

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 TERZO LOTTO PIGNORATO
(immobile sito in Piano di Sorrento - NA, alla via Bagnulo n. 21)

L'Esperto
arch. Luca Di Meglio



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).....	8
In merito al quesito 5).....	10
In merito al quesito 6).....	12
In merito al quesito 7).....	13
In merito al quesito 8).....	13
In merito al quesito 9).....	13
In merito al quesito 10).....	15
In merito al quesito 11).....	17
In merito al quesito 12).....	18
In merito al quesito 13).....	19
In merito al quesito 14).....	19
In merito al quesito 15).....	20
In merito al quesito 16).....	21
In merito al quesito 17).....	21
In merito al quesito 18).....	22
In merito al quesito 19).....	22
In merito al quesito 20).....	27

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 la sig.ra _____.

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 del primo accesso fissato per il giorno lunedì 26 settembre 2022 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. 2.3), il C.T.U. si è recato presso l'immobile in oggetto alla data stabilita ore 10:00, 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. 2.3), nel contempo, altresì, il Custode Giudiziario si è immesso nel possesso giuridico del bene subastato, di cui al predetto verbale (All. 2.3).

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 20.04.2022, 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 **III LOTTO** di immobili pignorati, box auto, sito in Piano di

Sorrento (NA), alla Via Bagnulo n. 21, identificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA) al Foglio 4; particella 204; Sub 31; Cat. C/6:

- **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.: _____, riguardante tra gli altri l'immobile in oggetto.
- **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), riguardante tra gli altri, l'immobile in oggetto.
- **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 _____, riguardante tra gli altri l'immobile in oggetto.
- **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 20 aprile 2022 nn. 18878/14477 - verbale di pignoramento immobili:** derivante da atto esecutivo cautelare, emesso da Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Torre Annunziata rep. 1490 del 18 marzo 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. 4.3), l'atto di provenienza ultraventennale (All. 5.2) 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, 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 verificato 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 terzo lotto pignorato, sito in Piano di Sorrento (NA), alla “Via Bagnulo” n. 21, box auto al piano S1, int. 27, identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 5; P.Ila 213; Sub 13; Cat. C/6, fosse utilizzato dalla debitrice esecutata nonché proprietaria sig.ra _____, nata a _____ (), il _____, presente al momento del sopralluogo. In tale sede Il Custode ha effettuato l’immissione nel possesso giuridico dell’immobile (All. 2.3). **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 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 - III LOTTO: box-auto, Via Bagnulo n. 21, piano S1, int. 27 (Piano di Sorrento - NA).

L'immobile pignorato è costituito da un box-auto, appartenente ad un fabbricato, ad uso autorimesse / box-auto multipiano, realizzato tra il 1990 e il 1991 (impianto catastale originario di cui alla planimetria del 26.07.1991 - All. 4.3), con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, sito in Piano di Sorrento (NA), con ingresso principale carrabile e pedonale, da corpo scale interno, entrambi posti all'altezza del civico 21 (già 7b). Il box in oggetto, costituito da un unico vano, dotato di cancello metallico basculante con apertura manuale (All. 7.3 - Foto da 55 a 60), posto al piano S1, raggiungibile sia da rampa interna carrabile, che dal corpo scale, è contraddistinto dal n. int. 27 ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento, con i seguenti dati catastali: **Foglio 4, P.Illa 204; Sub. 31, Cat. C/6.**



La superficie calpestabile (SNU) dell'immobile è pari a 18,00 mq.

La superficie lorda (SL) dell'immobile è pari a 21,00 mq;

La superficie Commerciale (SC) dell'immobile è pari a 21,00 mq.

Il Box auto confina: a Nord/Est con passaggio / corridoio condominiale, a Sud/Est con Box auto di aliena proprietà n. 28 (in C.F.: foglio 4; P.Illa 204; Sub 32), a Sud/Ovest con Box auto di aliena proprietà n. 21 (in C.F.: foglio 4; P.Illa 204; Sub 25) e, a Nord/Ovest con Box auto di aliena proprietà n. 26 (in C.F.: foglio 4; P.Illa 204; Sub 30).

(La Sup. Commerciale è stata calcolata secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 138/98, cfr. risposta al quesito 19. All. 8.3 - Tav. 3 e 4).

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 **21 ottobre 1996**, con atto di compravendita a rogito del notaio **Guido Criscuolo, n. rep. / racc. 7086/2684** (All. 5.3), trascritto alla C.R.I. di Napoli 2 il **23 ottobre 1996** ai nn. **28336/21040**, perveniva alla debitrice, sig.ra _____, nata a _____ (____), il _____, per acquisto dai sigg. _____, nato a San _____ (____), il _____ e, _____, nata a _____ (____), il _____, la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Si evidenzia che il suddetto titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento del 20/04/2022 ai nn. 14477/18878 e che, nel caso specifico, coincide con l'atto di provenienza ultraventennale.

Non si segnalano sull'immobile in oggetto frazionamenti o variazioni significative, dalla sua costituzione in catasto, risalente al 26/07/1991 (di cui alla planimetria originaria d'impianto), ad oggi (All. 4.3).

Il bene in oggetto, appartiene alla particella di terreno individuata al C.T. del Comune di Piano di Sorrento (NA), che risulta allineato col Catasto Fabbricati, con i seguenti dati: **foglio 4, p.lla 204.**

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. 8.3 - Tav 3 e 4), che la planimetria attuale del bene, che nel caso specifico coincide con la planimetria originaria d'impianto del cespite, risalente al 26/07/1991 (All. 4.2), corrisponde allo stato dei luoghi, per cui, essendo l'immobile in oggetto regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio (Cfr. risposta al quesito 11), non è necessario 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 Piano di Sorrento, alla via Bagnulo SNC ..."

INDIRIZZO ATTUALE: coincide con quello indicato in pignoramento, a meno del civico non indicato, civ. n. 21 (già 7B).

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO: “... *Foglio 4, p.lla 204, sub. 31, cat. C/6 ...*”.

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: non indicati

CONFINI ATTUALI: **a Nord/Est con passaggio / corridoio condominiale, a Sud/Est con Box auto di aliena proprietà n. 28 (in C.F.: foglio 4; P.lla 204; Sub 32), a Sud/Ovest con Box auto di aliena proprietà n. 21 (in C.F.: foglio 4; P.lla 204; Sub 25) e, a Nord/Ovest con Box auto di aliena proprietà n. 26 (in C.F.: foglio 4; P.lla 204; Sub 30).**

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, atto di compravendita del notaio Guido Criscuolo del 21 ottobre 1996 (All. 5.3) corrisponde a quella desumibile dalla planimetria catastale acquisita dallo scrivente (ultima planimetria in atti, coincidente con la planimetria d’impianto risalente al 26.07.1991 - All. 4.3). Si rileva, altresì, come esposto nei precedenti quesiti che la planimetria catastale dell’immobile, corrisponde allo stato reale dei luoghi così come rilevato dallo scrivente e riportato negli elaborati grafici allegati (All.ti 8.3 - 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. 8.3 - 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 "differmità 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 differmità 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, terzo lotto pignorato,

sito in Piano di Sorrento (NA), alla “Via Bagnulo” n. 21, costituito da un box auto, posto al piano seminterrato, int. 27, intestato alla debitrice sig.ra _____, nata a _____ (NA), il _____, per acquisto dai sigg. coniugi _____, nata a _____ (), il _____ e _____, nato a _____ (), il _____, giusta atto del Notaio Guido Criscuolo, del **21 ottobre 1996 n. rep. /racc. 7086/2684**, trascritto alla C.R.I. di Napoli 2, il **23 ottobre 1996 ai nn. 28336/21040** (All. 5.3).

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. 4.3), nella documentazione ipocatastale (All. 3) e nei titoli di provenienza (All. 5.3).

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 Piano di Sorrento (NA), Catasto Fabbricati al **Foglio 4; p.lla 204** 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. 9.3). 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 "A6 - Tessuti Misti su Impianto Insediativo Storico ricadenti nella zona 6 del P.U.T.", del P.R.G., approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 80 del 07/02/2006, rielaborato ed aggiornato a seguito delle prescrizioni e modifiche con Delibera del Consiglio Provinciale n. 5, del 22/01/2004, nonché del Decreto del Presidente della Regione Campania n. 502, del 14/09/2004 e, della Variante approvata con Decreto n. 940, del 12/12/2007 del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli, pubblicata sul B.U.R.C. n. 9 del 3 marzo 2008, di cui all'art. 35 delle N.T.A. (All. 9.3), che prevedono per la suddetta per la suddetta zona omogenea, "*... Il P.R.G. si attua mediante intervento diretto: - sugli edifici legittimamente esistenti a tutto il 1955, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di demolizione senza ricostruzione (limitatamente alle superfetazioni come definite dall'art. 31 della L.R. 35/87), di variazione di destinazione. Sugli edifici dei quali sia documentata la realizzazione dopo il 1955 sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume con vincolo di sedime. ...*".

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. 10.2). La destinazione d'uso del fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, adibito ad autorimessa / parcheggio multipiano a servizio delle

residenze, 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

la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

Come verificato nel corso del sopralluogo e, dall'esame degli atti di provenienza (All. 5.3), poiché sino al 01 luglio 2009, non era obbligatorio allegare tale certificato all'atto di compravendita, l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ai sensi del D.L. n. 192/2005. 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, va precisato, tuttavia, che l'A.P.E., non è obbligatorio per la categoria catastale C/6 (autorimessa), cui appartiene l'immobile in oggetto.

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: alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.”

Essendo il bene pignorato un box auto 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 il bene in oggetto, non si ritiene divisibile in natura, trattandosi di un box-auto destinato all'alloggio di una sola auto, dotato

di unico ingresso, non comodamente divisibile, per cui sarà considerato come lotto unico costituito da un box-auto. 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 26 settembre 2022, congiuntamente al custode giudiziario nominato dal G.E. avv. Marco D'Arcangelo (All. 2.3), ha constatato che l'immobile oggetto della procedura, sito in Piano di Sorrento (NA), alla via “Bagnulo” n. 21, box-auto appartenente ad un edificio destinato ad autorimessa multipiano, posto al piano S1, int. 27, identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 4; P.IIIa 204; Sub 31; Cat. C/6, è allo stato utilizzato dalla debitrice esecutata, nonché proprietaria sig.ra _____, nata a _____ (____), il _____, tuttavia, lo scrivente precisa di aver, in ogni caso, effettuato l'indagine su eventuali contratti di locazione registrati a nome dell'esecutata riguardanti l'immobile pignorato, presso gli uffici del registro degli atti privati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Castellammare di Stabia, non rinvenendo alcun contratto di locazione relativo al suddetto immobile, di cui alla certificazione di risposta ricevuta (All. 13.3). Il titolo legittimante il possesso del bene è, come detto, costituito dall'atto di compravendita a rogito del notaio **Guido Criscuolo, del 21 ottobre 1996, n. rep. /racc. 7086/2684**, trascritto alla C.R.I. di Napoli 2, il **23 ottobre 1996, ai nn. 28336/21040** (All. 5.3), attraverso il quale perveniva alla debitrice sig.ra _____, nata a _____ (____), il _____, coniugata in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dell'immobile in oggetto, per acquisto dai sigg. _____, nata a _____.

_____ (), il _____ e _____, nato a _____
(), il _____.

Il suddetto titolo di proprietà ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento del **20/04/2022 ai nn. 18878/14477.**

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.”

I beni pignorati non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri d’inalienabilità o di indivisibilità (All. 10.2). Secondo la risposta fornita dall’amministratrice del Condominio di Via Bagnulo n. 21, dott.ssa

_____ (All. 14.3):

- Il box n. 27 di proprietà della sig.ra _____ ha un importo di gestione ordinaria annuo pari ad € 120,00;
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- La sig.ra ha versato sempre la quota di sua spettanza anche quella inerente all’anno 2023;
- Non vi sono cause in corso;
- I millesimi di proprietà esclusiva sono pari a 14,35 mentre per le parti comuni sono 8,7.
- Sull’immobile in questione non gravano servitù di passaggio ne vincoli condominiali e non vi sono dotazioni condominiali.
- Purtroppo il regolamento di condominio è in fotocopie molto scure per cui la scansione viene malissimo, se riesco a trovare l’originale glielo invio. Cordiali saluti.

Dunque, secondo la suddetta certificazione condominiale, il bene in oggetto, non è gravato da particolari vincoli, servitù condominiali od oneri condominiali

insoluti non pagati negli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione tecnica d'ufficio (All. 14.3).

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, come si evince dall'Ordinanza del R. Commissario per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli, relativa al Comune di Sorrento (Sorrento, Meta, Piano di Sorrento e Sant'Agello), del 29 luglio 1936 (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 box-auto, come detto, sito in Piano di Sorrento (NA), alla Via Bagnulo n. 21, appartiene ad un fabbricato destinato a box-auto / autorimesse multipiano, costruito all’inizio degli anni 90 del secolo scorso, con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, corrispondente alla tipologia costruttiva dell’edificio *a Blocco*, costituito da un piano seminterrato e da un piano terra, serviti da un unico corpo scala dotato di ascensore. Lo stabile ha ingresso pedonale e carrabile, all’altezza del civ. 21 di via Bagnulo. Nel contesto del Comune di Piano di Sorrento, è situato in una zona centrale appartenente al centro storico della città. Allo stato attuale il fabbricato versa in buono stato di manutenzione. Il box-auto in oggetto, è posto al piano S1 ed è contraddistinto dal n. d’interno 27, ha accesso dal cancello di accesso metallico basculante ad apertura manuale.

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 simili 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. 17.2). 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 (box auto in normale stato di manutenzione) venduti nella zona omogenea di appartenenza (zona B5 - Centrale/CENTRO - CORSO ITALIA), riferiti al I° semestre 2023, rientra in un intervallo compreso tra 1.700 €/mq e 2.900 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **2.300 €/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 agli inizi degli anni 90 del secolo scorso (età superiore a 30 anni), che versa in buone condizioni di manutenzione. Al contrario l'immobile appare in buone

condizioni interne, gode di ottima appetibilità per la mancanza di posti auto della zona e può considerarsi libero per l'assenza di un regolare contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento. Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato e dall'incidenza dello stato delle parti comuni] = 0,95;
- condizioni interne (buone) = 1,05
- appetibilità per difficoltà di parcheggio della zona = 1,30.

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo: $V_m = 2.300 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 1,05 \times 1,30 = 3.000 \text{ €/mq}$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$S_c = S_l + xA_1 + yA_2 + zA_3 \dots$$

dove: S_l è la superficie lorda dell'immobile, data dalla Superficie Netta Utile ($S_{nu} = 18,00 \text{ mq}$) 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;

$$S_l = 21,00 \text{ mq}$$

La superficie commerciabile è quindi:

$$S_c = \{21,00 + [0]\} = 21,00 \text{ mq}$$

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

$$V_m = 3.000 \text{ €/mq} \times 21,00 \text{ mq} = \text{€ } 63.000,00 \text{ (sessantatremila/00).}$$

Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile

Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dalla recente 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 30 anni) e le condizioni di manutenzione in cui versa, buone, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,95 (riduzione del 5 %). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico edilizia, considerando l'immobile regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio non consideriamo nessuna detrazione al valore di mercato. Sullo stato d'uso e manutenzione, considerando l'immobile in buone condizioni interne non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (aumento del 5 %). Sullo stato di possesso, non esistendo alcun contratto di locazione relativo all'immobile pignorato, non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). 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, come da certificazione ricevuta dall'amministratrice del Condominio di Via Bagnulo n. 21, dott.ssa Giovanna Belardo (All. 14.3), non esistendo oneri condominiali relativi agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo scrivente non ha applicato, nel caso specifico, alcuna riduzione al valore di mercato (cfr. risposta al quesito 17). Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni è di: **$V_m = € 63.000,00 - 0 = € 63.000,00$ (sessantatremila/00).**

**Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del
valore di mercato dell'immobile pignorato**

Dati catastali attuali	N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA): Foglio 4; P.Illa 204, Sub. 31; Cat. C/6; Classe 6, Cons. 18mq; Sup. Cat. Tot. 21 mq; R. Cat. € 102,26.
Sup. Netta Utile - SNU	mq 18,00
Sup. Lorda - SL	mq 21,00
Sup. Commerciale - SC	mq 21,00
Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq	2.300,00
Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq	3.000,00
Valore di mercato complessivo dell'immobile	€ 63.000,00
Decurtazioni al valore di mercato calcolato	
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	Coeff. di riduzione = 0,95 Applicato al valore di mercato medio per la zona omogenea di appartenenza, considerando la vetustà del fabbricato e lo stato delle parti comuni
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 buone condizioni)
Stato di possesso	(assenza contratti locazione/immobile libero)
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nessuna riduzione (Nessun vincolo giuridico non eliminabile)
Oneri Condominiali insoluti	Nessuna riduzione (Non vi sono oneri condominiali insoluti)
Minimo valore di mercato dell'immobile/prezzo a base d'asta	
€ 63.000,00	

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 già segnalato in precedenza, non esistendo contratti di locazione riguardanti il bene in oggetto (Cfr. risposta al quesito n. 15) le ipotesi del quesito non sussistono nella procedura in oggetto.

SCHEMA SINTETICA

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà, dell'immobile sito in Piano di Sorrento (NA), alla “Via Bagnulo” n. 21, costituito da:

Box-auto posto al piano S1, composto da un vano unico; esso confina: a Nord/Est con passaggio / corridoio condominiale, a Sud/Est con Box auto di aliena proprietà n. 28 (in C.F.: foglio 4; P.Illa 204; Sub 32), a Sud/Ovest con Box auto di aliena proprietà n. 21 (in C.F.: foglio 4; P.Illa 204; Sub 25) e, a Nord/Ovest con Box auto di aliena proprietà n. 26 (in C.F.: foglio 4; P.Illa 204; Sub 30). ed è indetificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA) con i seguenti dati: Fogl. 5; P.Illa 213; Sub 13; Cat. A/2; Classe 1, Cons. 7 vani; R. Cat. € 451,90. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato cui appartiene l'immobile de quo, è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 27 del 06/06/1990, dal Comune di Piano di Sorrento, pratica Edilizia n. 32/89 e successiva Variante autorizzata in data 31/01/1991, alla soc. [REDACTED], per la costruzione di un'autorimessa multipiano (isolata, chiusa), in Via Bagnulo n. 7/B, di cui lo scrivente ha verificato la corrispondenza dei grafici di progetto allo stato dei luoghi (Cfr. risposta al quesito 11).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 63.000,00 (sessantatremila/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