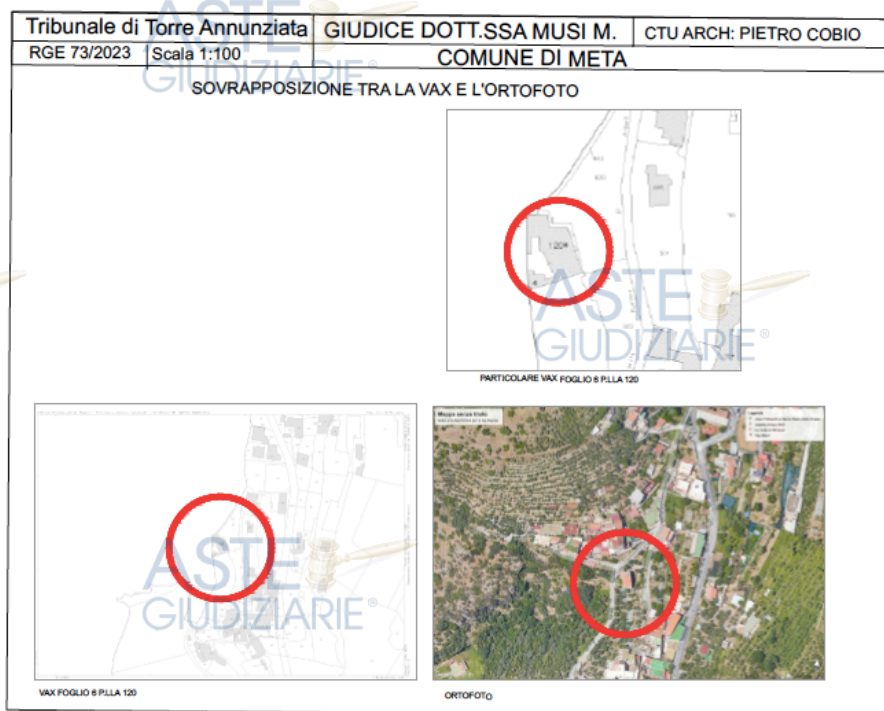
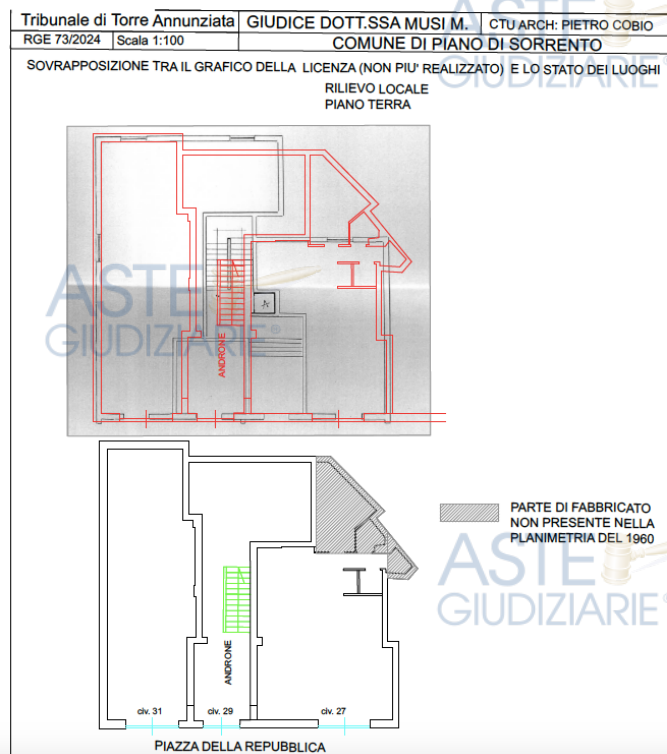


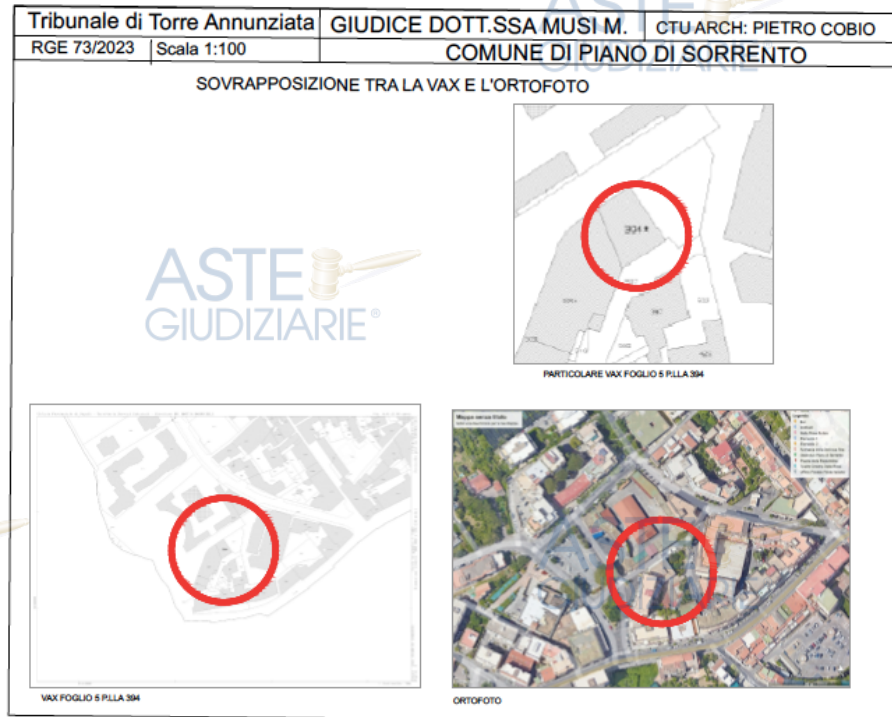


Comune di Piano di Sorrento

Confrontando l'attuale planimetria catastale con i grafici depositati nel 1960, non approvati dal Comune, relativi al locale commerciale pignorato situato al piano terra, si evidenziano alcune incongruità. Si precisa, tuttavia, che tali incongruità sono state successivamente **sanate mediante la relazione redatta dal Dirigente del Comune.** (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 nel Comune di Meta, relativamente ai grafici depositati per l'accatastamento del 1940 e poi quelli trovati nelle due L.E. del 1978 e 1979, non includono porzioni aliene. Per quanto riguarda il locale situato a Piano di Sorrento e il grafico rinvenuto nel fascicolo della licenza edilizia n° 4 del 1960, mai approvata dal Comune, sembra che i due bagnetti siano collocati al di fuori della planimetria. Va sottolineato che presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto non è presente la planimetria catastale originaria del sub 2, pertanto lo scrivente non può esprimersi sull'inclusione di altre particelle non pignorate. Tuttavia, esaminando la planimetria del sub 1, relativo al

locale posto al civico 25 di Piazza della Repubblica, sembra che tali bagnetti rientrino nella particella 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 superficiaria; 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 accatastrato 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 (rinviando 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 4-5-6-7-8, non derivano da una maggiore consistenza originaria, poi frazionata e/o ceduta a terzi e/o pignorata.

Stessa cosa vale 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 indicata come superficie del sub 2 circa 184 mq, contro i suoi effettivi 81 mq circa.

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono:

IMMOBILE 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 *****

IMMOBILE 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 6

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

Classe 2.; Consist...4 vani.; Sup. Catastale 104 mq Rendita Euro 189,02

INDIRIZZO Via Alberi 14 piano T

INTESTATO *****

IMMOBILE 3

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 *****

IMMOBILE 4

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.lla contenuti nel pignoramento sono conformi ai dati della visura storica dal 2017 ad oggi.

IMMOBILE 5

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 richiesti dallo scrivente ai Comuni di Meta e di Piano di Sorrento, emergono le seguenti informazioni:

Dal Certificato di destinazione urbanistica ricevuto dal Comune di Meta, risulta che il fabbricato ricade in zona A e presenta i seguenti vincoli: l'intero territorio è di interesse pubblico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ed è soggetto a tutte le disposizioni previste dalla suddetta legge. Il Comune è dotato di P.R.G. adottato con delibera di C.C. nel 1998 e approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale nel 2005. L'intero territorio di Meta è incluso nel Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, previsto dalla L.R. 35/87. Il territorio è soggetto ai vincoli del D. Lgs. 42/2004, Parte III. Il Comune di Meta è altresì dotato di P.U.A., pubblicato sul BURC n°25 del 18/04/2016. L'area su cui sorge il fabbricato è identificata nel Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Regione Campania come segue:

- Rischio Frana: R4 (rischio molto elevato);
- Pericolosità Frane: P4 (pericolosità molto elevata);
- Rischio idraulico: non classificato.

Dal Certificato di destinazione urbanistica ricevuto dal Comune di Piano di Sorrento, risulta che il fabbricato ricade nel PRG in zona B6, "Zona di recente edificazione" nell'ambito della zona territoriale 6 del PUT. Il fabbricato è incluso nel nuovo PUT nella zona 6, che riguarda l'urbanizzazione satura. Per quanto riguarda la classificazione sismica, la zona è categorizzata come zona 3 (sismica 6). Sono presenti i seguenti vincoli: zona di interesse archeologico; rischio frana moderato; bassa pericolosità idrogeologica da frana; l'area è classificata AS, ossia stabile per quanto riguarda la franosità. L'intero territorio del Comune di Piano di Sorrento riveste un notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497 del 1939. Il Comune è dotato di un P.R.G. adeguato al Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, in conformità con la L.R. 35/87. (cfr. ALLEGATO N 13 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 redatto dal Notaio _§§___§_§ nel 1944, si può notare che la Sig.ra Laganà acquistava un fabbricato semi-rurale, costituito da piano terra e primo piano. Negli atti successivi, si legge anche del secondo piano, inizialmente riportato come dato catastale (piano T. I° e II°) e successivamente come descrizione.

Al fine di comprendere se detto fabbricato avesse ricevuto qualche licenza edilizia da parte del Comune di Meta durante l'arco temporale, lo scrivente

ha presentato istanza all'Ufficio Tecnico e successivamente all'Ufficio Condono, per ottenere informazioni sul fabbricato e, soprattutto, sulla sua trasformazione negli anni.

Prima l'Ufficio Edilizia Privata e poi l'Ufficio Condono hanno risposto che, a nome delle persone indicate dallo scrivente, ovvero:

- ○ ○○ ○ ○.

;

- O OO O O.



non esistevano richieste di licenze edilizie né domande di condono edilizio.

Lo scrivente ha anche chiesto se, a nome di queste persone, esistessero ordinanze di demolizione e/o acquisizione degli immobili al patrimonio comunale. L'Ufficio ha risposto, tramite PEC e anche per vie brevi, che per i nominativi indicati non risultavano ordinanze di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale, precisando che il Comune di Meta aveva una catalogazione delle licenze edilizie a partire dal 1980 circa. Pertanto, se fossero esistite richieste fatte precedentemente, la ricerca sarebbe stata difficile.

Successivamente, dopo il deposito della perizia in Tribunale, il Sig. ***** ha avanzato delle osservazioni allo scrivente tramite il suo consulente, l'Ing. :oo:~oo:~oo:~oo:~oo:, in merito a una licenza edilizia per il fabbricato di Meta che il Comune non aveva consegnato allo scrivente. Tale licenza era la n° 151 del 1979.

Avute tali informazioni, lo scrivente si è recato nuovamente presso l'Ufficio Tecnico per richiedere tale licenza e per chiedere se esistessero altre licenze e/o concessioni. Dopo un'ulteriore verifica da parte dei tecnici del Comune, sono state trovate due licenze edilizie: la prima, del 1978, n° 51, e la seconda, del 1979, n° 151 (come indicato dall'Ing. :§:§§:§:§:§). Lo scrivente ha quindi fatto copia di tali licenze.

Facendo una sovrapposizione tra i grafici presenti nelle suddette licenze e lo stato attuale dei luoghi, si evince quanto segue:

Prendendo come riferimento la planimetria del 1978, si nota che l'androne posto al piano terra aveva due vani: uno rappresentato da uno spazio più grande (androne) e il secondo da un bagnetto di maggiori dimensioni rispetto a quello attuale. Oggi, al posto dell'androne e del bagnetto, è stata ricavata la scala che porta all'alloggio del primo piano (sub 7), e il bagnetto è stato ridimensionato per creare il bagno dell'alloggio al piano terra (sub 6). È stato anche creato un passaggio scavando sotto il terrapieno tra il vecchio androne e l'alloggio al piano terra, creando così il corridoio.

Nel grafico relativo al primo piano, viene individuata la zona dello studio. Confrontando con lo stato attuale dei luoghi, si nota che la scala esterna che conduceva al primo piano è stata demolita senza alcun atto amministrativo. Inoltre, la stanza al primo piano è stata ridimensionata per creare un bagnetto, un corridoio esterno e le due rampe di scale: la prima che porta dall'androne al primo piano e la seconda che, dal corridoio adiacente lo studio, porta alla zona filtro (scala semicircolare).

Confrontando invece i grafici della licenza edilizia del 1979, che era stata richiesta per modificare la scala esterna che portava dal cortile al primo piano, si evince che il progetto prevedeva la demolizione della vecchia scala e la costruzione di una nuova che si sviluppava su tre rampe anziché due. Va detto che oggi tale rampa è a due rampe, uguale a quella presente nelle planimetrie catastali del 1940 e nel grafico del 1978, pertanto i lavori che dovevano essere realizzati con la licenza del 1979 non sono stati effettuati.

La licenza del 1979 prevedeva anche un consolidamento delle murature tramite cucì e scuci e la sostituzione della copertura (coppi) del sottotetto. Verificando i grafici presenti in tale licenza, si nota la presenza del sottotetto (oggi alloggio posto al secondo piano). Verificando anche le planimetrie e le sezioni presenti, insieme alle foto depositate a corredo della licenza, si evince che tale volume era solo un sottotetto e non vi erano né servizi né la tramezzatura attuale.

Dai prospetti presenti nei grafici, si evincono le aperture circolari destinate a illuminare e areare il sottotetto. Oggi, queste aperture sono state ampliate, trasformandosi in ampie finestre rettangolari che illuminano i vari ambienti.

Dal grafico di progetto depositato per l'alloggio al primo piano, non risulta visibile la scala interna che oggi collega il primo al secondo piano.

Va fatta un'ulteriore precisazione in relazione ai grafici del 1978 e 1979 riguardanti la scala che si sviluppava dal civico 10 verso il cortile al piano terra. Dai grafici si evince che la scala inizialmente prevedeva una prima rampa lineare, seguita da una semicurva e un secondo tratto rettilineo che portava al cortile. Oggi, entrando da civico 10, troviamo una zona filtro e

subito dopo sul lato destro una rampa unica che conduce al cortile. Lo spazio originariamente destinato alla prima rampa e alla parte semicircolare sembra essere stato trasformato nel deposito sub 5.

È anche necessario precisare che, verificando i grafici delle due licenze edilizie e le planimetrie catastali del 1940 relative ai sub 1, 2 e 3, il deposito al piano seminterrato non risulta presente in nessuno di essi.

La verifica della regolarità urbanistica per i beni situati nel Comune di Meta è avvenuta tramite il confronto tra i grafici delle licenze edilizie del 1978 e 1979 e le planimetrie catastali originarie del 1940 con lo stato attuale.

Da tale confronto risulta che il deposito al piano seminterrato non era presente e, pertanto, è abusivo. Al piano terra, la scala che conduceva dal civico 10 al cortile è stata modificata rispetto ai grafici depositati, ma può essere sanata con un accertamento di conformità, così come la scala che porta dall'androne al primo piano.

Per quanto riguarda il passaggio circolare dell'alloggio al piano terra, questo è abusivo e deve essere demolito, in quanto non può essere sanato con un accertamento di conformità.

Per il primo piano, la scala esterna che dal cortile portava al primo piano (zona studio) è stata demolita senza alcun atto amministrativo, ma può essere sanata con un accertamento di conformità. La scala che collega il primo al secondo piano è abusiva e va demolita, in quanto il secondo piano non può essere trasformato in abitazione, ma deve rimanere un sottotetto. Sarà necessario installare una scala amovibile per accedere al sottotetto.

Al secondo piano, al momento non risulta alcuna licenza che attesti il cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione, pertanto l'alloggio è abusivo, ma non il suo volume. È necessario ripristinare la funzione originaria di sottotetto, demolendo tutti i tramezzi e i servizi creati. Secondo quanto relazionato dall'Ufficio Tecnico, tali incongruenze non possono essere sanate con un accertamento di conformità, poiché l'area in cui sorge il fabbricato è soggetta a vincoli urbanistici, essendo situata nella zona A del PRG.

Per queste porzioni di fabbricato abusive, si dovrà considerare il ripristino delle condizioni originarie mediante chiusura e/o demolizione.

Per quanto riguarda le difformità interne (diversa distribuzione degli spazi), sarà possibile richiedere una CILA in sanatoria o includerle nella richiesta di accertamento di conformità, effettuata per le altre incongruenze.

Per poter eseguire le opere necessarie alla chiusura e/o demolizione del passaggio al piano terra, alla demolizione della scala interna che collega il primo e secondo piano, e alla demolizione dei tramezzi e dei servizi al secondo piano (cucina e bagno), si prevede un costo di circa 40.000 €, comprensivo anche dei costi per l'accertamento di conformità. Tale importo non comprende i costi tecnici da pagare a un professionista per tali attività.

Per verificare l'esistenza dell'intero volume del secondo piano prima della deposizione dei grafici delle L.E. n° 151 del 1979, lo scrivente ha richiesto due immagini aerofotogrammetriche all'Istituto Geografico Militare: la prima risalente al 13/04/1956 e la seconda al 04/06/1974. Dopo aver acquisito queste immagini, il Geom. ;;;, incaricato della relazione,

ha confermato che in entrambe le immagini il fabbricato di Meta era sempre lo stesso, con tetto a falda. Pertanto, si può dedurre che l'intero sottotetto fosse originario del fabbricato e che la mancata documentazione planimetrica fosse dovuta al fatto che il sottotetto era considerato non abitabile.

Per quanto riguarda il fabbricato a Piano di Sorrento, la situazione è stata risolta dopo la dichiarazione del dirigente comunale. Dallo scrivente, infatti, è stato riscontrato che il primo atto di vendita risale al Notaio ;çç;;ç;ç; nel 1964. Dopo una ricerca con il Geom. del Comune, si è risaliti alla licenza edilizia richiesta dal Sig. :°:°:°:°:°, emersa come L.E. n° 4 del 1960. Dopo aver consultato il fascicolo, è emerso che un grafico non timbrato mostrava un edificio a più piani e che la Commissione edilizia aveva chiesto delle modifiche al progetto per rilasciare il Nulla Osta. È stato specificato che il fabbricato poteva essere realizzato solo con un piano terra e due piani sovrastanti, come poi effettivamente realizzato.

Lo scrivente ha effettuato un confronto tra la planimetria non autorizzata presente nel fascicolo e lo stato attuale dei luoghi, individuando alcune incongruenze relative all'ingombro del fabbricato (lato bagni e cucina). Non è stato possibile confrontare anche la planimetria originaria del sub 2, in quanto manca nella banca dati telematica dell'Agenzia delle Entrate.

Nelle successive richieste fatte dalla Sig.ra _\$ _\$ _\$ _\$ al Comune di Piano di Sorrento dal 2019 in poi, sono sempre stati utilizzati i grafici della planimetria catastale del 2013, che differiscono lievemente dal rilievo effettuato dallo scrivente.

Lo scrivente ha esaminato le varie autorizzazioni richieste per il locale, tra cui:

1. Permesso a costruire in sanatoria n° 45, pratica n° 406 del 2019, per cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/1.
2. SCIA n° 361 del 2019 per l'attività di pizzaiolo a nome del Sig. _§§_§_§§_§.

Dopo l'ultima autorizzazione chiesta dal Sig. _§_§§_§_§_§ per l'attività di pizzeria, sarà necessario effettuare un DOCFA per aggiornare la planimetria.

Non essendo disponibili 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, in quanto rispetto ai grafici non autorizzati del 1960 tale area non era presente.

Dopo aver consultato l'Ufficio Tecnico, è emerso che, vista la zona in cui si trova il fabbricato, gli abusi potrebbero essere sanati mediante l'art. 34 del DPR 380/2001 o tramite ristrutturazione edilizia. Nel primo caso, l'importo da pagare sarà pari a tre volte il costo di produzione stabilito dalla legge 27 luglio 1978 n° 392. La ristrutturazione edilizia, invece, richiede il nulla osta da parte della Sovrintendenza, poiché l'area è sottoposta a vincolo paesistico.

Dopo l'inoltro della prima perizia, lo scrivente ha chiesto al Dirigente Arch. :°:°°:°::°:° del Comune di Piano di Sorrento se la porzione di immobile oggi staggito fosse stata costruita abusivamente. Dopo aver esaminato i

documenti acquisiti, l'Arch. :°°:°::°:°:° ha comunicato che, per l'immobile in questione, **"... il locale non sia illecito"** e pertanto lo scrivente considererà il valore di mercato per l'intero locale.

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 esiste un Certificato e/o Attestato di Prestazione Energetica (APE) per gli alloggi accatastati. Per produrlo sarà necessario spendere circa 700 € ciascuno per i sub 6 e 7. Per il sub 5 (deposito) non verrà redatto alcun APE. Per il locale commerciale sito a Piano di Sorrento, leggendo il contratto di locazione, si evince che esisteva un APE allegato. Da informazioni raccolte sul locale, risulta che sia presente solo uno scaldabagno e non una caldaia, quindi l'APE allegato al contratto di locazione è valido solo per un anno, dal 2019 al 2020. Oggi, è necessario aggiornarlo con un nuovo APE, con un costo di circa 800 €. Tale APE, visto che la caldaia non è ancora stata installata, avrà una durata 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;

Secondo le caratteristiche attuali, è possibile vendere i beni pignorati in due lotti: il primo riguardante l'intero fabbricato di Meta e il secondo relativo esclusivamente al locale commerciale di Piano di Sorrento.

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;

È stata pignorata l'intera quota di 1/1 all'esecutato di tutti i beni pignorati siti sia nel Comune di Meta che nel Comune di Piano di Sorrento. Non è possibile dividere i beni pignorati 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. ^{oo} ^o ^o ^o, nominata custode della procedura durante l'accesso effettuato per i beni siti in Meta, l'esecutato occupa gli immobili insieme al suo nucleo familiare. Per quanto riguarda il locale commerciale, è stato stipulato un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia, tra la Sig.ra ^{oo} ^o ^o ^o e il Sig. ^{§§} [§] [§] [§], con 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

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

Il canone mensile di affitto è di 1.500 € al mese. **Tale contratto è opponibile alla procedura.**

Vista la presenza di ripetitori telefonici, lo scrivente ha chiesto all'Agenzia delle Entrate se esistessero contratti di locazione tra il Sig. ***** e eventuali operatori telefonici. L'Agenzia delle Entrate di Castellammare ha risposto 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 1.200 € mensili e prevede l'affitto 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 annualita' successive per l'anno 2022,
presentata da 02517580920 e trasmessa da
ELLIOT S.R.L. SOCIO UNICO
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 a quelli indicati nel
Certificato di Destinazione Urbanistica sia per il Comune di Meta che per

quello di Piano di Sorrento. In particolare, non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri, né di inalienabilità o indivisibilità.

Lo scrivente ha richiesto ai Comuni di Meta e Piano di Sorrento un Certificato di Destinazione Urbanistica per verificare la zona in cui sorgono i beni pignorati e l'esistenza di eventuali vincoli.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica ricevuto dal Comune di Meta, risulta che il fabbricato ricade in zona A, soggetta ai seguenti vincoli: l'intero territorio riveste interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed è sottoposto a tutte le disposizioni della medesima legge. Il Comune è dotato di P.R.G. adottato con delibera di C.C. nel 1998, ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale nel 2005. L'intero territorio di Meta è incluso nel Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, di cui alla L.R. 35/87. Inoltre, l'intero territorio è sottoposto ai vincoli del D.Lgs. 42/2004, parte III. Il Comune di Meta è dotato di P.U.A. pubblicato sul BURC n°25 del 18/4/2016. L'area su cui ricade il fabbricato è individuata nel Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Regione Campania come segue:

- Rischio Frana: R4 (rischio molto elevato);
- Pericolosità Frane: P4 (pericolosità molto elevata);
- Rischio idraulico: non classificato.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica ricevuto dal Comune di Piano di Sorrento, risulta che il fabbricato ricade nel PRG in zona B6, "Zona di recente Edificazione", appartenente alla zona territoriale 6 del PUT. È inclusa nel nuovo PUT nella zona 6, con urbanizzazione satura.

Relativamente alla classificazione sismica, rientra nella categoria 3, zona sismica 6. I vincoli specifici sono i seguenti: zona di interesse archeologico; rischio frana moderato; bassa pericolosità idrogeologica per frane; l'area è classificata come AS (area stabile) per la franosità. L'intero territorio del Comune di Piano di Sorrento riveste notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497 del 1939. Il Comune è dotato di un P.R.G. adeguato al Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, di cui alla L.R. 35/87.

Lo scrivente ha chiesto all'esecutato se fosse stato costituito un condominio, sia per il fabbricato di Meta che per quello di Piano di Sorrento. Per quanto riguarda Meta, non esiste un amministratore, poiché l'immobile è occupato interamente dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. Per quanto riguarda l'immobile di Piano di Sorrento, è stato nominato un amministratore, il Dott. _§_§_§_§_§_. Lo scrivente lo ha contattato per chiedere se esistessero eventuali oneri non pagati dall'affittuario. L'Amministratore Dott. :çç:çç:çç: ha risposto che la quota condominiale mensile per il locale commerciale ammonta a 11 €, e che per gli ultimi tre anni risulta un debito di circa 350 €, non ancora saldato. Non sono state deliberate spese straordinarie nel condominio.

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. né diritti demaniali come

diritti di superficie o servitù pubbliche.

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

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

Va detto che l'Ufficio Usi Civici rilasciò allo scrivente il decreto relativo agli Usi Civici per l'intero territorio di Sorrento, che, per l'anno 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 insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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 degli immobili pignorati costituenti l'intero fabbricato oggetto di perizia.

Immobile 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)

CALCOLO SUPERFICIE DEPOSITO PIGNORATO						
Immobile 1	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)

Immobile 2 = Alloggio sub 6

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Corridoio	1,89
2	Prima stanza	18,36
3	Bagnetto	3,12
4	Seconda Stanza Salone	19,55
5	Cucina	16,92
6	Tramezzi	0,58
7	Murature al 100%	45,16
8	Murature al 50%	-----
Totale superficie utile in cifra tonda		105,35

Si precisa che è stato eliminata la parte di corridoio semicurva che univa il primo vano con il corridoio (lato bagnetto) sub 6

Immobile 3 = 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	20,18

7	Bagno	4,00
8	Tramezzi	1,40
9	Murature al 100%	46,38
10	Murature al 50%	-----
Totale superficie utile in cifra tonda		136,26

Si precisa che è stata aggiunta alla terza stanza lo spazio della scala che conduceva al secondo piano e lo spazio del piccolo ripostiglio.

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

Immobile 3= 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)

Per l'alloggio posto al secondo piano lo scrivente considererà la superficie del sottotetto così come indicato nella Licenza del 1979, pertanto, di seguito è riportato la superfice utile dell'immobile oggetto di perizia.

Immobile 4 = Alloggio sub 8

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Sottotetto	86,00
2	Murature al 100%	20,90
3	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.

Aree comuni = Androne

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Androne	10,73
2	Muratura 100%	7,40
Totale superficie utile in cifra tonda		18,13

Aree comuni = Cortile

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Cortile	105
Totale superficie utile in cifra tonda		105

CALCOLO SUPERFICIE AREE COMUNI PIGNORATE						
Lotto 1	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coef Cons	SR mq.
	Androne	Lorda coperta 18,13mq	18,13	1,00	0,87	15,77
	Cortile	Lorda scoperta 105mq	105	0,15	1,00	15,75
	Alloggio sub 6	Lorda scoperta 67,37mq	105,35	1,00	0,87	91,65
	Alloggio sub 7	Lorda scoperta 88. mq	136,26	1,00	0,87	118,54
	Balconi sub 7	Lorda scoperta 23,47 mq	23,47	0,25	0,87	5,10

Sottotetto	Lorda scoperta 106,90 mq	106,90	0,25	0,87	23,25
Superficie Ragguagliata S_R mq.					270,00

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

La superficie del deposito non è stata inserita in quanto va calcolata come valore d'uso essendo abusiva.

LOTTO 2

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

Coefficiente di Destinazione (C_{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 del locale costituente l'immobile oggetto di perizia.

Immobile 5 = 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 2	CALCOLO SUPERFICIE LOCALE COMMERCIALE 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 Raggiungibile 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 o in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente si è pertanto documentato sui valori al mq applicati da esperti del settore immobiliare della zona, sui dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e ha tenuto conto del contesto urbanistico-edilizio in cui sono situate le unità immobiliari in questione, delle loro caratteristiche e della presenza di autorimesse e appartamenti nelle vicinanze, nonché delle peculiarità della zona, delle attività commerciali e dei servizi. L’esperto ha inoltre considerato anche il grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dai Comuni di Meta e Piano di Sorrento, nei quali sono ubicati i beni immobili di cui trattasi

(cfr. ALLEGATO N.12, 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 2024	Meta zona D4	2.150	3.300	5,70	8,80

Indagini mercato Immobiliare .it	Meta	3.000	7.166	15	21,40
Media Aritmetica tra i 4 valori		3.904		12,72	
Quotazioni Parametriche di riferimento		3.904 €/mq		12,72 €/mq	

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

$$3.904 - 20\% = 3.123 \text{ €/mq}$$

$$12,72 - 20\% = 10,17 \text{ €/mq}$$

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 2024	Meta zona B3	640	1.300	2,20	4,6
Indagini mercato Immobiliare .it	Gragnano	600	3.333		-----
Media Aritmetica tra i 4 valori		1.468		3,40	
Quotazioni Parametriche di riferimento		1.468 €/mq		3,40 €/mq	

I valori di OMI sono stati aggiornati al secondo semestre del 2024 per la zona B3 in quanto nella zona di Alberi zona D4 non sono presenti i valori OMI, mentre i valori delle indagini di mercato sono quelle già presenti nella prima relazione in quanto non sono stati trovati altri attuali.

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

$$1.468 - 30\% = 1.028 \text{ €/mq}$$

$$3,40 - 30\% = 2,38 \text{ €/mq}$$

**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 2024	Piano zona B5	2.150	4.400	10,80	22,00
Indagini mercato Immobiliare .it	Piano	3.636	9.230	12,50	38,64
Media Aritmetica tra i 4 valori		4.854		21,00	
Quotazioni Parametriche di riferimento		4.854 €/mq		21,00 €/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.12 tot. Pag varie)

INDAGINI DI MERCATO PER ALLOGGI – COMPARABLES APPARTAMENTI						
Aprile 2025. COMUNE DI META						
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq	Vani
New Casa		225.000		50	4.500	
New Casa		495.000		100	4.950	
New Casa		165.000		55	3.000	
Tecnocasa	Via A. Cosenza	430.000		60	7.166	

Coppola Immobiliare	Via Carcciolo	430.000		111	3.873	
AFFITTO						
Privato	Corso Italia		600	40	15	
Privato .	Via A, Cosenza		1.500	70	21,40	
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						
Aprile 2025 COMUNE DI PIANO DI SORRENTO						
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq	Vani
Diga Imm.	Corso Italia	345.000		64	5.390	
Seven Imm.	P.zza Costa D.	360.000		39	9.230	
Privato	Via Bagnulo	200.000		55	3.636	
Privato	Via San Michele	185.000		38	4.868	
Seven Imm.	P.zza Costa D.	335.000		66	5.076	
Progetto Immobiliare	P.zza Costa D.	160000		35	4.571	
Privato	Via Caracciolo	190.000		50	3.800	
AFFITTO						
Progetto Imm.	Corso Italia		2.500	200	12,50	

Buonocore Immobiliare	Corso Italia		550	15	36,67	
Progetto Imm	Via San Michele		850	22	38,64	
Punto Casa	Corso Italia		800	60	13,33	
Punto Imm.	P.zza Costa D.		900	30	30,00	

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

Solo per il deposito visto che allo stato attuale è abusivo verrà calcolato il valore d'uso e poi sommato al valore dell'intero fabbricato costituente il lotto 1

sub 5 = Deposito sito a Meta Via Alberi il valore medio di mercato in euro 1.028 €/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. 1.028 €/mq	Euro 16.921

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

Lotto 1 Deposito**€ 16.921****(Euro Sedecimilanovecentoventuno 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 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 2,38 €/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 2,38 = Euro 39,00

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

$$\text{Euro } 39,00 \times 12 = \text{Euro } 468$$

- 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 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:

$$\begin{aligned} S &= \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ &= \text{Euro } 468 \times 20\% = \text{Euro } 94 \end{aligned}$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (468 - 94) = \text{Euro } 374$$

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

$$V = \text{Euro } 374 / 0,036 = \text{Euro } 10.388$$

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

€ 10.388

(Euro Diecimilatrecentoottantottoinct)

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 1 = Deposito

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = (16.921 + 10.388) : 2

Valore medio = Euro 27.309 : 2 = Euro 13.654

(Euro Tredicimilaseicentocinquataquattroinct)

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= 10,25 %

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	10,25
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		22,25

Pertanto il valore del deposito dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 22,25% è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
Euro 13.654	22,05 %	10.616 €

Il valore di mercato del deposito elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 10.616

(Euro Diecimilaseicentosediciin c.t.)

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

Per tali manufatti non risultano essere stati emessi provvedimenti di demolizione da parte dell'autorità comunale, né eventuali ordinanze di acquisizione al patrimonio comunale.

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

È opportuno precisare, tuttavia, che non si può prendere in considerazione nemmeno la valorizzazione dell'area di sedime della p.lla 120, poiché oggi solo una minima parte del fabbricato che insiste sulla p.lla 120 è abusiva e, allo stato attuale, a giudizio dell'esperto, tutto lascia supporre che tale

demolizione di questa parte del fabbricato potrebbe non avvenire in tempi brevi.

Tenuto conto di quanto rilevato finora, resta il fatto che, da quando il fabbricato è stato modificato secondo i grafici delle due Licenze Edilizie, dopo 47 anni non è avvenuta alcuna demolizione.

In considerazione dell'indeterminatezza sull'eventuale demolizione o meno dell'unità immobiliare in questione e dovendo tenere presente tutte le considerazioni precedenti, il sottoscritto ritiene che sia più corretto calcolare il "valore d'uso" del cespite, ossia del deposito.

Calcolo del valore d'uso del Lotto 1 (deposito):

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.

Dai valori desunti dall'OMI, il costo al metro quadrato per fabbricati residenziali (che hanno una autorizzazione assentita) ammonta a 2,38 €/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 al metro quadrato debba essere decurtato del 40%. Pertanto, il costo al metro quadrato risulta essere di 1,42 €.

Dunque, il canone di locazione mensile per il deposito sarà di

$$16,46 \times 1,42 = 23,37 \text{ € mensili}$$

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

$$\text{Euro } 23,37 \times 12 = \text{Euro } 280,47$$

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

$$\text{Euro } 280,47 \times 0,80 = \text{Euro } 224,38$$

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

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

si ottiene:

$$V = \text{Euro } 224,38 / 0,036 = \text{Euro } 6.232 \text{ (in c.t.)}$$

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:

$$V = 224,38 \times 30 = \text{Euro } 6.731$$

(Euro Seimilasettecentotrentuno 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:

$$V = \text{Euro } (6.232 + 6.731) / 2 = \text{Euro } 12.963 / 2$$

$$6.482,00 \text{ €}$$

(Euro Seimilaquattrocentoottantadue in c.t.)

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

6.482,00 €

(Euro Seimilaquattrocentoottantadue in c.t.)

Calcolo del Valore di mercato del restante fabbricato

Lotto 1 sub 4-6-7-8 = Parte di fabbricato sito in Meta Via Alberi il valore medio di mercato in euro 3.123 €/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. 270	euro. 3.123 €/mq	Euro 843.210

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

Lotto 1 € 843.210

(Euro Ottocentoquarataremiladuecentoventuno 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 = 270 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 10,17 €/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 270 x 10,17 = Euro 2.746

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

Euro 2.746 x 12 = Euro 32.952

- 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 3,2%. 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:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ = \text{Euro } 32.952 - 20\% = \text{Euro } 6.590$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (32.952 - 6.590) = \text{Euro } 26.362$$

$i = 0,032$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 26.362 / 0,032 = \text{Euro } 823.812$$

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

€ 823.812

(Euro Ottocentoventitremilaottocentododiciinct)

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 1 = Fabbricato

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = **(843.210 + 823.812) : 2**

Valore medio = Euro 1.667.022 : 2 = **Euro 833.511**

(Euro Ottocentotrentatremilacinquecentoundici ciinct)

Elenco oneri da decurtare al valore degli Alloggi

Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	3400
Attestazione energetica	1400
Costi Accertamento conformità e demolizioni	40.000
Costi Nuovo DOCFA	1500
Totale Oneri da Decurtare	46.300

Va precisato che tale importo di € 46.300 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 5,55 %

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	5,55
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		17,55

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 17,55% è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
Euro 833.511	17,55%	687.229 €



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

€ 687.229

(Euro Seicentoottantasettemiladuecentoventinovein c.t.)



Pertanto il valore dell'intero fabbricato di Meta considerando la parte abusiva considerando il valore d'uso e la parte assentita calcolato il valore come valore di mercato è di

Valore Totale = € 687.229 + 6.482,00= 693.712 €

(Euro Seicentonovantatremilasettecentododiciin c.t.)



Lotto 2 sub 15 = Locale Commerciale sito Piano di Sorrento Piazza della Repubblica 27 il valore medio di mercato in euro 4.854 €/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. 4.854 €/mq	Euro 461.906

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



Lotto 2: Locale Commerciale € 461.906

(Euro Quattrocentosessantinumilanovecentoseiin 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 Locale Commerciale = 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 21 €/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 x 21 = Euro 1.998

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

Euro 1.998 x 12 = Euro 23.980

- 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 4,00%. 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:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ = \text{Euro } 23.980 \times 20\% = \text{Euro } 4.796$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (23.980 - 4.796) = \text{Euro } 19.184$$

i = 0,040 e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 19.184 / 0,040 = \text{Euro } 479.600$$

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

€ 479.600

(Euro Quattrocentosettantanovemilaeseicentot)

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= Locale Commerciale

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = $(461.906 + 479.600) : 2$

Valore medio = Euro 941.506 : 2 = Euro 470.753

(Euro Quattrocentosettantamilasettecentocinquantatreincent)

Elenco oneri da decurtare al valore del locale c.	
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= 0,30%

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	0,30
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		11,30

Pertanto il valore del locale commerciale dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 11,30% è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
Euro 470.753	11,30 %	417.558 €

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

€ 417.558

(Euro Quattrocentodiciasettemilacinquecentocinquantotto 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 sito a Meta, relativo ai tre alloggi e al deposito, non risulta locato a nessuno. All'interno è stato trovato il Sig. *****, che vi risiede con il proprio nucleo familiare.

Per quanto riguarda invece il locale commerciale sito in Piano di Sorrento, esiste un regolare contratto di locazione sottoscritto dalla Sig.ra _\$\$__\$_\$ e dal Sig. :°°:°::°:°, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia nel 2019. **Pertanto, tale contratto è opponibile alla procedura.**

Il valore del canone di locazione risulta congruo.

In merito ai ripetitori installati sulla facciata del fabbricato, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato allo scrivente l'esistenza di un contratto di locazione intestato alla Sig.ra :çç:ç:ç::ç con la società Wind. **Anche tale contratto è opponibile alla procedura.**

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto Stimatore, certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è riferita alla data di presentazione della presente consulenza tecnica. Eventuali rivalutazioni dovute a variazioni del potere d'acquisto della moneta dovranno essere considerate a decorrere da tale data.

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

Napoli, 30/04/2025

L'Esperto Stimatore
(Arch. Pietro Cobio)

N.B. GLI ALLEGATI NON PRESENTI IN DETTA INTEGRAZIONE SONO QUELLI GIA' DEPOSITATI PER LA PRIMA RELAZIONE CHE DEVONO INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATI.

ALLEGATO N. 1 : Certificati Notarili;

ALLEGATO N. 2 : Ispezioni ipocatastali a nome del Sig.r *****

e in base ai dati catastali;

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

Licenze edilizie;

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

Comune di Piano di Sorrento;

ALLEGATO N. 11: Perizia Geom. :ç:ç:çç:ç:ç:;

ALLEGATO N. 12 : Quotazioni Omi e valutazioni Agenzie Immobiliari

Napoli, 30/04/2025

L'Esperto Stimatore

(Arch. Pietro Cobio)