

**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 QUARTO LOTTO PIGNORATO**

**(immobili siti in Piano di Sorrento - NA, alla via Bagnulo n. 30 già 26, e 36 già 32)**

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).....	8
In merito al quesito 4).....	17
In merito al quesito 5).....	19
In merito al quesito 6).....	21
In merito al quesito 7).....	24
In merito al quesito 8).....	27
In merito al quesito 9).....	27
In merito al quesito 10).....	29
In merito al quesito 11).....	31
In merito al quesito 12).....	37
In merito al quesito 13).....	38
In merito al quesito 14).....	38
In merito al quesito 15).....	39
In merito al quesito 16).....	40
In merito al quesito 17).....	40
In merito al quesito 18).....	41
In merito al quesito 19).....	41
In merito al quesito 20).....	50



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 \_\_\_\_\_.

In data 29 giugno 2022, l'Esperto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la cancelleria della 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 10:40 presso i beni pignorati (All. 2.3), in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Marco D'Arcangelo (All. 1).

Come meglio descritto nei verbali di accesso, il C.T.U. si è recato presso gli immobili in oggetto alla data stabilita e, successivamente, per completare gli accessi al compendio pignorato, in data 10/11/2023 (All.ti 2.4 e 2.5), congiuntamente al Custode Giudiziario. Nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto ha acquisito i dati necessari all'espletamento dell'incarico, effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi, nel contempo



altresì, il Custode Giudiziario si è immesso nel possesso giuridico dei beni subastati, di cui ai verbali di accesso (All.ti 2.3, 2.4 e 2.5).

### 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 risultano depositate dall’istante, le relazioni notarili del dr. Maurizio Lunetta, del 20/04/2022 e del 02/12/2022, attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili oggetto di procedura nel periodo ultraventennale antecedente le trascrizioni dei pignoramenti del 20/04/2022 nn. 18878/14477 e, del 01/12/2022 nn. 58667/44826. 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. 3.2), risultano allo stato attuale



pregiudizievoli alla debitrice le seguenti iscrizioni e trascrizioni sugli immobili appartenenti al **IV LOTTO** di immobili pignorati, composto da: **1) appartamento per civile abitazione, sito in Piano di Sorrento (NA), alla via Bagnulo n. 30 (già 26), piano II° (Sub 7) e piano III° (Sub 101), con annesso terrazzo a livello al piano III°, identificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA) al Foglio 5; particella 213; Sub 7 e sub 101, Cat. A/2; 2) appartamento per civile abitazione, sito in Piano di Sorrento (NA), alla via Bagnulo n. 36 (già 32), piano II° (Sub 13), con annessi terrazzi a livello al piano II°, sottotetto, terrazzo a livello e locale deposito al piano III° (Sub 102), oltre cantinola al piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA) al Foglio 5; particella 213; Sub 13; Cat. A/2 e sub 102, Cat. C/2:**

- **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 \_\_\_\_\_ - codice fiscale \_\_\_\_\_ e contro tra gli altri, la sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, riguardante tra gli altri, gli immobili 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 \_\_\_\_\_ - codice fiscale \_\_\_\_\_ e contro tra gli altri, la sig.ra \_\_\_\_\_ (come su identificata), riguardante tra gli altri, gli immobili 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, a favore dei sigg. \_\_\_\_\_ (come su identificata) e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e contro la suddetta \_\_\_\_\_, riguardante tra gli altri, gli immobili in oggetto.
- **trascrizione del 13 novembre 2009 nn. 66954/48631 - destinazione ai sensi dell'art. 2645 Ter C.C. del 11.11.2009:** derivante da atto notarile a rogito del Notaio Iaccarino Giancarlo di Massa Lubrense (NA) rep. n. 23809/13572, a favore dei sigg. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e contro la suddetta sig.ra \_\_\_\_\_, riguardante tra gli altri gli immobili in oggetto.
- **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 \_\_\_\_\_, riguardante tra gli altri, gli immobili in oggetto.
- **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 \_\_\_\_\_ - codice fiscale \_\_\_\_\_ e contro, tra gli altri la suddetta sig.ra \_\_\_\_\_, riguardante tra gli altri, gli immobili in oggetto.



- **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 \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e contro la sig.ra \_\_\_\_\_, gravante tra gli altri, sugli immobili 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. 4.4), l'atto di provenienza ultraventennale (All.ti 5.3 e 5.4) ed, il certificato di residenza storico della debitrice (All. 6); inoltre, 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 Piano di Sorrento (NA), da cui risulta che la debitrice contraeva matrimonio presso il suddetto comune in data \_\_\_\_\_, data successiva ai predetti atti di provenienza, col sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, scegliendo il regime della separazione dei beni (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 dei sopralluoghi effettuati, come detto, congiuntamente al custode giudiziario nominato dal G.E. avv. Marco D'Arcangelo, di cui ai relativi verbali di accesso (All.ti 2.3, 2.4 e 2.5), che gli immobili in oggetto, di cui al **IV LOTTO** pignorato, siti in Piano di Sorrento (NA), alla “Via Bagnulo” n. 30 e 36, rispettivamente: 1) appartamento in Via Bagnulo 30 (già 26), piano II° e III°, con annesso terrazzo a livello al piano III°, identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 5, P.lla 213, Sub 7 e Sub 101, Cat. A/2 e 2) appartamento in Via Bagnulo 36 (già 32), piano II° (Sub 13), con annessi terrazzi al livello al piano II°, sottotetto, terrazzo a livello e



locale deposito al piano III° (Sub 102), oltre cantinola al piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA) al **Foglio 5; particella 213; Sub 13; Cat. A/2 e sub 102, Cat. C/2**, fossero abitati ed abitati ed occupati, rispettivamente: il primo dai sigg. coniugi \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ (non presente al momento del sopralluogo) e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, insieme al loro nucleo familiare, in virtù di regolare contratto di locazione, stipulato tra il suddetto \_\_\_\_\_ e la debitrice esecutata, nonché proprietaria sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, esibito in copia al custode ed acquisito in precedenza anche dal sottoscritto previa ispezione presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate (meglio descritto in risposta al quesito 15), di cui alla relativa certificazione (All. 13.3); il secondo dalla stessa debitrice \_\_\_\_\_, insieme al suo nucleo familiare. Come già accennato in risposta ai quesiti precedenti, il Custode ha effettuato l’immissione nel possesso giuridico dei suddetti beni (All.ti 2.3, 2.4 e 2.5). **L’Esperto dichiara che non sono stati frapposti ostacoli agli accessi.**

In merito al quesito 3) “*descriva, 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)”*.”

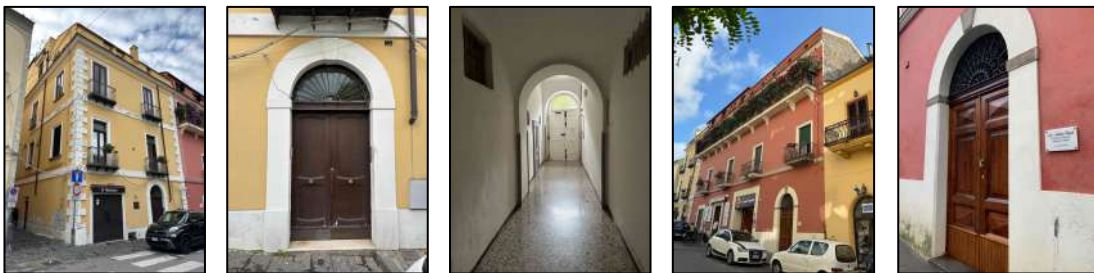
**Descrizione dei beni - IV LOTTO: 1) appartamento per civile abitazione in Via Bagnulo n. 30 (già 26) piano II (Sub 7) e III (Sub 101), con annesso**





**terrazzo a livello al piano III°; 2) appartamento per civile abitazione, sito in Piano di Sorrento (NA), alla via Bagnulo n. 36 (già 32), piano II° (Sub 13), con annessi terrazzi a livello al piano II°, sottotetto, terrazzo a livello e locale deposito al piano III° (Sub 102), oltre cantinola al piano terra.**

Come detto gli immobili pignorati, sono costituiti da due appartamenti per civile abitazione, appartenenti a due fabbricati contigui di antichissima costruzione, costruiti in aderenza, che insistono sulla stessa particella catastale a formare un unico agglomerato urbano, realizzati sicuramente in data anteriore al 1939 (impianto catastale originario di cui alle planimetrie dei sub 6 e 7, del 10.12.1939 e alla planimetria del sub 13, del 30/12/1939 - All. 4.4), entrambi realizzati con struttura portante in muratura di tufo e solai voltati, composti da un piano seminterrato ed un piano terra, adibiti prevalentemente a depositi, connettivo e attività commerciali, oltre a due ulteriori piani in elevazione ad uso residenziale, con sottotetto al terzo livello, serviti da due distinti corpi scala, uno avente accesso da via Bagnulo n. 30, privo di ascensore e l'altro, avente accesso da via Bagnulo n. 36, dotato di ascensore. I suddetti fabbricati sono posti in una zona centrale del Comune di Piano di Sorrento, nelle immediate vicinanze del centro storico e del Corso Italia, ed hanno accesso da Via Bagnulo n. 30 (già 26 All. 7.4 - Foto da 1 a 7) e, da Via Bagnulo 36 (già 32 - All. 7.4 - Foto da 1 a 7).



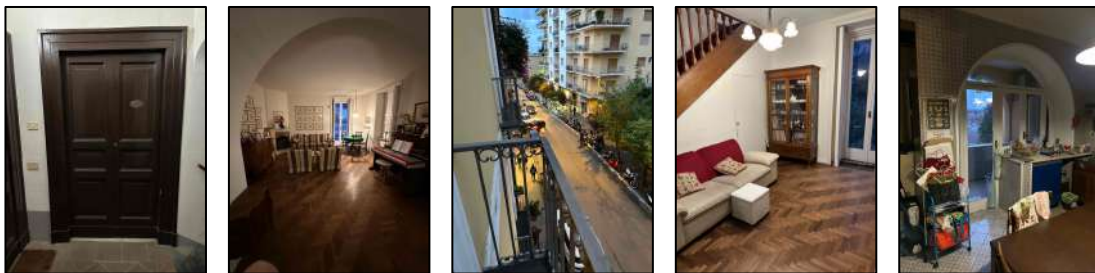
**1) appartamento per civile abitazione in Via Bagnulo n. 30 (già 26) piano II (Sub 7) e III (Sub 101), con annesso terrazzo a livello al piano III°**

L'immobile è dotato di un doppio ingresso, cui si accede dalla prima e dalla seconda porta, poste sul pianerottolo del secondo piano per chi sale le scale (All. 7.4 - Foto da 8 a 14) ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA), con i seguenti dati catastali: **Foglio 5; P.IIIa 213; Sub 7; Cat. A/4; Cons.**



**5,5 vani; Rendita € 355,06 (piano II°) e Foglio 5; P.IIa 213; Sub 101; Cat. A/2; Cons. 6 vani; Sup. Cat. Tot. 131 mq; Rendita € 577,77 (piano III°).**

Si precisa che lo stato dei luoghi rilevato presso l'appartamento in oggetto, non è conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attuali dei suddetti subalterni, acquisite dallo scrivente (planimetria catastale del sub 7, risalente al 22/12/1976 e planimetria catastale del sub 101, risalente al 04/11/1998 - All. 4.4 e All. 8.4, Tav 4), come riportato negli allegati elaborati grafici di rilievo, per una diversa distribuzione degli spazi interni con trasformazione di una superficie scoperta in volume abitabile, interventi sulle murature portanti, oltre ad una fusione e frazionamento con l'immobile confinante appartenente allo stesso lotto (appartamento in via Bagnulo n. 36 piano II°, in Catasto P.IIa 213, Foglio 5, Sub 13), effettuati senza titolo edilizio (All. 8.4, Tav 4, Cfr. risposta al quesito 11).



L'appartamento gode di tripla esposizione, sia al piano II° che al piano III° (sottotetto), a Nord/Est su via Bagnulo, a Sud/Est, su via Casa Lauro e a Sud Ovest su superfici coperte al piano terra appartenenti allo stesso fabbricato e distacco con altri fabbricati.

L'immobile è costituito da:

- un (1) salone doppio (PII° - All. 7.4 - Foto da 15 a 20);
- quattro (4) balconi (PII° - balcone 1, All. 7.4 - Foto da 21 a 24, balcone incassato tipo loggia, All. 7.4 - Foto da 34 a 39);
- un (1) soggiorno (PII°, All. 7.4 - Foto da 25 a 28);
- una (1) cucina (PII°, All. 7.4 - Foto da 29 a 33);
- una (1) lavanderia con W.C. (PII°, All. 7.4 - Foto da 40 a 44);
- un (1) ingresso (PII°, All. 7.4 - Foto da 45 a 48);



- un (1) disimpegno (PIII°, All. 7.4 - Foto da 49 a 51);
- tre (3) stanze da letto (PIII°, St. letto 1, All. 7.4 - Foto da 52 a 57, St. letto 2, All. 7.4 - Foto da 45 a 48 e St. letto 3, All. 7.4 - Foto da 67 a 72);
- due (2) bagni (PIII°, W.C. 1, All. 7.4 - Foto da 45 a 48 e W.C. 2, All. 7.4 - Foto da 61 a 66);
- un (1) terrazzo a livello (PIII°, All. 7.4 - Foto da 49 a 60);

**L'altezza interna utile media dell'appartamento è di 3,00 m (al piano II° che ha soffitti voltati) e, di 2,70 circa al piano III° (sottotetto).**



L'immobile è dotato delle seguenti finiture: i pavimenti di tutti gli ambienti al piano secondo, ad esclusione dell'ingresso e della cucina, sono rivestiti in parquet tipo teak 7x40, montato a spina di pesce, quelli della cucina e dell'ingresso sono in piastrelle di ceramica formato 20x20 con decorazioni geometriche su fondo chiaro, montate a 45°, così come i rivestimenti della lavanderia. Le pareti di tutti gli ambienti, sono tinteggiate. Le porte interne sono in legno; le invetriate esterne sono in legno con scuri interni in legno (All. 7.4 - Foto 19 e 20); I portoncini d'ingresso sono in legno (All. 7.4 - Foto 15 e 45). Anche al piano terzo tutti gli ambienti interni, ad esclusione dei due bagni sono pavimentati con la stessa pavimentazione in teak, i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica, effetto cotto e bianche a parete formato 20x20; le porte interne sono in legno e le invetriate esterne sono in legno, con grate esterne tipo *napoletane* in ferro.

L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico, igienico-sanitario ed elettrico ed è allacciato alla rete di distribuzione del gas-metano; è dotato, altresì, di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta sul terrazzo a livello al piano III° (All. 7.4 - Foto 57 e 58), nonché di un boiler



Luca Di Meglio Architetto

elettrico per il riscaldamento dell'acqua nella cucina e nella lavanderia al piano II°, posto nella lavanderia (All. 7.4 - Foto 43) e, di tre condizionatori del tipo a pompa di calore con split interno e macchina esterna posti al III° piano nelle st. da letto 2 e 3 (All. 7.4 - Foto 63; 67). L'immobile si presenta recentemente ristrutturato e in ottimo stato di conservazione, gli impianti sono in buono stato e funzionanti, inoltre, è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, che risulta allegato al contratto di locazione (All. 13.4).

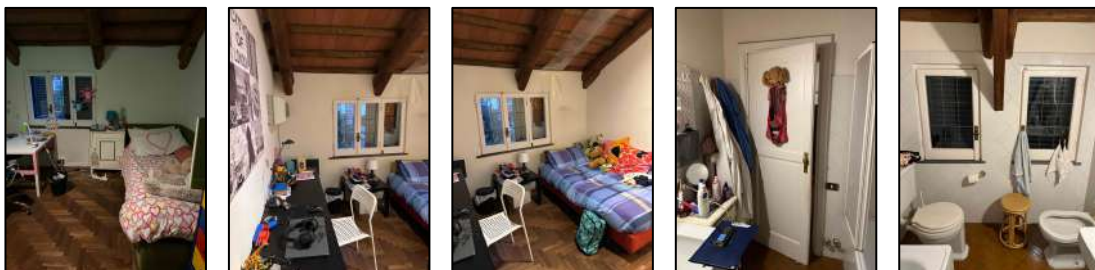
**La superficie calpestabile (SNU) dell'appartamento è pari a 88,00 mq al PII° e a 85,00 mq al PIII° (All. 8.4 - Tav 3).**

**La superficie Lorda (SL) è pari a 108,00 mq.**

**La superficie Commerciale (SC) è pari a 134,00 mq.**



La Sup. Commerciale è stata calcolata secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 138/98, cfr. risposta al quesito 19. Si precisa che dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, sono state escluse le superfici derivanti da ampliamenti effettuati senza Titolo Edilizio, per i quali è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi ai fini dell'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (Cfr. risposte ai quesiti 11 e 19, All. 8.4 - Tav. 5 e 9).



**L'immobile confina: al PII° - a Nord/Est con Via Bagnulo (già via G. Botta), a Sud Est con Via Casa Lauro (già Via F. Scarpa), a Sud/Ovest con cassa scale e con aree esterne interne al fabbricato, a Nord/Ovest con**

12

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





**appartamento sito in Via Bagnulo 36 (anch'esso appartenente al IV lotto pignorato, identificato al C.F. al foglio 5; P.Illa 213; Sub 13); al PIII° - a Nord/Est con Via Bagnulo (già via G. Botta), a Sud Est con Via Casa Lauro (già Via F. Scarpa), a Sud/Ovest con appartamento di aliena proprietà (identificato al C.F. al foglio 5; P.Illa 213; Sub 18) e con aree esterne interne al fabbricato, a Nord/Ovest con appartamento sito in Via Bagnulo 36 (anch'esso appartenente al IV lotto pignorato, identificato in C.F. del Comune di Piano di Sorrento al foglio 5; P.Illa 213; Sub 13).**

**2) appartamento per civile abitazione, sito in Piano di Sorrento (NA), alla via Bagnulo n. 36 (già 32), piano II° (Sub 13), con annessi sottotetto, terrazzo a livello e locale deposito al piano III° (Sub 102), oltre cantinola al piano terra**

L'immobile è dotato unico ingresso, cui si accede dalla porta posta a destra dell'ultima rampa di scale, pianerottolo del secondo piano per chi sale le scale (All. 7.4 - Foto da 67 a 72) ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA), con i seguenti dati catastali: **Foglio 5; P.Illa 213; Sub 13; Cat. A/2; Cons. 7 vani; Sup. Cat. Tot. 223 mq, Rendita € 451,90 (piano II°) e Foglio 5; P.Illa 213; Sub 102; Cat. C/2; Cons. 6 mq; Rendita € 38,42 (piano III°).**

Si precisa che lo stato dei luoghi rilevato presso l'appartamento in oggetto, non è conforme a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale dell'immobile, acquisita dallo scrivente (planimetria catastale d'impianto del sub 13, risalente al 30/12/1939), per una diversa distribuzione degli spazi interni con trasformazione di superfici scoperte originarie in volumetria abitabile, ampliamento della superficie scoperta non residenziale, interventi sulle murature portanti, oltre ad una fusione e frazionamento con l'immobile confinante appartenente allo stesso lotto (appartamento in via Bagnulo n. 30 piano II° e III°, in Catasto P.Illa 213, Foglio 5, Sub 7 e Sub 101), effettuate sia



al piano II° che al piano III° senza titolo edilizio (All. 8.4 - Tav 8, Cfr. risposta al quesito 11).



L'appartamento gode di tripla esposizione, a Nord/Est su via Bagnulo, a Sud/Ovest e a Sud/Est, e su superfici coperte al piano terra appartenenti allo stesso fabbricato e distacco con altri fabbricati.

L'immobile è costituito da:

- un (1) Ingresso (PII° - All. 7.4 - Foto da 73 a 78);
- due (2) cucine (PII°, cucina 1, All. 7.4 - Foto da 79 a 84 e cucina 2, All. 7.5 - Foto da 129 a 134);
- un (1) ripostiglio (PII°, All. 7.4 - Foto da 85 a 87);
- due (2) dispense (PII°, dispensa 1, All. 7.5 - Foto da 88 a 90 e dispensa 2, All. 7.5 - Foto 94 e 95);
- quattro (4) bagni (PII° - W.C. 1, All. 7.4 - Foto 92 e 93, W.C. 2, All. 7.4 - Foto da 145 a 147, W.C. 3, All. 7.4 - Foto da 160 a 162, W.C. 4, All. 7.4 - Foto da 163 a 165);
- quattro (4) disimpegni (PII° - disimp. 1, All. 7.4 - Foto 91 e 92, disimp. 2, All. 7.4 - Foto 125, disimp. 3, All. 7.4 - Foto 125, disimp. 4, All. 7.5 - Foto da 126 a 128);
- un (1) salone doppio (PII°, All. 7.4 - Foto da 97 a 108);
- un (1) balcone (PII°, All. 7.4 - Foto da 109 a 112);
- un (1) terrazzo a livello verandato (PII°, All. 7.4 - Foto da 113 a 118);
- un (1) terrazzo a livello scoperto (PII°, All. 7.4 - Foto da 119 a 124);
- quattro (4) camere da letto (PII° - st. letto 1, All. 7.4 - Foto da 136 a 141, st. letto 2, All. 7.4 - Foto da 148 a 153, st. letto 3, All. 7.4 - Foto da 154 a 159, st. letto 4, All. 7.4 - Foto da 166 a 17);



- uno (1) studio (PIII° sottotetto, All. 7.4 - Foto da 171 a 173);
- un (1) disimpegno (PIII° sottotetto);
- un (1) W.C. (PIII° sottotetto, All. 7.4 - Foto 174 e 175);
- una (1) lavanderia (PIII° sottotetto, All. 7.4 - Foto 176);
- un (1) deposito (PIII° sottotetto, All. 7.4 - Foto da 177 a 182);
- un (1) terrazzo a livello (PIII° sottotetto, All. 7.4 - Foto da 183 a 188);
- un (1) cucinino con W.C. (PIII° sottotetto, All. 7.4 - Foto da 189 a 191);
- una (1) cantinola (PT, All. 7.4 - Foto da 192 a 197);

**L'altezza interna utile media dell'appartamento è di 3,20 m (al piano II°) e, di 2,40 circa al piano III° (sottotetto).**



L'immobile è dotato delle seguenti finiture: al piano II° e al piano III° sottotetto, i pavimenti di tutti gli ambienti tranne quelli dei bagni e delle cucine, e della lavanderia, sono rivestiti parquet tipo teak a listoni grandi da 14x80, montati a 90° rispetto alle pareti. I bagni sono rivestiti in marmo sia alle pareti, ad altezza di 1,20 m circa che a pavimento. Le cucine e la lavanderia sono rivestite con piastrelle di ceramica di vari colori, formato 20x20, montate a 45° e a 90°. Le pareti di tutti gli ambienti, sono tinteggiate ed abbellite con modanature in gesso ai soffitti. Le porte interne sono in legno; le invetriate esterne sono in legno, con scuri esterni tipo *napoletane* in ferro (All. 7.4 - Foto 154). La porta d'ingresso è blindata (All. 7.4 - Foto 75).





L'appartamento è servito internamente da un ascensore in comune con i piani sottostanti del fabbricato (All. 7.4 - Foto 77), è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico, igienico-sanitario ed elettrico ed è allacciato alla rete di distribuzione del gas-metano; inoltre, è dotato di una caldaia a gas per il riscaldamento dell'acqua, posta nel vano tecnico sul terrazzo scoperto (All. 7.4 - Foto 123), e, di un impianto di riscaldamento-raffrescamento con fan coil, e macchina esterna posta sul torrino ascensore. L'immobile si presenta recentemente ristrutturato ed in ottimo stato di conservazione, gli impianti sono in buono stato e funzionanti, tuttavia non sono state recuperate le relative certificazioni.

**La superficie calpestabile (SNU) dell'appartamento è pari a 230,00 mq al PII° e a 38,00 mq al PIII° (All. 8.4 - Tav 6 e 7).**

**La superficie Lorda (SL) è pari a 221,00 mq.**

**La superficie Commerciale (SC) è pari a 269,00 mq.**



La Sup. Commerciale è stata calcolata secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 138/98, cfr. risposta al quesito 19. Si precisa che dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, sono state escluse le superfici derivanti da ampliamenti effettuati senza Titolo Edilizio, per i quali è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi ai fini dell'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (Cfr. risposte ai quesiti 11 e 19, All. 8.4 - Tav. 5 e 9).







**L'immobile confina: al PII° e al PIII° - a Nord/Est con Via Bagnulo (già via G. Bottà), a Sud Est con appartamento sito in Via Bagnulo 30 (anch'esso appartenente al IV lotto pignorato, identificato al C.F. al foglio 5; P.Ila 213; Sub 7 e Sub 101), a Sud/Ovest con locali coperti posti al piano terra appartenenti fabbricato, a Nord/Ovest con altro fabbricato i aderenza di aliena proprietà (in C.T. al Foglio 5, P.Ila 210).**

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**





- In data 23 novembre 2000, in seguito alla morte della sig.ra \_\_\_\_\_ (All. 6), si riuniva l'usufrutto alla nuda proprietà dei suddetti beni in favore della debitrice \_\_\_\_\_.

Si precisa che i subalterni 101 - III° piano appartamento 1) e 102 - locale deposito al III° piano, di pertinenza dell'immobile 2), anch'essi oggetto di pignoramento, sono stati costituiti in Catasto, rispettivamente entrambi con "VARIAZIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998 UNITA' EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A 5/213/7 (n. 22720.1/1998)" (All. 4.4).

Si evidenzia che i suddetti titoli hanno data anteriore alle trascrizioni dei pignoramenti del 20/04/2022 ai nn. 18878/14477 e, del 01/12/2022 nn. 58667/44826 e che, nel caso specifico, l'atto di provenienza del 30 dicembre 1976, coincide col titolo ultraventennale.

I beni in oggetto, appartengono tutti alla particella di terreno individuata al C.T. e al C.F. del Comune di Piano di Sorrento (NA), con i seguenti dati:  **foglio 5, p.lla 213 (All. 4.4).**

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 gli immobili pignorati, accertando l'esatta rispondenza dei dati specificati negli atti di pignoramento con le risultanze catastali attuali, tuttavia, ha verificato in fase di sopralluogo, come rappresentato dagli elaborati grafici e fotografici di rilievo (All.ti 7.4 e 8.4), che le planimetrie catastali dei beni in oggetto, non corrispondono allo stato dei luoghi, in particolare: con riferimento all'immobile **1) appartamento per civile abitazione in Via Bagnulo n. 30 (già 26) piano II (Sub 7) e III (Sub 101), con annesso terrazzo a livello al piano III°**, identificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA), con i seguenti dati catastali: **Foglio 5; P.lla 213; Sub**



**7; Cat. A/4; Cons. 5,5 vani; Rendita € 355,06 (piano II°) e Foglio 5; P.Ila 213; Sub 101; Cat. A/2; Cons. 6 vani; Sup. Cat. Tot. 131 mq; Rendita € 577,77 (piano III°)** - come evidenziato dal confronto tra le planimetrie catastali attuali del sub 7 (PII° e III° - risalente al 22/12/1976 - All. 4.4) e del sub 101 (PIII° - risalente al 04/11/1998 - All. 4.4) (All. 8.4 - Tav 4), per diversi interventi sia di variazione degli spazi interni, con apertura e chiusura di vani nella muratura portante, che altresì, di ampliamenti di volumetria interna con modifica prospettica delle facciate esterne, oltre ad un intervento di fusione e frazionamento con l'immobile confinante, anch'esso pignorato ed appartenente allo stesso lotto (immobile 2 - Sub 13 e Sub 102), riguardanti sia il piano II° che il piano III°. Dalle ricerche effettuate presso lo S.U.E. del Comune di Piano di Sorrento per i suddetti interventi non risultano presentate richieste di autorizzazione edilizia né rilasciati titoli edilizi, a meno di due istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94, che risultano allo stato non istruite e alquanto carenti nelle relazioni tecniche descrittive, e grafiche degli abusi rilevati (Cfr. risposta al quesito 11). Con riferimento all'immobile 2) **appartamento per civile abitazione, sito in Piano di Sorrento (NA), alla via Bagnulo n. 36 (già 32), piano II° (Sub 13), con annessi terrazzi al livello al piano II°, sottotetto, terrazzo a livello e locale deposito al piano III° (Sub 102), oltre cantinola al piano terra**, identificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA), con i seguenti dati catastali: **Foglio 5; P.Ila 213; Sub 13; Cat. A/2; Cons. 7 vani; Sup. Cat. Tot. 223 mq, Rendita € 451,90 (piano II°) e Foglio 5; P.Ila 213; Sub 102; Cat. C/2; Cons. 6 mq; Rendita € 38,42 (piano III°)** - anche in questo caso, rispetto alle planimetrie catastali attuali del sub 13 (PII° - coincidente con la planimetria catastale d'impianto, risalente al 30/12/1939 - All. 4.4) e del sub 102 (PIII° - risalente al 04/11/1998 - All. 4.4), si rilevano gli stessi interventi edilizi su descritti, effettuati senza titolo edilizio, che risultano, parzialmente descritti dalle suddette istanze di Condono (Cfr. risposta al quesito 11). Si segnala, altresì che la planimetria catastale d'impianto del Sub 13, non riporta la rappresentazione della *cantinola* al piano terra,



annessa all'immobile, non dotata di identificativi catastali autonomi, tuttavia, come su accennato, non essendo gli immobili in oggetto regolari dal punto di vista Urbanistico-Edilizio (Cfr. risposta al quesito 11), il C.T.U. non ha ritenuto opportuno effettuare alcuna procedura di variazione per aggiornare le planimetrie catastali dei suddetti beni.

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.*

Pignoramenti, del 18 marzo 2022, rep. 1490 a favore di \_\_\_\_\_ S.r.l., con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e contro la sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), **trascritto il 20 aprile 2022 nn. 18878/14477 e Pignoramento, del 04 novembre 2022, Tribunale di Torre Annunziata (NA), rep. 6045, a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e contro la sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, trascritto il 01 dicembre 2022 nn. 58667/44826.**

**INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: “...immobili in Piano di Sorrento, alla Via Bagnulo SNC ...”.**

**INDIRIZZO ATTUALE: A) coincide con quello indicato in pignoramento, a meno del civico, non riportato all'esterno dell'ingresso del fabbricato, ma dedotto dalla numerazione della strada come n. 30 (già Via Bagnulo n. 26). B) coincide con quello indicato in pignoramento, a meno del civico, non riportato all'esterno dell'ingresso del fabbricato, ma dedotto dalla numerazione della strada come n. 36 (già Via Bagnulo n. 32).**

**IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO: 1) “... riportati in catasto al - foglio 5 p.lla 213 sub 7 cat A/4 - foglio 5 p.lla 213 sub 101 cat**





Luca Di Meglio Architetto

---

C/2 ...”; 2) “... riportati in catasto al - foglio 5 p.lla 213 sub 13 cat A/2 - foglio 5 p.lla 213 sub 102 cat C/2 ...”;

INDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: non indicati

CONFINI ATTUALI: 1) appartamento per civile abitazione in Via Bagnulo n. 30: al PII° - a Nord/Est con Via Bagnulo (già via G. Botta), a Sud Est con Via Casa Lauro (già Via F. Scarpa), a Sud/Ovest con cassa scale e con aree esterne interne al fabbricato, a Nord/Ovest con appartamento sito in Via Bagnulo 36 (anch'esso appartenente al IV lotto pignorato, identificato al C.F. al foglio 5; P.lla 213; Sub 13); al PIII° - a Nord/Est con Via Bagnulo (già via G. Botta), a Sud Est con Via Casa Lauro (già Via F. Scarpa), a Sud/Ovest con appartamento di aliena proprietà (identificato al C.F. al foglio 5; P.lla 213; Sub 18) e con aree esterne interne al fabbricato, a Nord/Ovest con appartamento sito in Via Bagnulo 36 (anch'esso appartenente al IV lotto pignorato, identificato in C.F. del Comune di Piano di Sorrento al foglio 5; P.lla 213; Sub 13).

2) appartamento per civile abitazione in Via Bagnulo n. 36: al PII° e al PIII° - a Nord/Est con Via Bagnulo (già via G. Botta), a Sud Est con appartamento sito in Via Bagnulo 30 (anch'esso appartenente al IV lotto pignorato, identificato al C.F. al foglio 5; P.lla 213; Sub 7 e Sub 101), a Sud/Ovest con locali coperti posti al piano terra appartenenti fabbricato, a Nord/Ovest con altro fabbricato i aderenza di aliena proprietà (in C.T. al Foglio 5, P.lla 210).

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: piena proprietà (quota 1/1), intestata alla sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), l' \_\_\_\_\_, 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.

Si segnala, dalle ultime visure catastali estratte (visura storica del 19/03/2024 - All. 4.4), che il sub 7, risulta erroneamente intestato al sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, in seguito a "RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/12/1976 Pubblico ufficiale LUIGI CARIELLO Sede PIANO DI SORRENTO (NA) Repertorio n. 7284 - VENDITA CHIARIELLO REP 7284 Voltura n. 57830.1/2023 - Pratica n. NA0292378 in atti dal 22/09/2023", precisando che, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sul suddetto soggetto, non si rilevano gli atti riportati in visura, mentre si rileva ancora, dall'ispezione di un atto di compravendita del 2022, che attraverso lo stesso viene venduto dal suddetto soggetto un box auto, in precedenza attribuito come pertinenza dell'unità immobiliare sita in \_\_\_\_\_, alla \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, censita nel Catasto fabbricati al Foglio \_\_\_\_\_; P.lla \_\_\_\_\_, Sub \_\_\_\_\_, da cui si deduce un errore di trascrizione dei dati catastali, perché coincidono con quelli del subalterno oggetto di procedura, pur avendo l'immobile descritto un altro indirizzo (All. 3.2).

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 SOGELI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito."





Con riferimento all'immobile 1) appartamento in via Bagnulo 30, piano II° e III° - Sub 7 e Sub 101, lo scrivente precisa che la descrizione dell'immobile pignorato, contenuta nell'atto di provenienza, atto di divisione del notaio Giuseppe Ariola, del 30 dicembre 1976 (All. 5.4), con riferimento al sub 7 (il sub 101 è stato accatastato nel 1998), corrisponde a quella desumibile dalle planimetrie catastali acquisite dallo scrivente (ultima planimetria in atti, risalente al 22.12.1976 - Sub 7 e planimetria storica Sub 101, anch'essa risalente al 22.12.1976, attribuita erroneamente al sub 101, ma corrispondente di fatto alla planimetria del III° piano del confinante sub 6, All. 4.4), a meno del piano III°, dove si rileva una fusione con l'immobile confinante, originario appartamento alla via Bagnulo 30, al piano II° e III°, sub 6, di aliena proprietà, FUSIONE del 22/12/1976 in atti dal 04/12/1993 FUSIONE, (n. 1059/1976) (All. 4.4). Si precisa tuttavia, che tale fusione, relativa esclusivamente ai due terrazzini scoperti confinanti, posti al terzo piano, degli originari sub 6 (piano II° e III° di cui alla visura catastale storica e relative planimetrie - All. 4.4) e sub 7 (piano II° e piano III° sottotetto, di cui alla visura catastale storica e relative planimetrie - All. 4.4), risulta effettuata solo in catasto, inoltre, dalle ricerche effettuate, lo scrivente ha potuto verificare che allo stato, le suddette aree scoperte, descritte dalle planimetrie storiche dei sub 6, 7 e 101, risalenti al 22/12/1976 (di cui alla predetta fusione), risultano allo stato, separate secondo i confini originari, così come descritti anche nel precedente atto di provenienza, atto di divisione del Notaio Luigi Cariello del 24/12/1976, da un muro di confine, per annessione all'interno dell'appartamento confinante, attuale sub 18 (appartamento al Piano III° di aliena proprietà, derivante dal sub 6 ed accatastato con Pratica n. NA0779929 in atti dal 17/10/2007 RIPRISTINO PARTE F.5 P.213 SUB. 6 n. 7710.1/2007 - All. 4.4), dell'originario terrazzino scoperto esterno al piano III° del sub 6, confinante col terrazzino scoperto al III° piano del sub 7, oggi identificato dal sub 101 (piano III°). Ad ulteriore conferma di quanto descritto, lo scrivente ha verificato che i confini degli originari sub 6 e sub 7, di cui alle descrizioni contenute nei suddetti atti di provenienza,



corrispondono a quelli riportati nelle planimetrie originarie d'impianto dei suddetti sub, risalenti al 10.12.1939, recuperate presso l'Archivio cartaceo del Catasto (All. 4.4), per cui, le fusioni e frazionamenti descritti, effettuati solo in catasto, senza titolo Edilizio, a partire dal 22/12/1976, sono stati effettuati rispettando i confini originari dei subalterni d'impianto di cui alle planimetrie storiche del 39, di conseguenza si può affermare che allo stato, gli immobili oggetto di procedura non debordano invadendo aree aliene, condominiali o comunque, non pignorate (All. 8.4 - Tav 4).

Con riferimento all'immobile 2) appartamento in via Bagnulo 36, piano II° e III° sottotetto - Sub 13 e Sub 102, lo scrivente precisa che la descrizione dell'immobile pignorato, contenuta nell'atto di provenienza, atto di divisione del notaio Giuseppe Ariola, del 30 dicembre 1976 (All. 5.4), con riferimento al sub 13 (il sub 102 è stato accatastato nel 1998), corrisponde a quella desumibile dalla planimetria catastale acquisita dallo scrivente (ultima planimetria in atti, risalente al 30.12.1939, coincidente con la planimetria storica d'impianto, All. 4.4), a meno degli ampliamenti della volumetria interna e, delle aree scoperte esterne, realizzati senza Titolo Edilizio, di cui una in particolare, la seconda terrazza a livello al II° piano, è stata realizzata sul tetto di una proprietà aliena posta al I° piano del fabbricato, costituendo in questo caso, uno sconfinamento su una proprietà aliena non pignorata, tuttavia facilmente ripristinabile dall'appartamento in oggetto, rimuovendo la pavimentazione e ricostruendo l'originario tetto di copertura dell'appartamento sottostante (Cfr. risposta al quesito 11), i cui costi sono stati detratti dal valore di mercato stimato degli stessi.

Si rileva inoltre, dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali d'impianto dei beni in oggetto, identificati dagli originari sub 6 e 7 (All. 8.4 - Tav 4 e Tav 8), un intervento di fusione e frazionamento delle suddette consistenze originarie, sia al piano II° che al piano III°, anche in questo caso effettuato senza Titolo Edilizio, che allo stato, renderebbe impossibile la vendita in lotti separati dei due appartamenti oggetto di procedura.



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. 8.4 - 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, del 18 marzo 2022, rep. 1490, trascritto il 20 aprile 2022, ai nn. 18878/14477 corrisponde alla piena proprietà, dell'immobile 2) sito in Piano di Sorrento (NA), alla "Via Bagnulo" n. 36, costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo, con annessi terrazzi a livello al piano II°, sottotetto, terrazzo a livello e deposito al piano III°, oltre cantinola al piano terra, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio 5, P.lla 213, Sub 13, Cat. A/2 e Sub 102, Cat. C/2, mentre, il diritto reale pignorato, riportato nell'atto di pignoramento del 04 novembre 2022, rep. 6045, trascritto il 01 dicembre 2022, ai nn. 58667/44826, corrisponde alla piena proprietà, dell'immobile 1) sito in Piano di Sorrento (NA), alla "Via Bagnulo" n. 30, costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo e terzo, con annesso terrazzo a livello al piano III°, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio 5, P.lla 213, Sub 7 e Sub 101, Cat. A/2, entrambi costituenti il quarto



lotto di immobili pignorati ed intestati alla debitrice sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (NA), il \_\_\_\_\_, di cui all'atto di divisione rogato dal Notaio Giuseppe Ariola, del **30 dicembre 1976 n. rep. /racc. 47981/10801**, trascritto alla C.R.I. di Napoli 2 il **26 gennaio 1977 ai nn. 2112/13/14/15/16/17/18/219/20** (All. 5.4).

Il C.T.U ha verificato che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale; non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati in catasto (All. 4.4), nella documentazione ipocatastale (All. 3.2) e, nei titoli di provenienza (All. 5.3 e 5.4).

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

Il terreno ove sorgono gli immobili in questione, riportato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA), Catasto Fabbricati al **Foglio 5; p.lla 213** 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. 9.1), 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, 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**

Premesso che la particella di terreno, cui appartengono gli immobili in oggetto, sita nelle vicinanze del Corso Italia ed appartenente al Comune di Piano di Sorrento (NA), subordinato originariamente alla giurisdizione del Comune di Sorrento, è sottoposta a Regolamento Edilizio del Comune di Sorrento sin dal



1937, primo Regolamento edilizio del Comune, adottato con Deliberazione Podestarile n. 325, del 7 novembre 1936, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta dell'8 giugno 1937 n. 63288, che prescriveva, "... ex art 2°) - *Autorizzazione per la realizzazione per la Esecuzione delle opere ...*", per "... *Chiunque voglia: a) costruire, modificare, ampliare, ridurre, demolire, totalmente o parzialmente, edifici, qualunque ne sia l'uso e la destinazione, anche se all'interno di proprietà privata, entro il territorio del Comune e nei limiti di cui al seguente art. 4 ...*". Ne consegue che tutti i fabbricati realizzati in data antecedente all'8 giugno 1937, sono da ritenersi legittimi, dal momento che per essi, prima dell'entrata in vigore del suddetto regolamento, non era necessario chiedere alcuna autorizzazione edilizia. Alla luce di quanto esposto, sulla base della documentazione raccolta, si può affermare che i fabbricati cui appartengono i gli immobili oggetto di pignoramento, costruiti in aderenza sulla stessa particella di terreno ed aventi ingresso, rispettivamente da Via Bagnulo n. 30 e da Via Bagnulo n. 36, sono da ritenersi legittimi, in quanto la loro realizzazione è da ritenersi certamente anteriore alla suddetta data per i seguenti motivi: 1) Gli elementi architettonici e strutturali dei manufatti, in particolare, l'utilizzo di strutture voltate in muratura per il sostegno degli elementi piani orizzontali e delle scale, ne testimoniano l'antica costruzione; 2) Le planimetrie Catastali originarie dei cespiti in oggetto, utilizzate anche dall'U.T.C. Comunale come documentazione utile ad effettuare le verifiche della Legittimità Urbanistico-Edilizia, ne testimoniano l'esistenza sin dal 30/12/1939 (All. 4.4). Dunque, la consistenza originaria dei suddetti fabbricati, essendo antecedente al 1935 è sicuramente legittima. I fabbricati *de quo*, come confermato anche dalle ricerche effettuate presso lo S.U.E. del Comune di Piano di Sorrento, sono stati costruiti in assenza di Licenza Edilizia e per gli stessi non è stata mai rilasciata Licenza di abitabilità/agibilità (All. 11.3).

### **Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia degli immobili**





Con riferimento agli immobili in oggetto, costituiti da due appartamenti per civile abitazione, appartenenti ai due suddetti fabbricati in aderenza, costruiti sulla stessa particella di terreno in data antecedente al 1939 ed aventi accesso rispettivamente, da Via Bagnulo n. 30 (già 26) e, da Via Bagnulo n. 36 (già 32), lo scrivente, dalla documentazione catastale d'archivio recuperata (planimetrie catastali storiche dei sub 6, 7 e 13 (All. 4.4) e, dalle descrizioni contenute negli atti di provenienza (risalenti al 1976, All. 5.3 e 5.4), oltre alle ispezioni effettuate e alla documentazione tecnica recuperata presso l'U.T.C. del Comune di Piano di Sorrento, ha potuto ricostruire la consistenza originaria dei suddetti cespiti, identificata dai subalterni d'impianto del 10 dicembre 1939 - Sub 7 e, del 30 dicembre 1939 - Sub 13 (All. 4.4). Nei suddetti atti di provenienza, in particolare, nell'atto di divisione del Notaio Ariola del 30/12/1976, il sub 7 viene così descritto: “... 7 - appartamento al secondo piano (angolo tra via Bagnulo e via F. Scarpa), composto di quattro camere ed accessori, con superiore tetto e parte di terrazzo, al quale ultimo si perviene tramite scaletta interna dipartentesi dal detto appartamento a confine con via Bagnulo, con via F. Scarpa, altro appartamento di essi \_\_\_\_\_ e cassa scale, nel N.C.E.U. è riportato alla partita 584, foglio 5, n. 213/7, 2° piano Cat. A/4, classe 4, vani 5,5, rendita catastale lire 924, ancora in ditta \_\_\_\_\_ ed altri. Fa parte del fabbricato di vecchissima costruzione, abbisognevole di urgenti ed importanti riparazioni, sito in Piano di Sorrento, Via Bagnulo con accesso dal civico 26 ...”; mentre il sub 13 viene descritto: “... 8 - appartamento al secondo piano di cinque camere ed accessori, con superiore tetto e terrazzo, nonché cantinato a pianoterra, confinante con via Bagnulo, con proprietà Iaccarino ed appartamento di proprietà di essi \_\_\_\_\_, nel N.C.E.U. è riportato alla partita 1017, foglio 5, n. 213/13, 2° piano Cat. A/2, classe 1, vani 7, rendita catastale lire 1.106, erroneamente in ditta a \_\_\_\_\_ ed altri. Fa parte del fabbricato di vecchia costruzione in Piano di Sorrento, Via Bagnulo con accesso dal civico 32 (ex. 22) ...” (All. 5.4). Tali descrizioni, coincidono perfettamente con le rappresentazioni grafiche delle planimetrie d'impianto



recuperate, a meno dei vani sottotetto e della cantinola, all'epoca non rappresentati, probabilmente perché non considerati nel computo dei vani abitabili ai fini della determinazione della rendita catastale, tuttavia, dal confronto tra le suddette planimetrie d'impianto, le planimetrie attuali e lo stato dei luoghi, così come rilevato nel corso dei sopralluoghi, di cui agli elaborati fotografici (All. 7.4) e grafici di rilievo (All. 8.4), lo scrivente ha potuto constatare, sia con riferimento al sub 7, che con riferimento al sub 13, tutta una serie di consistenti e rilevanti difformità, rispetto alla consistenza originaria, dovute a lavori di ristrutturazione edilizia pesante, effettuati sugli immobili in oggetto, dei quali non è stato possibile risalire all'epoca di costruzione, ipotizzando che siano state realizzate nel tempo, a partire dal dopoguerra fino ad oggi. In particolare, con riferimento ad entrambi gli immobili in oggetto (sub 7 e Sub 13), di cui alle consistenze originarie, si rilevano interventi di fusione e frazionamento, con ampliamenti della volumetria interna abitabile, diversa distribuzione degli spazi interni, apertura e chiusure di vani nella muratura portante, apertura di vani nei solai per inserimento di vani tecnici atti all'alloggio di elevatori meccanici (installazione ascensore fabbricato Via Bagnulo 36 - Sub 13), oltre ad ampliamenti della superficie scoperta, sia al II° che e al III° livello, originario sottotetto non abitabile, rappresentati, in parte, dalle planimetrie catastali dei sub 101 (III° piano sub 7) e 102 (locale deposito al III° piano), accatastati con "VARIAZIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998 UNITA' EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A 5/213/7 (n. 22720.1/1998) (All. 4.4). Dalle ricerche effettuate presso lo S.U.E. del Comune di Piano di Sorrento, per parte delle suddette opere, tutte realizzate senza Titolo Edilizio, risultano presentate a nome della debitrice, due istanze di Condonò Edilizio, entrambe ai sensi della L. 724/94, ricevute in copia dall'U.T.C.: 1) prot. com. n. 7368 del 28/02/1995 - Pratica n. 395 (All. 12.6), "*... per la realizzazione di un piccolo locale deposito realizzato in difformità dall'autorizzazione Edilizia rilasciata per la costruzione dell'impianto di ascensore del fabbricato, regolarmente accatastato al N.C.E.U. al Foglio 5;*



*P.lla 213; Sub 102; Cat. C/2 del Comune di Piano di Sorrento ...*; 2) prot. com. n. 7369 del 28/02/1995 - Pratica n. 396 (All. 12.7), *per mutamento della destinazione d'uso di un vecchio sottotetto trasformato in unità abitativa, regolarmente accatastato al N.C.E.U. al Foglio 5; P.lla 213; Sub 101 del Comune di Piano di Sorrento ...*". Al di fuori delle suddette istanze di Condono, per gli immobili in oggetto, non risultano richieste né rilasciate Autorizzazioni, Permessi o altri Titoli Edilizi, tuttavia, si rileva altresì, che per le suddette opere, non risultano avviate dall'Amministrazione Comunale, procedure di Contenzioso Amministrativo, né comunicate Ordinanze di demolizione (All. 11.3). Dall'esame delle suddette istanze di condono, di cui per entrambe risulta versata l'oblazione autodeterminata, si rileva che le stesse, appaiono allo stato non definite, perché non istruite dal 18/11/1998, data del deposito della prima integrazione della documentazione depositata, in seguito alla richiesta di documentazione integrativa dell'U.T.C. del 13/11/97 (All. ti 12.6 e 12.7); tuttavia, anche in seguito alla suddetta integrazione, si rileva, dal confronto tra i grafici allegati e quelli di rilievo dello stato dei luoghi (All. 8.4), che le suddette istanze risultano ancora, allo stato, alquanto carenti nella documentazione depositata, non rappresentativa di tutte le modifiche e gli interventi edilizi, apportati nel tempo alle consistenze originarie, per cui, considerando che i beni in oggetto, insistono su un area sottoposta a Vincolo Paesaggistico Ambientale, di cui al 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); ritenendo che le difformità riscontrate tra le istanze di Condono depositate e lo stato dei luoghi, possano comprometterne la relativa definizione e, a maggior ragione, non escludendo che possa essere emessa dagli enti preposti un Ordinanza di Demolizione e Ripristino dello stato dei luoghi per gli abusi realizzati, non impugnabile in virtù delle suddette difformità, così come confermato dalle recenti sentenze Amministrative (Sentenza Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza n. 3840 del 17 maggio 2021 - All. 12.8), gli immobili in oggetto, si



considerano non regolari dal punto di vista Urbanistico-Edilizio e allo stato non sanabili. Nondimeno, considerando che gli abusi in oggetto, possono definirsi abusi parziali, perché insistono su una volumetria originaria regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio e non riguardano, a meno del tetto di copertura di un appartamento al piano sottostante, dove si può agevolmente accedere dagli immobili in oggetto per effettuare un ripristino dello stato dei luoghi, unità immobiliari aliene non pignorate, a parere del sottoscritto, è sempre possibile ipotizzare, a livello teorico, con riferimento agli abusi rilevati, ragionando, in questo modo, anche a vantaggio di sicurezza nell'ottica di un eventuale trasferimento all'asta dei beni, un ripristino dello stato dei luoghi, finalizzato ad una eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia dei beni *de quo*, previa richiesta di Accertamento di Conformità, ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, per mancata S.C.I.A., con relativa Comunicazione all'Antiabusivismo, per ripristino dello stato dei luoghi, con la quale potrebbe essere sanato anche il frazionamento dei beni in oggetto e la diversa distribuzione interna degli spazi, subordinata all'Autorizzazione Paesaggistica, da richiedere alla S.A.B.P. per l'Area Metropolitana di Napoli, oltre alle Autorizzazioni Sismiche in Sanatoria, da richiedere al Genio Civile per gli interventi realizzati sulle opere strutturali.

**Quantificazione dei costi per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia dell'immobile**

Precisando che in questa sede, non essendo possibile istruire materialmente le suddette pratiche edilizie, la quantificazione dei costi per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico Edilizia dei beni, è effettuata a livello puramente teorico, anche al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni *de quo* (Cfr. risposta al quesito 19), i costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità per mancata S.C.I.A., ammontano a € **10.329,00**, per la sanzione amministrativa (considerando il vincolo paesaggistico - aliquota massima), più le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria pari a circa € **350,00**, oltre agli oneri concessori, composti da Costo di Costruzione (10 % del costo della realizzazione delle opere da computo metrico) + Costo di



Urbanizzazione (€ 0,85 x Volumetria totale frazionata VVPP). per calcolare i costi relativi al ripristino dello stato dei luoghi, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo riferito all'ultimo Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania (All. 12.9), da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo metrico, è pari ad € 320.617,68, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per una cifra totale di circa € **353.000,00**. L'aliquota corrispondente al Costo di Costruzione è pari ad € **6.681,90** (considerando le lavorazioni per il ripristino dello stato dei luoghi al II° livello pari ad € 66.819,05 - All. 12.9). L'aliquota corrispondente al Costo di Urbanizzazione, considerando la volumetria totale dell'immobile pari a circa 1.432 mc (VVPP - Sup. 377mq x H. 3,80 m), sarà pari ad € 0,85 x 1.432 = € **1.218,00**. Inoltre vanno considerate le spese tecniche, comprendenti l'istruttoria della pratica, il deposito al Genio Civile dei calcoli strutturali in sanatoria per gli interventi effettuati sulla muratura portante, la Relazione Paesaggistica, la Direzione Lavori per le opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi e l'accatastamento finale delle planimetrie catastali con pratica DOCFA, che possiamo considerare pari alla cifra forfettaria di € **20.000,00** per una spesa complessiva pari a € **392.000,00** (trecentonovantaduemila/00).

Lo scrivente precisa, di non aver ritenuto opportuno acquisire il certificato di destinazione urbanistica, al fine di non gravare di ulteriori spese la procedura, poiché secondo l'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 l'obbligo di allegare lo stesso agli atti tra vivi sia in forma pubblica che privata, di trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, è riferito esclusivamente ai terreni.

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).

L'immobile 1) è dotato di A.P.E., che risulta allegato al Contratto di Locazione dell'appartamento (All. 13.4), emesso in data il 21/07/2015, avente validità 10 anni, come verificato nel corso del sopralluogo. L'immobile 2) dall'esame degli atti di provenienza, 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.

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.”

Lo scrivente precisa che, pur essendo i due immobili in oggetto, allo stato, separati sul piano fisico e dotati di ingressi distinti e, di identificativi catastali univoci, essendo stati fusi e frazionati per successivi interventi di ristrutturazione edilizia pesante, effettuati senza autorizzazione edilizia, che hanno modificato le volumetrie originarie sovrapponendo sia al piano sottotetto che al piano secondo le consistenze appartenenti a ciascuno di essi, dedotte dalle planimetrie catastali d'impianto recuperate (All. 4.4), tali che le planimetrie attuali dello stato dei luoghi non corrispondono alle ultime planimetrie catastali (All. 8.4 - Tav 4 e 8). Non essendo possibile in questa sede sanare le suddette irregolarità e, di conseguenza frazionare i suddetti beni secondo l'attuale suddivisione, si è preferito considerarli un unico lotto, ritenendo impossibile allo stato suddividerli in lotti separati.





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.”

Gli immobili in oggetto, sono stati pignorati per la piena proprietà a carico della debitrice sig.ra \_\_\_\_\_, per cui, allo stato non sussistono le ulteriori ipotesi del quesito.

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.”

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, come detto congiuntamente al custode giudiziario nominato dal G.E. avv. Marco D’Arcangelo, lo scrivente ha appreso (All. 2.4), che l’immobile 1) appartamento per civile abitazione al piano II° e III° con annesso terrazzo a livello al piano III°, sito in Piano di Sorrento (NA), alla “Via Bagnulo” n. 30, N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 5; P.lla 213; Sub 7 e Sub 101; Cat. A/2, è allo stato, occupato e utilizzato dai sigg. coniugi, \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, in virtù di regolare contratto di locazione (All. 13.4), stipulato tra il suddetto sig. \_\_\_\_\_ 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.ti 1 e 13.3). Secondo il suddetto contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 01/09/2015 e registrato in data 16/09/2015, presso l’Ufficio territoriale di Castellammare di Stabia, serie 3T, n.



5974, lo stesso avrà durata di quattro anni (art. 1), con decorrenza dal 01/09/2015, sino al **31/08/2019** (prima scadenza), rinnovabile tacitamente per altri quattro anni, fino al **31/08/2023 (seconda scadenza)**, per cui lo stesso, pur essendo stato registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento relativa all'immobile in oggetto, avvenuta in data **01/12/2022 ai nn. 58667/44826**, risulta allo stato scaduto (alla seconda scadenza) e, di conseguenza non opponibile al pignoramento *de quo*. L'immobile 2) invece, appartamento per civile abitazione al piano II° con annessi terrazzi a livello al piano II°, sottotetto, terrazzo a livello, locale deposito al piano III° e cantinola al piano terra, sito in Piano di Sorrento (NA), alla "Via Bagnulo" n. 36, N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 5; P.lla 213; Sub 13, Cat. A/2 e Sub 102; Cat. C/2, secondo quanto appreso nel corso dei sopralluoghi effettuati, risulta occupato e utilizzato dalla stessa debitrice \_\_\_\_\_ (All. 2.3 e 2.5).

Si precisa che il possesso dei suddetti beni, è pervenuto alla debitrice esecutata \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, per atto di divisione del **30 dicembre 1976**, a rogito del notaio **Giuseppe Ariola, n. rep. / racc. 47981/10801** (All. 5.4), trascritto alla C.R.I. di Napoli 2 il **26 gennaio 1977 ai nn. 2112/13/14/15/16/17/18/19/20**, attraverso il quale, pervenivano alla suddetta, tra le altre, le proprietà dei beni in oggetto, gravate da usufrutto uxorio in favore della madre \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), l'\_\_\_\_\_. In seguito alla morte della sig.ra \_\_\_\_\_, avvenuta il \_\_\_\_\_, si riuniva l'usufrutto alle nude proprietà dei beni in oggetto in favore della debitrice \_\_\_\_\_.

Il suddetto titolo di proprietà ha data certa anteriore alle trascrizioni dei pignoramenti del **20/04/2022 ai nn. 18878/14477** e 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.”

I beni pignorati non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri d’inalienabilità o di indivisibilità (All. 10.2). Secondo quanto verbalizzato nel corso dei sopralluoghi effettuati, entrambi i fabbricati cui appartengono gli immobili in oggetto, allo stato, sono privi di condominio, per cui non sussistono le ulteriori ipotesi del quesito (All.ti 2.3, 2.4 e 2.5):

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, di cui al documento ufficiale Usi Civici del Comune di Sorrento risalente al 29 luglio 1936 (Comprendente a quell’epoca Sorrento, Meta, Piano di Sorrento e Sant’Agnello - 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."

Gli immobili in oggetto, come detto, sono costituiti da: 1) appartamento per civile abitazione in Via Bagnulo n. 30 (già 26) piano II (Sub 7) e piano III (Sub 101), con annesso terrazzo a livello al piano III°; 2) appartamento per civile abitazione, sito in Piano di Sorrento (NA), alla via Bagnulo n. 36 (già 32), piano II° (Sub 13), con annessi sottotetto, terrazzo a livello e locale deposito al piano III° (Sub 102), oltre cantinola al piano terra. I suddetti cespiti, appartengono a due fabbricati di antica costruzione, sicuramente antecedente al 1939, appartenenti alla stessa particella catastale di terreno, costruiti in aderenza a costituire un unico isolato, con struttura portante in muratura di tufo e solai voltati o in putrelle di acciaio, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio *a Blocco*. I suddetti fabbricati, sono entrambi costituiti da un piano seminterrato e da un piano terra, destinati prevalentemente a connettivo, deposito e attività commerciali, oltre a tre ulteriori piani in elevazione destinati ad abitazione, serviti da un unico corpo scala, dotato di ascensore al civico 36. Nel contesto del Comune di Piano di Sorrento, i suddetti stabili, sono ubicati in una zona centrale, posta nelle immediate adiacenze del centro storico della città e del Corso Italia. Allo stato attuale il fabbricato versa in buono stato di manutenzione.



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](http://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 simili 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".

Si precisa, tuttavia che, nel caso specifico, dal calcolo delle superfici commerciali, sono state escluse le superfici derivate da ampliamenti effettuati senza titolo edilizio, di cui alle verifiche effettuate rispetto alla planimetrie catastali originarie d'impianto (Cfr. risposta al quesito 6), come riportato negli elaborati grafici (All. 8.4 - Tav. 5 e Tav 9)

Dalle suddette indagini è emerso che il valore medio di mercato per beni con caratteristiche analoghe (abitazioni civili in normale stato di manutenzione) venduti nella zona omogenea di appartenenza (Comune di Piano di Sorrento - Centrale / Corso Italia - Piazza Cota), con riferimento al I° Sem. 2023, è pari a **4.600 €/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 fanno parte; in particolare:

**1) valutazione appartamento per civile abitazione in Via Bagnulo n. 30 (già 26) piano II (Sub 7) e piano III (Sub 101), con annesso terrazzo a livello al piano III°**

il fabbricato cui appartiene l'immobile in questione, costruito come detto in data antecedente al 1939 (età maggiore di 70 anni), appare recentemente ristrutturato e in ottime condizioni di manutenzione. L'immobile è posto ad un secondo piano senza ascensore, tuttavia, appartiene ad un fabbricato di pregio, appare finemente ristrutturato ed in ottime condizioni interne, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, gode di buona esposizione e luminosità e può considerarsi libero, considerando che il contratto di locazione rinvenuto, risulta scaduto alla seconda scadenza in data 31/08/2023. 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;
- coefficiente di piano (secondo senza ascensore) = 0,95;
- fabbricato di pregio = 1,05;
- condizioni interne (immobile recentemente ristrutturato con finiture di pregio) = 1,10
- immobile dotato di impianto di riscaldamento = 1,05
- esposizione e luminosità (buona) = 1,05;
- stato di possesso (assenza contratti di locazione) = 1,00

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:  $V_m = 4.600$  €/mq x 0,95 x 0,95 x 1,05 x 1,10 x 1,05 x 1,05 x 1,00 = **5.300 €/mq**

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = Sl + xA1 + yA2 + zA3...$$

dove: Sl è la superficie lorda dell'immobile, data dalla Superficie Netta Utile (Snu = 88,00 mq - P2) 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);

A1, A2 e A3 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;

Sl = 108,00 mq

A1 = superficie balcone 1 (P2) = 1,00 mq

A2 = superficie balcone 2 (P2) = 1,00 mq

A3 = superficie balcone 3 (P2) = 0,40 mq

A4 = loggia originaria (P2) = 3,50 mq

A5 = sottotetto uso deposito (P3) = 110,00 mq

A6 = terrazzo (P3) = 27,00 mq

x = 0,30 (per balconi, terrazzi e similari fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali, l'eccedenza va calcolata al 10%)



$x = 0,15$  (per balconi, terrazzi e similari fino a 25 mq, non comunicanti con i vani principali, l'eccedenza va calcolata al 5%)

$y = 0,30$  (per locali deposito, comunicanti con i vani principali fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)

La superficie commerciabile è quindi:

$$S_c = \{108,00 + [0,30 \times 5,90] + [0,30 \times 25,00 + 0,15 \times 85,00] + [0,15 \times 25,00 + 0,05 \times 2,00]\} = 134,00 \text{ mq.}$$

La Sup. Commerciale è stata calcolata secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 138/98. Si precisa che dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, sono state escluse le superfici derivanti da ampliamenti effettuati senza Titolo Edilizio, per i quali è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi ai fini dell'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia dei beni (Cfr. risposta al quesito 11, All. 8.4 - Tav. 5 e 9).

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

$$V_m = 5.300 \text{ €/mq} \times 134,00 \text{ mq} = \text{€ } 710.000,00 \text{ (settecentodiecimila/00).}$$

**2) appartamento per civile abitazione, sito in Piano di Sorrento (NA), alla via Bagnulo n. 36 (già 22), piano II° (Sub 13), con annessi sottotetto, terrazzo a livello e locale deposito al piano III° (Sub 102), oltre cantinola al piano terra.**

Il fabbricato cui appartiene l'immobile in questione, costruito come detto in data antecedente al 1939 (età maggiore di 70 anni), appare recentemente ristrutturato e in ottime condizioni di manutenzione. L'immobile appartiene ad un fabbricato di pregio, è posto ad un secondo piano con ascensore, appare finemente ristrutturato ed in ottime condizioni interne, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, gode di buona esposizione e luminosità e può considerarsi libero, per l'assenza di contratti di locazione registrati 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;
- fabbricato di pregio = 1,05;
- coefficiente di piano (secondo con ascensore) = 1,00
- condizioni interne (immobile recentemente ristrutturato con finiture di pregio) = 1,10
- immobile dotato di impianto di riscaldamento = 1,05
- esposizione e luminosità (buona) = 1,05;
- stato di possesso (assenza contratti di locazione) = 1,00

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:  $V_m = 4.600$  €/mq x 0,95 x 1,05 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05 x 1,00 = **5.600 €/mq**

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = Sl + xA1 + yA2 + zA3...$$

dove: Sl è la superficie lorda dell'immobile, data dalla Superficie Netta Utile 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);

A1, A2 e A3 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;

$$Sl = 221,00 \text{ mq}$$

$$A1 = \text{superficie balcone (P2)} = 20,00 \text{ mq}$$

$$A2 = \text{superficie terrazzo a livello originario 1 (P2)} = 16,00 \text{ mq}$$

$$A3 = \text{superficie terrazzo a livello originario 2 (P2)} = 103,00 \text{ mq}$$

$$A4 = \text{sottotetto uso deposito originario (P3)} = 77,00 \text{ mq}$$

$$A5 = \text{superficie terrazzo (P3)} = 74,00 \text{ mq}$$

$$A6 = \text{cantinola (PT)} = 20,00 \text{ mq}$$

x = 0,30 (per balconi, terrazzi e similari fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali, l'eccedenza va calcolata al 10%)



$x = 0,15$  (per balconi, terrazzi e similari fino a 25 mq, non comunicanti con i vani principali, l'eccedenza va calcolata al 5%)

$y = 0,30$  (per locali deposito, comunicanti con i vani principali fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)

$z = 0,15$  (per locali deposito non comunicanti con i vani principali fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)

La superficie commerciabile è quindi:

$$Sc = \{221,00 + [0,30 \times 20,00] + [0,30 \times 16,00] + [0,30 \times 25,00 + 0,10 \times 78,00] + [0,30 \times 25,00 + 0,10 \times 52,00] + [0,15 \times 25,00 + 0,05 \times 49,00] + [0,15 \times 20,00]\} = 269,00 \text{ mq.}$$

La Sup. Commerciale è stata calcolata secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 138/98. Si precisa che dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, sono state escluse le superfici derivanti da ampliamenti effettuati senza Titolo Edilizio, per i quali è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi ai fini dell'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia dei beni (Cfr. risposta al quesito 11, All. 8.4 - Tav. 5 e 9).

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

$$Vm = 5.600 \text{ €/mq} \times 269,00 \text{ mq} = \text{€ } 1.506.000,00$$

(unmilione cinquecento e seimila/00).

$$\text{Valore Complessivo immobile 1) + immobile 2) = € } 710.000,00 + \text{€ } 1.506.000,00 = \text{€ } 2.216.000,00 \text{ (duemilione duecento e sedicimila/00).}$$

### Decurtazioni al valore di mercato degli immobili

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 dei beni venduti, considerando la vetustà dei fabbricati (età superiore a 70 anni) e le condizioni di manutenzione in cui versano, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,95 (riduzione del 5%). Sono stati considerati per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia dei beni € 392.000,00 (trecentonovantaduemila/00 - Cfr. risposta al quesito 11). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerando gli immobili in oggetto finemente ristrutturati e in ottime condizioni interne è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente qualitativo, pari a 1,10 (aumento del 10%). Sullo stato di possesso, essendo allo stato scaduto alla seconda scadenza il contratto di locazione relativo all'immobile 1) e, non esistendo contratto di locazione relativo all'immobile 2), non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Non esistendo sui beni in oggetto, vincoli giuridici non eliminabili, non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Infine, non esistendo oneri condominiali insoluti, non essendo nessuno dei due immobili, allo stato, sottoposto a regime condominiale (All.ti 2.3, 2.4 e 2.5), anche in questo caso non è stata applicata nessuna detrazione al valore di mercato.

Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni, apportando gli opportuni arrotondamenti è di:

**V<sub>m</sub> = € 2.216.000,00 - 392.000,00 = € 1.800.000,00**  
(unmilioneottocentomila/00).

Si ricorda che i valori finali, come sopra determinati, possono essere soggetti ad oscillazioni del +/-10%, che rientrano, comunque, nei limiti della tollerabilità dell'estimo.



<b>Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dei beniignorati - VI LOTTO</b> <b>Appartamenti siti in Piano di Sorrento (NA): 1) alla Via Bagnulo n. 30 e 2) alla Via Bagnulo n. 36, al piano secondo con annesse pertinenze</b>	
<b>Dati catastali attuali immobili IV LOTTO siti in Piano di Sorrento (NA), alla Via Bagnulo 30 (già 26) e 36 (già 32).</b>	<b>N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA): 1) appartamento in Via Bagnulo 30, piano II° e III° - Foglio 5, P.lla 213, Sub. 7, Cat. A/4, Classe 4, Cons. 5,5 vani, Rendita € 355,06 e Sub 101, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 6 vani, Sup. Cat. Tot. 131 mq, Rendita € 557,77. 2) appartamento in via Bagnulo 36, piano II°, con locale deposito al piano III° - Foglio 5, P.lla 213, Sub 13, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 7 vani, Sup. Cat. Tot. 223 mq, Rendita € 451,90 e Sub 102, Cat. C/2, Classe 5, Cons. 6mq, Sup. Cat. Tot. 7mq, Rendita € 38,42.</b>
<b>IMMOBILE 1) Appartamento Via Bagnulo 30 (già 26)</b>	
Sup. Netta Utile - SNU	<b>PII° mq 88,00 / PIII° mq 85,00</b>
Sup. Lorda - SL	<b>mq 108,00</b>
Sup. Commerciale - SC	<b>mq 134,00</b>
Valore di mercato complessivo dell'immobile	<b>€ 710.000,00</b>
<b>IMMOBILE 2) Appartamento Via Bagnulo 36 (già 30)</b>	
Sup. Netta Utile - SNU	<b>PII° mq 230,00 / PIII° mq 38,00</b>
Sup. Lorda - SL	<b>mq 221,00</b>
Sup. Commerciale - SC	<b>mq 269,00</b>
Valore di mercato complessivo dell'immobile	<b>€ 1.506.000,00</b>
<b>Decurtazioni al valore di mercato calcolato</b>	
Totale oneri per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di ripristino stato dei luoghi + oneri amm. e tecnici)	<b>€ 392.000,00</b>
Stato d'uso e manutenzione	<b>Coeff. di differenziazione = 1,10</b> Applicato al valore di mercato medio della zona omogenea (immobili finemente ristrutturati)
Stato di possesso	<b>Nessuna riduzione</b> (contratto di locazione scaduto / immobile libero)
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	<b>Nessuna riduzione</b> (Nessun vincolo giuridico non eliminabile)



Oneri Condominiali insoluti	Nessuna riduzione (Non vi sono oneri condominiali insoluti)
Minimo valore di mercato complessivo degli immobili / prezzo a base d'asta	
<p style="text-align: center;"><b>€ 1.800.000,00</b> <b>(unmilioneottocentomila/00 euro).</b></p>	

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, l'immobile 1) appartamento per civile abitazione al piano II° e III°, con annesso terrazzo a livello al piano III°, sito in Piano di Sorrento (NA), alla “Via Bagnulo” n. 30, N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 5; P.lla 213; Sub 7 e Sub 101; Cat. A/2, risulta allo stato, occupato e utilizzato in virtù di regolare contratto di locazione (All. 13.4), stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento relativa all'immobile in oggetto, avvenuta in data **01/12/2022 ai nn. 58667/44826**, tuttavia, il suddetto contratto di locazione, risulta allo stato scaduto alla seconda scadenza, al **31/08/2023 (seconda scadenza)** e, di conseguenza si considera non opponibile al pignoramento *de quo*. A tal proposito, lo scrivente precisa di aver verificato la congruità del canone di locazione di cui al suddetto contratto, ai fini di quantificare un'indennità di locazione da corrispondere eventualmente alla procedura per l'occupazione del bene, comunicandola al Custode Giudiziario (All. 1).

### SCHEMA SINTETICA

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà, degli immobili siti in Piano di Sorrento (NA), alla “Via Bagnulo” n. 30 (già 26) e n. 36 (già 32), costituiti da:

- A) Appartamento** in via Bagnulo n. 30, posto al piano II° e III°, con annesso terrazzo a livello al piano III°, composto da: un (1) Ingresso (PII°); quattro (4) balconi (PII°); un (1) soggiorno (PII°); un (1) salone



doppio (PII°); un (1) disimpegno (PIII°); tre (3) stanze da letto (PIII°); due (2) bagni (PIII°); un (1) terrazzo a livello (PIII°); identificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA),  
 al Foglio 5, P.lla 213, Sub. 7, Cat. A/4, Classe 4, Cons. 5,5 vani, Rendita € 355,06 e Sub 101, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 6 vani, Sup. Cat. Tot. 131 mq, Rendita € 557,77. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Esso Confina: al PII° - a Nord/Est con Via Bagnulo (già via G. Botta), a Sud Est con Via Casa Lauro (già Via F. Scarpa), a Sud/Ovest con cassa scale e con aree esterne interne al fabbricato, a Nord/Ovest con appartamento sito in Via Bagnulo 36 (anch'esso appartenente al IV lotto pignorato, identificato al C.F. al foglio 5; P.lla 213; Sub 13); al PIII° - a Nord/Est con Via Bagnulo (già via G. Botta), a Sud Est con Via Casa Lauro (già Via F. Scarpa), a Sud/Ovest con appartamento di aliena proprietà (identificato al C.F. al foglio 5; P.lla 213; Sub 18) e con aree esterne interne al fabbricato, a Nord/Ovest con appartamento sito in Via Bagnulo 36 (anch'esso appartenente al IV lotto pignorato, identificato in C.F. del Comune di Piano di Sorrento al foglio 5; P.lla 213; Sub 13).

- B) Appartamento** in via Bagnulo n. 36, posto al piano II°, con annessi terrazzi al livello al piano II°; sottotetto, locale deposito e terrazzo al piano III° e cantinola al piano terra, composto da: un (1) Ingresso (PII°); due (2) cucine (PII°); un (1) ripostiglio (PII°); due (2) dispense (PII°); quattro (4) bagni (PII°); quattro (4) disimpegni (PII°); un (1) salone doppio (PII°); quattro (4) camere da letto (PII°); un (1) balcone (PII°); un (1) terrazzo a livello verandato (PII°); un (1) terrazzo scoperto (PII°); uno (1) studio (PIII° sottotetto); un (1) disimpegno (PIII° sottotetto); un (1) W.C. (PIII° sottotetto); una (1) lavanderia (PIII° sottotetto); un (1) deposito (PIII° sottotetto); un (1) terrazzo a livello (PIII°); un (1) cucinino con W.C. (PIII°); una (1) cantinola (PT); indentificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA) con i seguenti dati:





Foglio 5, P.lla 213, Sub 13, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 7 vani, Sup. Cat. Tot. 223 mq, Rendita € 451,90 e Sub 102, Cat. C/2, Classe 5, Cons. 6mq, Sup. Cat. Tot. 7mq, Rendita € 38,42. Il descritto stato dei luoghi, non corrisponde alla consistenza catastale. Esso confina: al PII° e al PIII° - a Nord/Est con Via Bagnulo (già via G. Botta), a Sud Est con appartamento sito in Via Bagnulo 30 (anch'esso appartenente al IV lotto pignorato, identificato al C.F. al foglio 5; P.lla 213; Sub 7 e Sub 101), a Sud/Ovest con locali coperti posti al piano terra appartenenti fabbricato, a Nord/Ovest con altro fabbricato i aderenza di aliena proprietà (in C.T. al Foglio 5, P.lla 210). Entrambi i beni in oggetto appartengono a due fabbricati contigui, costruiti sulla stessa particella di terreno, in aderenza, in data antecedente al 1939, tuttavia, entrambi i cespiti hanno subito, rispetto alle volumetrie originarie di cui alle planimetrie catastali d'impianto risalenti al 1939, probabilmente a partire dagli anni 50 del secolo scorso, innumerevoli interventi di ampliamento della volumetria interna e delle superfici scoperte esterne, con relative fusioni e frazionamenti, tutti effettuati senza Titolo Edilizio, di cui, per parte degli abusi rilevati sono state presentate due istanze di Condono edilizio ai sensi della L. 724/94, alquanto carenti nella documentazione tecnica e fotografica depositata, allo stato non definite, per cui, atteso che i beni sorgono su un area sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale, si considerano, allo stato, non regolari dal punto di vista Urbanistico-Edilizio e non sanabili; comunque, in virtù della regolarità delle volumetrie originarie, al fine di poter ipotizzare per gli stessi un eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia, considerando per i beni *de quo*, sempre possibile a livello teorico, effettuare un ripristino dello stato dei luoghi, lo scrivente ha effettuato una stima dei relativi costi, che è stata detratta dal valore di mercato dei beni.

**PREZZO BASE D'ASTA:****€ 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00).**

Luca Di Meglio Architetto

---

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, 27 luglio 2024

l'Esperto  
arch. Luca Di Meglio



*Prove di spedizione alle parti dell'Elaborato Peritale*

