

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE IMMOBILIARE

N. 53/2022 R.G.E.

Procedura di esecuzione immobiliare promosso da _____
(Creditore procedente - avv.to _____), contro _____ (debitrice
esecutata - avv.ti _____ e _____). Creditori intervenuti:
_____ (avv. _____).

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Emanuela Musi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA AL PRIMO LOTTO PIGNORATO
(immobile sito in Sorrento - NA, al Corso Italia n. 228 A/B/C)

L'Esperto
arch. Luca Di Meglio



1



INDICE

Premessa.....	3
Risposta ai quesiti.....	3
In merito al quesito 1).....	4
In merito al quesito 2).....	7
In merito al quesito 3).....	7
In merito al quesito 4).....	10
In merito al quesito 5).....	11
In merito al quesito 6).....	14
In merito al quesito 7).....	15
In merito al quesito 8).....	15
In merito al quesito 9).....	15
In merito al quesito 10).....	17
In merito al quesito 11).....	18
In merito al quesito 12).....	21
In merito al quesito 13).....	21
In merito al quesito 14).....	22
In merito al quesito 15).....	22
In merito al quesito 16).....	24
In merito al quesito 17).....	25
In merito al quesito 18).....	25
In merito al quesito 19).....	25
In merito al quesito 20).....	31



N. 53/2022 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Emanuela Musi

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

SEZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, con studio in Napoli, alla via Consalvo n. 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E. dott.ssa Emanuela Musi, con provvedimento del 28 giugno 2022, Esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 53/2022 del R.G.E., promossa da _____, rappresentata dall'avv. _____, contro _____.

Successivamente, in data 29 giugno 2022, l'Esperto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari di codesto Tribunale, con modalità telematica, come previsto nel provvedimento di nomina e fissazione dell'udienza di comparizione delle parti.

In seguito fu comunicata alle parti la data e l'ora dell'accesso, fissato per il giorno venerdì 10 novembre 2023, alle ore 10:00 presso l'immobile pignorato, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Marco D'Arcangelo (All. 1).

Come meglio descritto nel verbale di accesso (All. 2.1), il C.T.U. si è recato presso l'immobile in oggetto alla data e all'ora stabilita, congiuntamente al Custode Giudiziario. Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto ha acquisito i dati necessari all'espletamento dell'incarico, effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi (All. 2.1), nel contempo, altresì, il Custode Giudiziario si è immesso nel possesso giuridico del bene subastato, di cui al predetto verbale (All. 2.1).

3

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio. Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli.
Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
MAIL : lucadimeglio@alice.it; PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it



Risposta ai quesiti

In merito al 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 documentazioni in atti e **consultando 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, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili 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).”**

Agli atti risulta depositata dall’istante, la relazione notarile del dr. Maurizio Lunetta, rilasciata in data 02.12.2022, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all’immobile oggetto di procedura nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento. Sulla scorta della documentazione prodotta dalla parte pignorante e dalla verifica della stessa, effettuata dal sottoscritto attraverso la consultazione degli archivi catastali e dei registri immobiliari, si può affermare la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c.

Esaminato il suddetto documento notarile e la documentazione acquisita presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (Conservatoria R.I. Napoli II - All. 3), risultano allo stato attuale pregiudizievoli alla debitrice le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull’immobile pignorato, costituente il **I LOTTO** di immobili pignorati, locale commerciale sito in



Sorrento (NA), al Corso Italia n. 228 A/B/C, identificato al N.C.E.U. del Comune di Sorrento (NA) al Foglio 2; particella 416; Sub 1; Cat. C/1:

- **iscrizione del 17 aprile 2013 ai nn. 16631/1589 - ipoteca giudiziale:** nascente decreto ingiuntivo del 13.02.2012, Tribunale di Torre Annunziata Sezione Distaccata di Sorrento, rep. n° 38/2012, per un montante ipotecario di € 500.000,00 ed un capitale di 613.001,45, a favore della _____, con sede in _____ - C.F.: _____ e contro tra gli altri, la sig.ra _____, nata a _____ (____), il _____, C.F.: _____, gravante tra gli altri, sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **iscrizione del 18 novembre 2016 ai nn. 48222/6705 - ipoteca giudiziale:** nascente sentenza di condanna del 03.11.2016, Tribunale di Torre Annunziata, rep. n° 2733/2016, per un montante ipotecario di € 2.000.000,00 ed un capitale di 1.900.000,00, a favore della _____, con sede in _____, - C.F.: _____ e contro tra gli altri, la sig.ra _____ (come su identificata), gravante tra gli altri, sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **trascrizione del 13 novembre 2009 nn. 66953/48630 - costituzione di fondo patrimoniale:** derivante da atto notarile a rogito del Notaio Iaccarino Giancarlo di Massa Lubrense (NA) rep. n. 23809/13572, dell'11.11.2009, a favore dei sigg. _____ e _____, nato a _____ (____), il _____, C.F.: _____ e contro la suddetta _____, gravante tra gli altri, sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **trascrizione del 13 novembre 2009 nn. 66954/48631 - atto di destinazione ai sensi dell'art. 2645 Ter C.C.:** derivante da atto notarile a rogito del Notaio Iaccarino Giancarlo di Massa Lubrense (NA) rep. n. 23809/13572, dell'11.11.2009, a favore dei sigg.



_____, nato a _____, il _____, C.F.:
 _____ e _____, nata a _____
 _____ (), il _____, C.F.: _____ e
 contro la suddetta sig.ra _____, gravante tra gli altri,
 sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

- **trascrizione del 21 giugno 2010 nn. 29277/20107 - domanda giudiziale:** revoca atti soggetti a trascrizione del 09.06.2010, Uff. giud. Tribunale di Torre Annunziata, Sez. Distaccata di Sorrento, rep. n° 4539, a favore della _____ e contro, tra gli altri la suddetta sig.ra _____, gravante tra gli altri, sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **trascrizione del 04 novembre 2011 nn. 44735/31486 - domanda giudiziale:** revoca atti soggetti a trascrizione del 27.07.2011, Uff. giud. Tribunale di Torre Annunziata, Sez. Distaccata di Sorrento, rep. n° 5009/2011, a favore del _____, con sede in _____ - C.F.: _____ e contro, tra gli altri la suddetta sig.ra _____, gravante tra gli altri, sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **trascrizione del 01 dicembre 2022 nn. 58667/44826 - verbale di pignoramento immobili:** derivante da atto esecutivo cautelare, emesso da Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Torre Annunziata rep. 6045, del 04 novembre 2022, a favore di _____, con sede in Roma, C.F.: _____ e contro la sig.ra _____, gravante tra gli altri, sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

Lo scrivente ha acquisito le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione dei beni oggetto di pignoramento (Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto, All. 4.1), l'atto di provenienza ultraventennale (All. 5.1) ed, il certificato di residenza storico della debitrice (All. 6); inoltre, lo scrivente ha acquisito, per completezza di documentazione allegata, lo Stato di famiglia e,



Luca Di Meglio Architetto

l'Estratto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di _____ (___), da cui risulta che la debitrice contraeva matrimonio presso il suddetto comune in data _____ col sig. _____, nato a _____ (___), il _____ (All. 6).

In merito al 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.”*

L'Esperto ha appreso nel corso del sopralluogo, effettuato come detto, congiuntamente al custode giudiziario nominato dal G.E. avv. Marco D'Arcangelo, che l'immobile in oggetto, di cui al primo lotto pignorato, sito in Sorrento (NA), al Corso Italia n. 228 A/B/C, costituito da un locale ad uso commerciale, posto al piano terra del fabbricato di Corso Italia n. 230, identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 2; P.Illa 416; Sub 1; Cat. C/1, fosse allo stato, utilizzato ed adibito alla vendita di articoli ed accessori per motocili, dalla soc. “_____” (ditta individuale), P. IVA: _____, derivante dalla trasformazione, effettuata nel mese di agosto 2023, della “_____”, con sede in _____ (NA), alla via _____ n. __, C.F.: _____, in virtù di regolare contratto di locazione (Cfr. Risposta al quesito 12), stipulato tra la _____, di _____ e la debitrice esecutata per la presente procedura, sig.ra _____, nata a Piano di Sorrento (___), il _____, non presente al momento del sopralluogo. In tale sede Il Custode ha effettuato l'immissione nel possesso giuridico dell'immobile (All. 2.1). **L'Esperto dichiara che non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.**

In merito al quesito 3) *“descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventualmente 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*

7

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio. Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli.
Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
MAIL : lucadimeglio@alice.it; PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it



caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate le 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 comuni non censibili).”

Descrizione del bene - I LOTTO: Locale Commerciale, Corso Italia 228

A/B/C, piano terra (Sorrento - NA).

L'immobile pignorato è costituito da un locale commerciale, attualmente adibito alla vendita di accessori e articoli per motocicli, appartenente ad un fabbricato residenziale, a sua volta parte di un complesso residenziale denominato *Piano Aldisio*, composto da due fabbricati (A e B), costruiti all'inizio degli anni 60 del secolo scorso, con struttura portante intelaiata e orizzontamenti in calcestruzzo armato, sito in Sorrento (NA), al Corso Italia n. 230. Il locale in oggetto è posto al piano terra, del fabbricato A, cui si accede dagli ingressi posti su strada, all'altezza dei civici 228 A/B/C (All. 7.1 - Foto da 1 a 13), ed è identificato al **N.C.E.U. del Comune di Sorrento**, con i seguenti dati catastali: **Foglio 2, P.IIIa 416; Sub. 1, Cat. C/1**. L'immobile è costituito da:

- un (1) area esposizione e vendita (All. 7.1 - Foto da 14 a 19);
- un (1) ripostiglio (All. 7.1 - Foto da 20 a 22);
- un (1) ufficio (All. 7.1 - Foto da 23 a 28);
- un (1) servizio igienico (W.C., All. 7.1 - Foto da 29 a 34);

Entrando dall'ingresso principale, posto sul Corso Italia, all'altezza del civico 228/C, si accede direttamente nella grande area esposizione e vendita, di forma quadrata, che costituisce l'86% circa di tutta la superficie netta utile interna del locale, pari a 91,40 mq (All. 7.1 - Foto da 14 a 19). Dal predetto ambiente, poi, attraverso una porta posta a sinistra del banco vendita, si accede ad un piccolo ripostiglio, privo di finestre (All. 7.1 - Foto da 20 a 22); mentre, dalla porta posta immediatamente alle spalle del banco vendita, si accede ad un

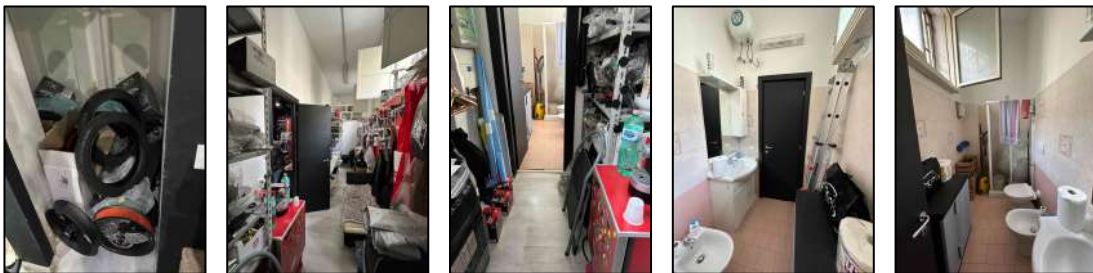


piccolo vano ufficio (All. 7.1 - Foto da 23 a 28), dotato di finestroni alti, da cui, entrando, dalla prima porta a destra, si accede al servizio igienico (W.C., All. 7.1 - Foto da 29 a 34).

I pavimenti di tutti gli ambienti interni del locale, eccetto quello del bagno, sono rivestiti con una pavimentazione in pvc, effetto parquet, di colore grigio. I pavimenti e i rivestimenti del W.C., sono in piastrelle di ceramica, formato 15x20, di colore rosa, montate a 90°, rispetto alle pareti.



beige chiaro e arancio. Le porte interne sono in legno. L'immobile è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile, alla rete di distribuzione della corrente elettrica ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico. Non è dotato di impianto di riscaldamento, ma di un piccolo boiler elettrico, posto all'interno del W.C., per il riscaldamento dell'acqua idrico-sanitaria (All. 7.1 - foto 29). Gli impianti appaiono funzionanti e in buone condizioni, tuttavia, non sono state rinvenute le relative certificazioni.



La superficie calpestabile (SNU) dell'immobile è pari a 106,00 mq.

La superficie lorda (SL) dell'immobile è pari a 118,00 mq;

La superficie Commerciale (SC) dell'immobile è pari a 118,00 mq.

L'immobile confina: a Sud con Corso Italia, ad Ovest con Viale privato posto all'altezza del civ. 226 di Corso Italia, a Nord con cortile



Luca Di Meglio Architetto

condominiale e, ad Est con androne di ingresso al fabbricato A (Corso Italia n. 230).

(La Sup. Commerciale è stata calcolata secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 138/98, cfr. risposta al quesito 19. All. 8.1 - Tav. 3 e 4).

I millesimi di proprietà esclusiva riferiti all'immobile, così come riportato nella certificazione fornita dall'amministratore del Condominio di Corso Italia n. 230, dott. _____ (Cfr. Risposta al quesito 17), sono: Millesimi 83 (generale fabbr. A e fabbr. B) - Millesimi 145 (singolo fabbricato - fabbr. A).

In merito al 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 de 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.”



- In data **23 novembre 2000**, alla morte della sig.ra _____ (All. 6), nata a _____ (____), l' _____, in forza di successione, di cui alla denuncia n. 12, vol. 591, presentata all'Ufficio del registro di Castellammare di Stabia (NA), il 22/05/2001, trascritta il 13/12/2003 ai nn. 51645/36412 (All. 3), devolutasi in virtù di testamento segreto non trascritto, del **2 febbraio 1995**, depositato negli atti del Notaio **Criscuolo Carlo, rep. n. 49** degli atti di ultima volontà, pubblicato e trascritto con “verbale di apertura e pubblicazione di testamento segreto della predetta _____”, del **01 febbraio 2001**, dalla dott.ssa **Dolcizia Porcaro Spiezia, n. rep. Arch. 7595, rep. Notarile 27793** (All. 5.1), trascritto alla C.R.I. di Napoli 2 il **15 marzo 2001**, ai **nn. 9150/6641**, perveniva alla debitrice, sig.ra _____, nata a _____ (____), il _____, figlia della *de cuius*, tra gli altri, la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Si precisa che l'accettazione della predetta eredità in favore dell'esecutata risulta trascritta il **31.07.2003** ai nn. **32991/23762**, con atto di accettazione espressa di eredità del 14.07.2003 a rogito del Notaio Capuano Nicola di Napoli, rep. n. 111602 (All. 3).

Si evidenzia che tutti i suddetti titoli hanno data anteriore alla trascrizione del pignoramento del 01/12/2022, ai nn. 58667/44826.

Non si segnalano sull'immobile in oggetto frazionamenti o variazioni significative, dalla sua costituzione in catasto, risalente al 14/04/1961 (di cui alla planimetria originaria d'impianto), ad oggi (All. 4.1).

Il bene in oggetto, appartiene alla particella di terreno individuata al Catasto Terreni del Comune di Sorrento (NA), che risulta allineato col Catasto Fabbricati, con i seguenti dati: **foglio 2, p.lla 416**.

In merito al 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.”

Lo scrivente ha identificato catastalmente l'immobile, accertando l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali, ed ha verificato in fase di sopralluogo, altresì, come rappresentato dagli elaborati grafici e fotografici di rilievo (All. 8.1 - Tav 3 e 4), che la planimetria attuale del bene, risalente al 30/11/2012 (All. 4.1), corrisponde allo stato dei luoghi, per cui, allo stato non vi è necessità di effettuare alcuna procedura di variazione per aggiornare la planimetria catastale.

In merito al 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 in 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.

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: "... immobili in Sorrento, al Corso Italia SNC ..."

INDIRIZZO ATTUALE: coincide con quello indicato in pignoramento, a meno del civico non indicato, civ. n. 228 A/B/C.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO: "... Foglio 2, p.lla 416, sub. 1, cat. C/1 ..."

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: non indicati

CONFINI ATTUALI: a Sud con Corso Italia, ad Ovest con Viale privato posto all'altezza del civ. 226 di Corso Italia, a Nord con cortile condominiale e, ad Est con androne di ingresso al fabbricato A (Corso Italia n. 230).



INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: piena proprietà (quota 1/1), intestata a _____, nata a _____ (), il _____, C.F.: _____.

INTESTAZ. IMMOBILI ATTUALE: coincide con quella indicata in pignoramento.

Il C.T.U ha verificato che la descrizione dei beni, contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale, come riportata nella risposta al quesito 3), si può affermare, dunque, che i dati contenuti nel pignoramento hanno consentito l'individuazione del bene in oggetto.

In merito al 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 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.”

Lo scrivente ha verificato che la descrizione dell'immobile pignorato, contenuta nell'atto di provenienza, Verbale del 01 febbraio 2001, di apertura e pubblicazione di testamento segreto del notaio Carlo Criscuolo, del 2 febbraio 1995 (All. 5.1), corrisponde a quella desumibile dalla planimetria catastale storica acquisita (planimetria d'impianto, risalente al 14.04.1961 - All. 4.1). Si rileva, altresì, come esposto nei precedenti quesiti che l'ultima planimetria catastale dell'immobile, corrisponde allo stato reale dei luoghi così come rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo e riportato negli elaborati grafici allegati (All. 8.1 - Tav 3 e 4, cfr. risposta al quesito 11). L'immobile pignorato, in ogni caso, non deborda invadendo aree aliene, condominiali o comunque, non pignorate.



Come richiesto dal quesito, inoltre, al fine di individuare esattamente i fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato una sovrapposizione delle foto satellitari, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (All. 8.1 - Tav. 1 e 2).

In merito al 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.”

L'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

In merito al 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 .: quota di . in luogo della minor quota di .: 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 . in luogo dell'intera proprietà; quota di . in luogo della maggior quota di .: 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 "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità 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 differmità 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."

Il diritto reale pignorato riportato in origine nell'atto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà, dell'immobile in oggetto, primo lotto pignorato, sito in Sorrento (NA), al "Corso Italia" n. 228 A/B/C, costituito da un locale commerciale, posto al piano terra, intestato alla debitrice sig.ra _____, nata a _____ (____), il _____, per successione dalla madre _____, deceduta in data _____, regolata da testamento segreto a rogito del Notaio Carlo Criscuolo del 2 febbraio 1995, pubblicato con Verbale di apertura e pubblicazione di testamento segreto, a rogito della dott.ssa Dolcizia Porcaro Spiezia, del **01 febbraio 2001 n. rep. Arch. /rep. Not. 7595/27793**, trascritto alla C.R.I. di Napoli 2, il **15 marzo 2001 ai nn. 9150/6641** (All. 5.1).

Il C.T.U ha verificato che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, corrisponde a quella attuale; non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati in catasto (All. 4.1), nella documentazione ipocatastale (All. 3) e nei titoli di provenienza (All. 5.1).



In merito al quesito 10) “**indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**”

Il terreno ove sorge l'immobile in questione, riportato al N.C.E.U. del Comune di Sorrento (NA), Catasto Fabbricati al **Foglio 2; p.lla 416** allineato al Catasto Terreni, ricade nel perimetro della Zona Territoriale Omogenea “6 - Urbanizzazione Saturata”, del vigente **Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana**, approvato con L.R. del 27/06/1987 n. 35, pubblicato sulla B.U. della Regione Campania, del 20/07/1987 (redatto ai sensi della L. 431/85), di cui all'art. 17 delle N.T.A. (All. 9.1). In particolare, secondo le prescrizioni del suddetto P.U.T., tale zona “... *comprende prevalentemente le espansioni residenziali recenti, di scarso valore ambientale, da considerare sature ai fini residenziali. Essa va trasferita nel Piano regolatore generale come zona "B". La normativa del Piano regolatore generale deve essere identica a quella della zona "B", derivante dall'articolazione della precedente zona territoriale 4. ... - zona "B" di urbanizzazione recente, da considerare satura ai fini residenziali. Per essa la normativa di Piano regolatore generale dovrà: - impedire la edificazione delle residue aree libere, fatta eccezione per le attrezzature pubbliche che coprono una quota degli standard urbanistici di cui al precedente articolo 11; - consentire, per l'edilizia esistente, esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV; ...*”. L'area in oggetto, ricade altresì, nella Zona Territoriale Omogenea territoriale “B - Urbanizzazione Recente”, del vigente **Piano Urbanistico Comunale**, ai sensi dell'art. 23 della L. R. 16/2004, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 502 del 18/07/2011, di cui all'art. 16 delle N.T.A. (All. 9.1). In particolare, secondo le prescrizioni del predetto P.U.C., per la suddetta zona omogenea, che comprende aree della zona 4 e della zona 6 del P.U.T., “... **a) per l'edilizia esistente sono consentiti interventi dalla manutenzione**



straordinaria alla ristrutturazione edilizia a parità di volume, di cui alle lettere b, c e d dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 ed agli artt. 6, 7, 8 e 9 del Ruc. In caso di ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione a parità di volumetria esistente, l'altezza massima non potrà superare i 14,00 m o quella preesistente se maggiore. In ogni caso, gli interventi non possono comportare l'aumento di superfici utili da destinare a residenze ordinarie stabili o alla ricettività turistico-ricettiva (aumento dei posti letto). ...”.

Si precisa, altresì, che l'area (come tutto il Comune di Piano di Sorrento) rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, Parte Terza (D.M. 09.04.1963 ex lege 1497/1939 pubblicato sulla G.U. n° 126 del 13.05.1963, tuttora efficace a tutti gli effetti del citato D.Lgs n° 42/2004, art. 157, comma 1, lettera b); tuttavia, non risulta assoggettata ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali e non ricade nelle aree di interesse archeologico (All. 10.1). La destinazione d'uso del fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968.

In merito al quesito 11) “indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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. artt. 31



e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 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.”

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato e dell'immobile in oggetto

Delle ricerche effettuate presso lo S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune di Sorrento (NA), non è stato possibile risalire alla Licenza Edilizia in seguito alla quale è stato realizzato lo stabile cui appartiene l'immobile in oggetto (All. 11.1), risalente verosimilmente, dalla planimetria catastale d'impianto del 14/04/1961, alla medesima epoca, per cui allo stato, non è possibile completare la verifica della regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato rispetto ai grafici di progetto allegati alla Licenza Edilizia. Dal predetto accesso agli atti, con riferimento all'immobile in oggetto, tuttavia, si rileva che l'immobile è stato ristrutturato nel 2012, in seguito a C.I.L.A. (ex. Art. 6 del D.P.R. 380/01) n. 44253 del 23 ottobre 2012, prat. n. 351/12 (estratta in copia presso l'U.T.C. del Comune di Sorrento - All. 12.1), su richiesta del Conduttore _____, in qualità di rappresentante della società “ _____ ”, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) de D.P.R. 380, con la quale veniva effettuata una diversa distribuzione degli spazi interni del locale. La suddetta C.I.L.A.



risulta formalmente conclusa con Certificato di Fine Lavori e Chiusura Cantiere, dal tecnico asseveratore, depositato in data 06/12/2012, prot. 51393 (All. 12.1), di cui lo scrivente ha potuto verificare la corrispondenza con riferimento alla distribuzione interna degli spazi, rispetto allo stato dei luoghi attuale (All. 8.1 – Tav 3 e 4), con la planimetria catastale allegata del 30/11/2012 (All. 4.1). Tuttavia, in seguito a sopralluogo della Polizia Municipale di Sorrento, del 29 dicembre 2012, di cui al relativo verbale, veniva rilevato che “... *l'intervenuto riferiva che successivamente alla chiusura dei lavori (di cui alla predetta CILA), all'esterno del locale, sulla facciata, sono stati apposti dei pannelli pubblicitari di 1cm di spessore circa, alti fino al terrazzino del 1° piano L.- C/so Italia - Si dà atto altresì che la vetrinetta è stata spostata a 90 cm circa dall'entrata del palazzo. L'intervenuto riferiva che altri vigili hanno già espletato accesso al sito ...*”. In seguito al suddetto sopralluogo veniva aperto fascicolo n. 170/2012 di cui al P.A. del 04/02/2013 n. 6090 - Opere abusive in Sorrento al Corso Italia n. 228 (All. 12.2), intestato a _____ (conduttore) e a _____ (proprietaria), notificato ad entrambi, che venivano invitati a presentare entro 15 giorni per le opere realizzate, Istanza di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167, del D.Lgs 42/2004, s. m. e i. Si rileva altresì che, in seguito al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, di cui al Decreto n. 104 del 17/06/2013, prat. 105/12, con nota prot. 45599 del 29/10/2014 avente oggetto: chiusura fascicolo antiabusivismo, si invitava il sig. _____, al fine di poter concludere il procedimento amministrativo scaturito dal sopralluogo del 29/12/2012, avendo ottenuto l'Autorizzazione Paesaggistica, a munirsi di conformità Urbanistica. Difatti, in seguito alla predetta Autorizzazione Paesaggistica, veniva protocollata in data 28 ottobre 2014 al n. prot. 45321, pratica n. 424/14, S.C.I.A. per la realizzazione di due vetrine espositive al locale al Corso Italia n. 228/A-B-C (All. 12.3), attraverso la quale veniva effettuata la modifica delle aperture esterne del locale e la realizzazione di due ulteriori vetrine espositive, rimuovendo i pannelli pubblicitari apposti sulla facciata del fabbricato. Avendo verificato la



corrispondenza dei grafici di progetto allegati alle suddette pratiche, con riferimento alla diversa distribuzione degli spazi interni, di cui alla C.I.L.A. n. 44253 del 23 ottobre 2012, prat. n. 351/12 (all. 12.1) e, con riferimento alla modifica delle bucatore esterne in facciata, di cui alla Autorizzazione Paesaggistica n. 104 del 17/06/2013, prat. 105/12 e alla S.C.I.A. n. prot. 45321, del 28/10/2014, prat. n. 424/14, si può affermare che l'immobile sia regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio (All. 12.3), a meno, come detto, della verifica della corrispondenza dei grafici di progetto allegati alla Licenza Edilizia del fabbricato, al momento non effettuabile in mancanza della relativa documentazione tecnica.

In merito al quesito 12) “Indichi se vi è l’attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all’entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l’esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l’immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l’esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).”

Nel corso del sopralluogo effettuato e, dall’esame degli atti di provenienza (All. 5.1), oltre al contratto di locazione del bene (All. 13.1), non è stato rinvenuto l’Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ai sensi del D.L. n. 192/2005 dell’immobile. In ogni caso tale certificazione può essere effettuata da un tecnico in possesso dei requisiti di cui all’art 2, commi 3 e 4 del D.P.R. n. 75 del 16.04.2013, attuazione dell’art. 4 comma 1 lettera c del D.L. n. 192 del 19.08.2005, per un costo forfettario medio di circa € 250,00.

In merito al quesito 13) “dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (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.”



Essendo il bene pignorato un locale commerciale non comodamente divisibile, lo stesso può essere venduto soltanto come lotto unico.

In merito al 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 ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.”

L'immobile *de quo* è stato pignorato per la piena proprietà a carico della debitrice sig.ra _____, per cui non sussistono gli ulteriori presupposti del quesito, in ogni caso si precisa che l'immobile non si ritiene divisibile in natura, trattandosi di un locale commerciale, dotato di unico ingresso, non comodamente divisibile, per cui il bene in oggetto sarà considerato come lotto unico costituito da un locale commerciale. Come previsto dal quesito, ritenendo l'immobile non comodamente divisibile in natura, lo scrivente procederà alla stima dell'intero.

In merito al quesito 15) “accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.”

Come su accennato, lo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato in data 10 novembre 2023, congiuntamente al custode giudiziario nominato dal G.E. avv. Marco D'Arcangelo (All. 2.), ha appreso che l'immobile oggetto della procedura, sito in Sorrento (NA), al “Corso Italia” n. 228 A/B/C, appartenente ad un edificio a destinazione residenziale, posto al piano terra, identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 2; P.IIa 416; Sub 11; Cat. C/1, è allo



Luca Di Meglio Architetto

stato utilizzato dalla società “ _____ ” (ditta individuale), P. IVA: _____, derivante dalla trasformazione, effettuata nel mese di agosto 2023, della “ _____ ”, con sede in _____ (), alla via _____ n. __, C.F.: _____, ed adibito alla vendita di accessori e articoli per motocicli, in virtù di regolare contratto di locazione (All. 13.1), stipulato tra la precedente società _____, di _____ e la debitrice esecutata per la presente procedura, nonché proprietaria sig.ra _____, nata a _____ (), il _____, ricevuto in copia nel corso del sopralluogo, oltre che dall’Ufficio territoriale dell’Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia, in seguito alla richiesta precedentemente inoltrata (All. 1). Il suddetto contratto di locazione ad uso commerciale, della durata di sei anni, rinnovabile per altri sei, con scadenza al 30/11/2018 (prima scadenza), rinnovabile tacitamente per altri sei anni, fino al **30/11/2024 (seconda scadenza)**, non risulta concluso anticipatamente, come confermato dalle ispezioni effettuate, per cui lo scrivente fa rilevare che tale contratto, essendo stato registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **01/12/2022 ai nn. 58667/44826**, sarebbe da considerare, a meno delle eventuali considerazioni giuridiche sulla predetta trasformazione della società intestataria del contratto in ditta individuale, opponibile al pignoramento sino alla data del 30/11/2024 (seconda scadenza). Si precisa che il possesso del bene è pervenuto alla debitrice esecutata _____, nata a _____ (), il _____, per successione in morte della madre _____, apertasi in data _____, nata a _____ (), l’ _____, di cui alla denuncia n. 12, vol. 591, presentata all’Ufficio del registro di Castellammare di Stabia (NA), il 22/05/2001, trascritta il 13/12/2003 ai nn. 51645/36412 (All. 3), devolutasi in virtù di testamento segreto non trascritto, del **2 febbraio 1995**, depositato negli atti del Notaio **Criscuolo Carlo, rep. n. 49** degli atti di ultima volontà, pubblicato e trascritto con “verbale di apertura e pubblicazione di testamento segreto” della predetta _____”, del **01 febbraio 2001**, dalla dott.ssa



Dolcizia Porcaro Spiezia, n. rep. Arch. 7595, rep. Notarile 27793 (All. 5.1), trascritto alla C.R.I. di Napoli 2 il **15 marzo 2001**, ai **nn. 9150/6641**, attraverso il quale perveniva alla predetta debitrice, tra gli altri, la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Il suddetto titolo ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento del **01/12/2022 ai nn. 58667/44826**.

In merito al 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.”*

L'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

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

Il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o di indivisibilità (All. 10.1). Secondo la certificazione e le tabelle condominiali di riferimento fornite dall'amministratore, del condominio di Corso Italia n. 228 / 230, denominato “Piano Aldisio”, 80067 - Sorrento (NA), cui l'immobile pignorato appartiene, dott. _____ (All. 14.1):

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, quota ordinaria, è pari a € **240,70** (duecentoquaranta/70);
- Non si evince delibera di spese straordinarie;
- Secondo il riparto spese 2022, risulta un credito nei confronti del condominio in capo alla debitrice sig.ra _____ di € **3.030,17**.
- Non esistono cause in corso relative al bene pignorato.



- I millesimi generali rapportati al complesso delle 2 palazzine (fabbr. A e fabbr. B), sono **83** mentre sempre quelli generali rapportati al singolo fabbricato sono **145**.
- Non risultano particolari vincoli o servitù condominiali;
- Non esistono particolari dotazioni condominiali. Vi è un cortile comune ove sono assegnati posti auto esclusivamente per gli appartamenti, nel mentre vi è divieto di parcheggio nell'area antistante l'ingresso ai locali in oggetto.

L'amministratore ha allegato altresì il regolamento di condominio del parco (All. 15.1), inoltre, ha allegato copia dei Consumivi spese anni 2021 e 2022 e delle ripartizioni preventivo spese anno 2023 (All. 14.1).

In merito al 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 dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”

Non sono stati rilevati, altresì, sugli immobili pignorati diritti demaniali, né usi civici (All. 16).

In merito al 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 i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del **pignoramento** (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla



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

L'immobile pignorato, costituito da un locale commerciale, come detto, sito in Sorrento (NA), al Corso Italia n. 228 A/B/C, appartiene ad un fabbricato residenziale, costruito all'inizio degli anni 60 del secolo scorso, realizzato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio *a Blocco*, costituito da un piano terra e, da quattro ulteriori piani in elevazione, serviti da un unico corpo scala dotato di ascensore. Lo stabile ha ingresso all'altezza del civ. 230 di Corso Italia. Nel contesto del Comune di Sorrento, è situato in una zona centrale di pregio della città. Allo stato attuale il fabbricato versa in buono stato di manutenzione. Il locale commerciale in oggetto, è posto al piano terra ed è contraddistinto dal n. civici 228 A/B/C, l'ingresso principale del locale è posto all'altezza del civico 228/C.

Dal momento che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di determinare il più probabile valore di mercato, si è ritenuto più efficace ed appropriato, effettuare una **stima sintetica**, ossia ottenuta per comparazione al valore di mercato di beni similari oggetto di recenti compravendite nella zona. I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio economico di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e l'accessibilità, ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più probabile valore di mercato.



Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato www.borsinoimmobiliare.it, oltre che della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 17.1). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari: GABETTI Franchising Gragnano - Santa Maria la Carità, Piazza Marconi n. 5, 80054 Gragnano (NA); Affiliato TECNOCASA: Ma Case Srl Corso Italia, 200/202 80063 Piano Di Sorrento (NA); Affiliato TECNORETE: Casa Partners Srl, Corso Italia, 25 80065 Sant'Agnello (NA).

In particolare, le informazioni necessarie a formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione sono state ricavate al fine di:

- conoscere i prezzi di mercato di beni aventi caratteristiche similari a quello oggetto di perizia;
- attribuire il giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla serie di prezzi noti.

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile.

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile. Per il calcolo delle superfici commerciali, saranno applicate le indicazioni fornite dal D.P.R. n. 138/98 allegato C, a cui si attengono le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), "Istruzioni per la determinazione della Consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Dalle suddette indagini è emerso che il valore medio di mercato per beni con caratteristiche analoghe (immobili a destinazione commerciale in normale stato di manutenzione) venduti nella zona omogenea di appartenenza (zona B1 - Centrale/CENTRO - ESCLUSO ZONA PREGIATA - PORTO), riferiti al I° semestre 2023, rientra in un intervallo compreso tra 2.850 €/mq e 5.800 €/mq.



Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **4.300 €/mq**. A tale valore vanno però applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte; in particolare, il fabbricato cui appartiene l'immobile in questione, costruito all'inizio degli anni 60 del secolo scorso (età superiore a 60 anni), versa in buone condizioni di manutenzione, tuttavia, si considera una ulteriore penalizzazione per l'impossibilità allo stato di completare la verifica della regolarità Urbanistico Edilizia (Cfr. risposta al quesito 11), inoltre, allo stato, il cespite non può considerarsi libero per l'esistenza di un regolare contratto di locazione a scadenza sessennale (II scadenza al 30/11/2024). Al contrario, l'immobile versa in ottime condizioni interne e, nell'ambito del comune di appartenenza gode di ottima appetibilità, essendo ubicato in una zona centrale, con accesso diretto su strada principale (Corso Italia - Sorrento). Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato (in questo caso maggiore di 60 anni), dall'incidenza dello stato delle parti comuni, oltre all'impossibilità di completare la verifica della regolarità Urbanistico-Edilizia] = 0,90;
- stato di possesso (immobile locato con scadenza locazione al 30/11/2024) = 0,97;
- stato d'uso e manutenzione (ottimo) = 1,05;
- posizione favorevole al commercio (su strada principale) = 1,20;

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo: $V_m = 4.300 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,97 \times 1,05 \times 1,20 = 4.700 \text{ €/mq}$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$S_c = S_l + xA_1 + yA_2 + xA_3 \dots$$

dove: S_l è la superficie lorda dell'immobile, data dalla Superficie Netta Utile ($S_{nu} = 106,00 \text{ mq}$) sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

A_1 , A_2 e A_3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)



x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

$$S_l = 118,00 \text{ mq}$$

La superficie commerciabile è quindi:

$$S_c = \{118,00 + [0] = 118,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio decurtato o incrementato dagli opportuni coefficienti, per la superficie commerciale, otteniamo il valore di mercato dell'immobile.

$$V_m = 4.700 \text{ €/mq} \times 118,00 \text{ mq} = \text{€ } 554.600,00$$

(cinquecentocinquantaquattromilaseicento/00).

Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile

Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dalla normativa (L. n. 132/2015 - modifica art. 568 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.), bisogna sottrarre il costo per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso, per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, per i vincoli giuridici non eliminabili e, per gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato (età superiore a 60 anni), lo stato delle parti comuni, oltre all'impossibilità di completare la verifica della regolarità Urbanistico Edilizia è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,90 (riduzione del 10 %). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico edilizia, considerando l'immobile regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio non è stata considerata nessuna detrazione al valore di mercato. Sullo stato d'uso e manutenzione, considerando l'immobile in ottime condizioni interne non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (aumento del 5 %). Sullo stato di possesso, esistendo un contratto di locazione relativo all'immobile pignorato, regolarmente registrato in data anteriore al



pignoramento, con scadenza al 30/11/2024 (seconda scadenza, tra circa 6 mesi, Cfr. risposta al quesito 15), considerando prossima la seconda scadenza del contratto, è stato applicato al valore di mercato medio un coefficiente pari a 0,97 (riduzione del 3 %). Non esistendo sul bene, vincoli giuridici non eliminabili, non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Infine, vanno detratti al valore stimato del bene, gli oneri condominiali insoluti, come da certificazione condominiale, pari ad € **3.030,17** (Cfr. risposta al quesito 17 - All. 14.1). Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni, apportando gli opportuni arrotondamenti è di: $V_m = € 554.600,00 - 3.030,17 = € 550.000,00$ (cinquecentocinquantamila/00).

Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile pignorato - LOTTO I	
Dati catastali attuali Immobile sito in Sorrento (NA), Corso Italia n. 228 A/B/C.	N.C.E.U. del Comune di Sorrento (NA): Foglio 2; P.lla 416, Sub. 1; Cat. C/1; Classe 12, Cons. 106 mq; Sup. Cat. Tot. 103 mq; R. Cat. € 9.580,28.
Sup. Netta Utile - SNU	mq 106,00
Sup. Lorda - SL	mq 118,00
Sup. Commerciale - SC	mq 118,00
Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq	4.300,00
Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq	4.700,00
Valore di mercato complessivo dell'immobile	€ 554.600,00
Decurtazioni al valore di mercato calcolato	
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	Coeff. di riduzione = 0,90 Applicato al valore di mercato medio per la zona omogenea di appartenenza, considerando la vetustà del fabbricato, lo stato parti comuni e l'impossibilità di completare la verifica della Regolarità Urbanistico Edilizia
Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di demolizione e ricostruzione + oneri amm. e tecnici)	nessuno



Stato d'uso e manutenzione	Coeff. di differenziazione = 1,05 Applicato al valore di mercato medio della zona omogenea (immobile in ottime condizioni)
Stato di possesso	Coeff. di riduzione = 0,97 Immobile locato con scadenza sessennale (II scadenza al 30.11.2024)
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nessuna riduzione (Nessun vincolo giuridico non eliminabile)
Oneri Condominiali insoluti	€ 3.030,17
Minimo valore di mercato dell'immobile/prezzo a base d'asta	
€ 550.000,00	

In merito al 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.”*

Come riportato in risposta ai precedenti quesiti, l'immobile oggetto di procedura, è allo stato utilizzato dalla società “ _____ ” (ditta individuale), P. IVA: _____, derivante dalla trasformazione, effettuata nel mese di agosto 2023, della “ _____, di _____ ”, con sede in _____ (), alla via _____ n. __, C.F.: _____, ed adibito alla vendita di accessori e articoli per motocicli, in virtù di regolare contratto di locazione (All. 13.1), stipulato tra la _____, di _____ e la debitrice esecutata per la presente procedura, nonché proprietaria sig.ra _____, nata a _____ (), il _____, ricevuto in copia anche dall'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia, in seguito alla richiesta inoltrata (All. 1)

Secondo quanto riportato dall' art. 5, del suddetto contratto, *“... il canone della locazione è convenuto in € 28.200,00, che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in rate mensili eguali anticipate di € 2.350,00 ciascuna, da pagarsi entro e non oltre il giorno 08 a mezzo bonifico bancario alle coordinate Espressamente sin d'ora si conviene che il canone*



subirà aggiornamenti ISTAT per tutto il periodo della locazione senza bisogno di richiesta ...”.

L’art. 2923, comma 3 del Codice Civile stabilisce che *“l’acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni”*. Premesso ciò, lo scrivente per verificare la congruità del canone di locazione stabilito, ha calcolato il valore di mercato medio per la zona di appartenenza con riferimento al II° semestre 2012, periodo in cui è stato stipulato il contratto, secondo i valori medi di mercato riportati dall’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate - All. 16.1). Secondo il suddetto borsino il valore di locazione medio per gli immobili della zona omogenea di appartenenza, Zona B1 - Centrale/CENTRO - ESCLUSO ZONA PREGIATA - PORTO (immobili commerciali in normale stato di manutenzione), era di **21 €/mqxmese** che, moltiplicato per la superficie commerciale dell’immobile (cfr. risposta quesito 19), pari a 106 mq ci dà la cifra di **€ 2.200,00 mensili**, per cui, essendo la cifra pattuita da contratto (€ 2.350,00) non inferiore di un terzo del valore di locazione di mercato all’epoca della locazione, si può affermare che non sussistono le ipotesi di cui all’art. 2923, comma 3 c.c..

SCHEMA SINTETICA

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà, dell’immobile sito in Sorrento (NA), al Corso Italia n. 228 A/B/C, costituito da:

Locale commerciale posto al piano terra, composto da: un (1) area esposizione e vendita; un (1) ripostiglio; un (1) ufficio; un (1) servizio igienico (W.C.). Esso confina: a Sud con Corso Italia, ad Ovest con Viale privato posto all’altezza del civ. 226 di Corso Italia, a Nord con cortile condominiale e, ad Est con androne di ingresso al fabbricato A (Corso Italia n. 230), ed è indentificato al N.C.E.U. del Comune di Sorrento (NA) con i seguenti dati: Fogl. 2; P.Illa 416; Sub 1; Cat. C/1; Classe 12, Cons. 106 mq; Sup. cat. Tot. 103 mq; R. Cat. € 9.580,28. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.



Dalla verifica della corrispondenza dei grafici di progetto allegati alle pratiche edilizie afferenti l'immobile in oggetto: C.I.L.A. n. 44253 del 23 ottobre 2012, prat. n. 351/12, Autorizzazione Paesaggistica n. 104 del 17/06/2013, prat. 105/12 e S.C.I.A. n. prot. 45321, del 28/10/2014, prat. n. 424/14, lo stesso si ritiene regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, a meno della verifica della conformità dei grafici di progetto allegati alla Licenza Edilizia del fabbricato, allo stato dei luoghi, al momento non effettuabile perché dalle ricerche effettuate presso L'U.T.C. Comunale, non è stato possibile risalire alla suddetta Licenza (Cfr. risposta al quesito 11).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/00).

L'Esperto conclude attestando:

- a) di aver consegnato copia della relazione alle parti convenute del processo;
- b) di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art. 567 c.p.c.
- c) di aver svolto personalmente tutte le verifiche relative ad eventuali "omissioni o inesattezze nelle note (art. 2665 c.c.)" ed eventuali "omissioni o inesattezze nei titoli e nelle note (art. 2841 c.c.)" alla luce del confronto sincronico e diacronico dei dati catastali.

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente, in piena scienza e coscienza, ai disposti dell'incarico conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziandoLa per la fiducia accordata e restando a disposizione della S.V.I.ma per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 9 maggio 2024

l'Esperto
arch. Luca Di Meglio



Prove di spedizione alle parti dell'Elaborato Peritale

