



Tribunale di Torre Annunziata

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. N° 83/2023
G. E. Dott.ssa E. Musi

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]
DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

LOTTO N. 1

Appartamento ubicato nel Comune di Sorrento alla Piazza Tasso n° 30.
Coordinate geografiche: Latitudine: 40.6263319, Longitudine: 14.3756562.
C. F. Comune di Sorrento Foglio 11 Particella 238 Sub 11.



Torre Annunziata li, 23/01/2024

L'esperto ing. Alessandro Sebastianelli

Sommario

| | |
|---|----|
| 1. DATI PROCEDURA..... | 4 |
| 2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO. | 4 |
| 3. ATTO DI PIGNORAMENTO. | 5 |
| 4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI. | 6 |
| 5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO. | 7 |
| 6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1..... | 7 |
| 6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C. | 8 |
| 6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli..... | 8 |
| 6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2. | 12 |
| 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3. | 13 |
| 6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile/ immobili di cui si compone il lotto. | 13 |
| 6.3.1.a DATI GENERALI: | 14 |
| UBICAZIONE E LOCALIZZAZIONE FABBRICATO CUI FA PARTE L'IMMOBILE STAGGITO..... | 14 |
| 6.3.2 Determinazione della superficie commerciale..... | 21 |
| 6.3.2.a Criteri di calcolo. | 21 |
| 6.3.2.b Calcolo superficie commerciale..... | 22 |
| 6.3.5 Formazione dei lotti..... | 23 |
| 6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4. | 23 |
| 6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento. | 24 |
| 6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite..... | 26 |
| 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5. | 28 |
| 6.5.1 Immobile lotto n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Sorrento al F. 11, part. 238 sub 11..... | 28 |
| 6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6. | 29 |
| 6.6.1 Immobile lotto n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Sorrento al F. 11, part. 238 sub 11..... | 29 |
| 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7. | 31 |
| 6.7.1 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale..... | 31 |
| 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8. | 34 |

| | |
|---|----|
| 6.8.1. Immobile lotto n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Sorrento al F. 11, part. 238 sub 11..... | 34 |
| 6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9..... | 34 |
| 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10..... | 35 |
| 6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11..... | 36 |
| 6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggite alle autorizzazioni o concessioni amministrative..... | 37 |
| 6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità..... | 37 |
| 6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità..... | 37 |
| 6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12..... | 38 |
| 6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13..... | 38 |
| 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14..... | 39 |
| 6.14.1 Immobile lotto n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Sorrento al F. 11, part. 238 sub 11..... | 39 |
| 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15..... | 39 |
| 6.15.1 Immobile lotto n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Sorrento al F. 11, part. 238 sub 11..... | 40 |
| 6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile..... | 40 |
| 6.15.1.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene..... | 40 |
| 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16..... | 41 |
| 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17..... | 41 |
| 6.17.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità..... | 41 |
| 6.17.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale- spese di gestione annue..... | 42 |
| 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18..... | 43 |
| 6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19..... | 43 |
| 6.19.1 Immobile lotto n.1: U. I. C. F. del Comune di Sorrento F. 11, part.238 sub. 11..... | 44 |
| 6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20..... | 50 |
| 6.20.1 Immobile lotto n.1: U. I. C. F. del Comune di Sorrento F. 11, part. 238 sub. 11..... | 50 |
| 7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI..... | 51 |
| 8. ELENCO ALLEGATI..... | 52 |

1. DATI PROCEDURA.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Emanuela Musi

R. G. E.: 83/2023

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

Creditore intervenuto: Nessuno

Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita: 22/02/2024

Esperto Stimatore: ing. Alessandro Sebastianelli

Custode Giudiziario: avv. Giovanni Calvanese

2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il **pignoramento in quota di due unità immobiliari (considerate lotto 1 e lotto 2) che verranno trattate, come richiesto, con relazioni distinte. La presente relazione riguarda il lotto 1 (locale negozio).**

| Immobile Lotto n. 1 | |
|----------------------------|--|
| Diritto Pignorato | quota indivisa di 1/8 della nuda proprietà |
| Natura | Locale negozio |
| Ubicazione | Piazza Tasso 30 Sorrento, piano terra |
| Ditta Catastale | 1. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) 2. [REDACTED] 3. [REDACTED] |
| Catasto | Fabbricati |
| Comune | Sorrento |
| Dati identificativi | Foglio 11, particella 238, sub 11 |
| Dati di Class. | Categoria C/1, classe 10, consistenza 49 mq, sup. catastale totale 71 mq, R.C. |

| | |
|----------------------------|---|
| | € 3.277,18 |
| Indirizzo catastale | PIAZZA TORQUATO TASSO n. 30 Piano T, Sorrento |

Così descritto nell'atto di pignoramento:

Quota indivisa di 1/8 della nuda proprietà del locale negozio alla Piazza Tasso 30 di mq 49 catastali, individuato in C. F. del Comune di Sorrento al foglio 11, part. 238 sub 11, Cat.C/1, Cl. 10, R. C. € 3.277,18;

3. ATTO DI PIGNORAMENTO.

L'atto di pignoramento relativo all'immobile sopra identificato (lotto 1) è:

| Dati relativi alla nota di trascrizione | | | Dati relativi al titolo | |
|--|---------------------------|----------------------------|---|--|
| Nota del 14/06/2023 | reg. gen. 30261 | reg. part. 23321 | Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO Data: 18/04/2023 Verbale di pignoramento immobili 14/04/2023 numero repertorio: 1915/2023 | |
| Ufficio: Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare - Napoli 2 | | | Sezione B immobili Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune: 1862 – SORRENTO (NA) Catasto: FABBRICATI Sez. urbana - Foglio 11 Particella 238 Subalterno 11 Categoria: C1 – NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza: - Indirizzo: piazza TASSO 30 Unità negoziale n. 2: Immobile n. 2 Comune: 1862 – SORRENTO (NA) Catasto: FABBRICATI Sez. urbana - Foglio 2 Particella 894 Subalterno 81 Categoria: A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza: - Indirizzo: corso ITALIA 231 Sezione C- Soggetti: A favore:   | |

| | |
|--|---|
| | <p>Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota 1/8 Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/8</p> <p>Contro: Soggetto n. 1 [REDACTED]</p> <p>Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota 1/8 Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/8</p> |
|--|---|

4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.

Dei beni oggetto di pignoramento, come sopra descritto, sono stati formati due lotti, trattati con relazioni estimative separate. Nella presente trattato il lotto n. 1.

Descrizione complessiva sintetica:

LOTTO n. 1 - Quota indivisa di 1/8 della nuda proprietà del locale commerciale ubicato in Sorrento alla Piazza Tasso 30, piano strada; l'immobile è composto da quattro locali contigui e comunicanti; confina a nord con altra proprietà (p.lla 232) e altra proprietà (corte p.lla 237), confina a sud con piazza Tasso, confina a est con altra u.i. (p.lla 238), confina a ovest con altra proprietà (p.lla 237) e altra proprietà (corte p.lla 237). Riportato nel N. C. E. U. del Comune di Sorrento al foglio 11, part. 238 sub 11, Cat. C/1, Cl. 10, R. C. € 3.277,18; in ditta: [REDACTED] Diritto di Usufrutto per 1/1; [REDACTED] di Nuda proprietà per 1/8; E [REDACTED] S.R.L, Diritto di Nuda proprietà per 7/8. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto ing. Alessandro Sebastianelli depositata in atti il 23/01/2024 l'edificio sarebbe stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 in assenza di licenza edilizia e ristrutturato con il supporto di due pratiche edilizie presentate al comune di Sorrento, una DIA N. 678/2022, protocollata con n. 38665 l'11/11/2002 e una SCIA N.351/2022, protocollata con n. 40026 il 14/09/2022. La planimetria catastale non è correttamente inserita in mappa, necessiterebbe pertanto una pratica Docfa per opportuna sistemazione. L'immobile inoltre non è dotato del certificato di abitabilità. Si stimano pertanto in decurtazione sul valore finale, i costi per pratica catastale e abitabilità.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato da persona diversa dal debitore con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato in data 01/01/2017 e rinnovato in data 01/01/2023 per sei anni, con attuale scadenza il 31/12/2028. In data 30/01/2023 comunicata la proroga del contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate (Ufficio territoriale di DPNA2 UT CASTELLAMMARE DI STABIA) con protocollo 23013043015711745 – 000001.

Pervenuto all'esecutato in virtù di Verbale di Pubblicazione di Testamento per Notaio [REDACTED] rep. N. 12896, Racc. n. 2183 e accettazione espressa eredità, [REDACTED]

██████████ del 06/12/2004 n. rep. 67205 n. racc. 14114, trascritto il 05/01/2005 RG. N. 426, RP. N. 306.

PREZZO-BASE (di 1/8 della nuda proprietà): euro 82.000,00.

LA PRESENTE RELAZIONE È RELATIVA AL LOTTO N. 1

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

I quesiti di cui l'incarico affidatomi dal G. E. sono contenuti nel verbale di accettazione dell'incarico del 09/10/2023, depositato telematicamente in pari data, al quale per brevità di esposizione si rimanda.

6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

- 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 data del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese nel caso l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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);

6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.

ESITO DELLA VERIFICA

- **NEGATIVO:** come da istanza depositata in data 01/11/2023, la data 07/10/2004 (dichiarazione di successione) non supera il ventennio antecedente il pignoramento (notificato 18/04/2023 e trascritto il 16/06/2023). Inoltre, tale titolo di proprietà (successione) non è a carattere traslativo.

Lo scrivente CTU ha estratto copia dell'atto notarile di compravendita del 30/11/1979 stipulato in [REDACTED] (repertorio n. 2962, raccolta n. 446, trascritto agenzia Napoli 2 il 20/12/1979 RP 24977 RG 28529); è l'atto relativo all'immobile in oggetto con cui la [REDACTED] ha venduto la piena proprietà dell'immobile in oggetto (negozio lotto 1) alla [REDACTED]

6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

In base alle verifiche effettuate attraverso ispezioni ipotecarie per immobile, l'unità immobiliare oggetto di procedura, censita in C.F. al F. 11 p.lla 238 sub 11 risulta:

Iscrizioni:

- *ISCRIZIONE del 03/02/2006 - Registro Particolare 1969 Registro Generale 6674 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 106838/71 del 26/01/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01*
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3024 del 24/05/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE);

- *ISCRIZIONE del 25/07/2006 - Registro Particolare 21507 Registro Generale 57708 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 158366/71 del 06/07/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 13311 del 13/12/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE);*
- *ISCRIZIONE del 03/03/2009 - Registro Particolare 2620 Registro Generale 11416 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 107136/71 del 17/02/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 Modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3241 del 07/07/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE);*

Trascrizioni:

- *TRASCRIZIONE del 05/01/2005 - Registro Particolare 306 Registro Generale 426 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67205 del 06/12/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA';*
- *TRASCRIZIONE del 03/01/2012 - Registro Particolare 112 Registro Generale 139 Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZIARIO TORRE ANNUNZIATA SEZ. D. SORRENTO Repertorio 112 del 15/11/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2281 del 23/05/2022 (CANCELLAZIONE);*
- *TRASCRIZIONE del 27/04/2017 - Registro Particolare 14728 Registro Generale 18809 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 70 del 19/01/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - ORDINANZA CHE DISPONE IL GIUDIZIO DI DIVISIONE DEI BENI PIGNORATI ART.600 C.P.C.*

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4518 del 17/10/2022 (CANCELLAZIONE);

- *TRASCRIZIONE del 03/07/2019 - Registro Particolare 25359 Registro Generale 32468 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 9599 del 19/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4302 del 06/10/2022 (CANCELLAZIONE);

- *TRASCRIZIONE del 24/05/2021 - Registro Particolare 18811 Registro Generale 25432 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 121 del 25/02/2021 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE*

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5444 del 21/11/2022 (CANCELLAZIONE);

- *TRASCRIZIONE del 22/06/2022 - Registro Particolare 23858 Registro Generale 31192 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 3721 del 16/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4303 del 06/10/2022 (CANCELLAZIONE);

- *TRASCRIZIONE del 04/07/2022 - Registro Particolare 25756 Registro Generale 33800 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 4168/2991 del 27/06/2022 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA;*

- *Rettifica a TRASCRIZIONE del 19/07/2022 - Registro Particolare 27963 Registro Generale 36739 Pubblico ufficiale CASTELLAMMARE DI STABIA Repertorio 290829/88888 del 13/07/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI*

DENUNCIATA SUCCESSIONE Formalità di riferimento: Trascrizione n. 38632 del 2019;

- *TRASCRIZIONE del 29/09/2022 - Registro Particolare 35799 Registro Generale 46685 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4229/3030 del 15/09/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';*
- *TRASCRIZIONE del 29/09/2022 - Registro Particolare 35800 Registro Generale 46686 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4229/3030 del 15/09/2022 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;*
- *Rettifica a TRASCRIZIONE del 01/02/2023 - Registro Particolare 4019 Registro Generale 5545 Pubblico ufficiale CASTELLAMMARE DI STABIA Repertorio 258796/88888 del 20/12/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Formalità di riferimento: Trascrizione n. 38632 del 2019;*
- *TRASCRIZIONE del 14/06/2023 - Registro Particolare 23321 Registro Generale 30261 Pubblico ufficiale TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA Repertorio 1915 del 18/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;*
- *TRASCRIZIONE del 04/07/2023 - Registro Particolare 26241 Registro Generale 34022 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5359/4062 del 29/06/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO.*

In merito alla continuità delle trascrizioni si segnala brevemente quanto riportato nella relazione congiunta con il custode avv. G. Calvanese, depositata in data 16/01/2024:

rinnovato in data 01/01/2023 per sei anni, con attuale scadenza il 31/12/2028. In data 30/01/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio territoriale di DPNA2 UT CASTELLAMMARE DI STABIA) ha acquisito con protocollo 23013043015711745 - 000001 la comunicazione di proroga di un contratto di locazione fino alla data 31/12/2028,

OCCUPANTI DELL'IMMOBILE:

Società

(che risulta anche titolare di 7/8 della nuda proprietà).

6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.

- 3. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico omissis..... (come riportato alla pag. 2 nel verbale di giuramento)*

6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile/ immobili di cui si compone il lotto.

6.3.1.a DATI GENERALI:

UBICAZIONE E LOCALIZZAZIONE FABBRICATO CUI FA PARTE L'IMMOBILE STAGGITO.

Il locale commerciale in oggetto si trova in Sorrento alla piazza Tasso 30.



Foto 1: fabbricato di cui fa parte il locale commerciale (da Google map)

TIPOLOGIA - CARATTERISTICHE - STATO CONSERVAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE STAGGITO.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è in muratura portante in tufo grigio in cinque livelli fuori terra. Detto edificio fa parte di un agglomerato di sei fabbricati in parziale aderenza fra loro, di diverse altezze. Al piano strada vi sono dei locali commerciali, mentre ai piani superiori delle unità immobiliari adibite ad abitazioni e uffici. Il prospetto esterno si presenta in ottimo stato di conservazione, intonacato a stucco pittato di colore giallo ocra con dettagli più scuri. La facciata esterna dell'edificio sarebbe stata rifatta un paio di anni addietro.



Foto 2: prospetto principale fabbricato negozio lotto 1 (da Google map)

PARTI COMUNI - DESCRIZIONE E STATO CONSERVAZIONE.

L'immobile staggito in comune con il fabbricato solo le parti strutturali, mura, tetto e pertinente linea impiantistica.

CONTESTO - CARATTERISTICHE DELLA ZONA - CARATTERISTICHE ZONE CONFINANTI.

L'immobile è situato nella piazza Tasso, che è tra le piazze più importanti e pregiate di Sorrento e ricade nel pieno centro storico. Nella zona in oggetto vi sono molti bar, ristoranti, alberghi e attività ricettive, negozi commerciali oltre che abitazioni. Vi è una forte vocazione turistica durante tutto l'anno, con maggiore presenza, ovviamente, nel periodo estivo. Detta area dista circa 500 m dal mare, 300 m dalla stazione ferroviaria dei treni e 100 m dal municipio. Il casello autostradale più vicino è quello di Castellammare di Stabia, che dista circa 20 km.

6.3.1.b DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA (o UU. II.

componenti il lotto).

1. DATI CATASTALI

L'immobile staggito è identificato al NCEU con foglio 11, p.lla 238, sub 11.

2. CONFINI

L'immobile confina:

- A nord con altra proprietà (p.lla 232) e altra proprietà (corte p.lla 237);
- A sud con piazza Tasso;
- A est con altra u.i. (p.lla 238);
- A ovest con altra proprietà (p.lla 237) e altra proprietà (corte p.lla 237).

3. PERTINENZE ACCESSORI ED EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Non vi sono pertinenze e millesimi di parti comuni. Vi è un condominio formalmente costituito, con relative tabelle millesimali (vedi dettaglio risposta quesito n.17).

4. ACCESSI

Il locale in oggetto ha unico accesso dal civico 30 della piazza Tasso. L'ingresso è caratterizzato da un'ampia doppia porta in ferro e vetro di larghezza circa 2,30 m. L'accesso è senza barriere architettoniche e consentito agevolmente alle sedie a rotelle per persone diversamente abili, essendo praticamente a livello strada (presente piccola rampa metallica per addolcire l'ingresso di uno scalino alto un paio di cm).

5. DESCRIZIONE

Il bene immobiliare è un negozio posto al piano terra con destinazione commerciale con accesso dalla piazza Tasso. È composto da quattro ambienti contigui e comunicanti, tre di questi accessibili al pubblico, quello più interno adibito a deposito e servizi. I primi tre locali hanno forma pressoché rettangolare con soffitti a volte e comunicano

attraverso degli ampi varchi aperti nella muratura portante. L'accesso al locale più interno avviene attraverso un'apertura più piccola. Le pareti dei primi tre locali presentano delle controsoffittature in cartongesso, pittate con tempera lavabile. Uno dei locali (il locale 3) ha una finestra nella parte alta della parete nord. I soffitti sono intonacati e pittati. Il locale servizi ha una parte riservata a deposito, mentre un'altra parte ha i servizi di lavabo, wc e bidet. È inoltre presente uno scaldino per acqua calda sanitaria. Vi sono in questo locale due piccole finestre che affacciano, come quella del locale 3, in un cortile di proprietà aliena. Tutti i locali sono stati rimodernati nel 2022, in occasione della presentazione di una pratica edilizia SCIA. I pavimenti sono in ceramica di ottima fattura, gli infissi in metallo. All'interno dei locali vi era arredamento e suppellettili dell'attività commerciale che lo ha in fitto.



Foto 3 e 4: ingresso e locale 1 del lotto 1 (da oper. Perit.)



Foto 5: locale 2 del lotto 1 (da oper. Perit.)



Foto 6 e 7: locale 4 (magazzino e servizi) del lotto 1 (da oper. Perit.)



Foto 8: locale 3 del lotto 1 (da oper. Perit.)

6. ESPOSIZIONE

Il locale d'ingresso ha porta ingresso esposta a Sud, pertanto ha una buona esposizione alla luce diurna. Gli altri locali sono interni allo stabile, con poca illuminazione diurna ma con ampie aperture di collegamento.

7. ALTEZZA INTERPIANO

I tre locali principali, con soffitto a volte, hanno altezza massima 4,05 m. Il locale servizi più interno, anch'esso con soffitto a volte, ha altezza massima 2,75 m.

8. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'immobile è dotato di impianti sottotraccia elettrico (con magnetotermico e differenziale), idrico e fognario. È presente un climatizzatore nel locale 2. Da quanto rilevato gli impianti erano tutti funzionanti.

9. STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

10. RISPONDENZA IMPIANTI ALLA NORMATIVA VIGENTE

Non si hanno informazioni in merito alla conformità degli impianti alla normativa

vigente.

11. EVENTUALI COSTI NECESSARI ALL'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI

L'adeguamento degli impianti ed eventuale certificazione di abitabilità si può stimare in via approssimativa, pari a euro 3.000,00.

12. AREE ESTERNE DI PERTINENZA

Non presenti aree di pertinenza

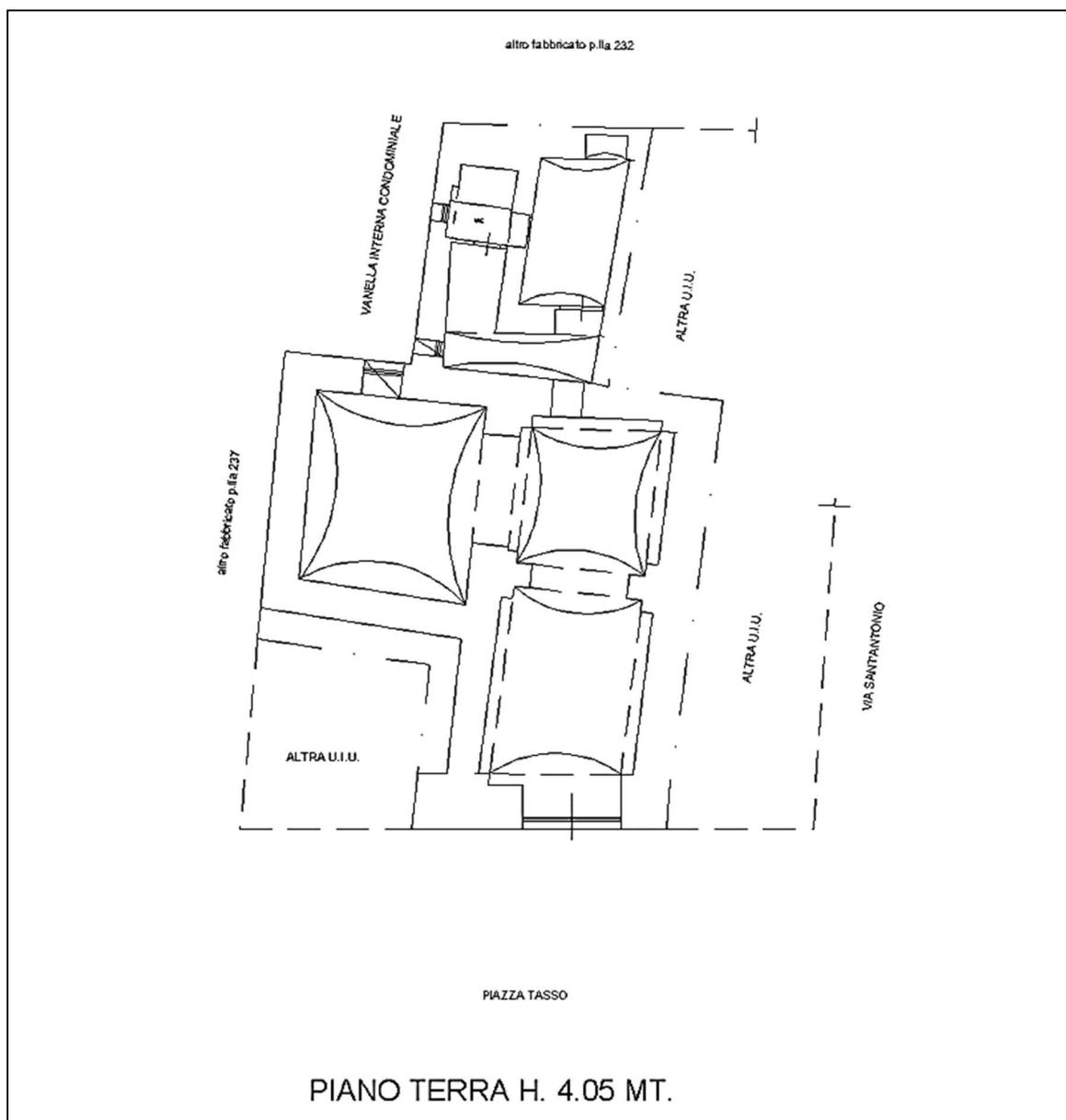


Figura 9: Planimetria catastale del lotto 1 (locale commerciale)

6.3.2 Determinazione della superficie commerciale.

6.3.2.a Criteri di calcolo.

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alle linee guida approvate dal Comitato Tecnico Scientifico della FIAIP, e agli analoghi criteri dell’Agenzia del Territorio. Più dettagliatamente, nel calcolo della superficie si evidenzia che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le taverne ed i locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali con altezza minima di 2,40 m sono computate con un’incidenza del 60%.

Ciò premesso, la superficie commerciale complessiva del bene, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: a) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); b) di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Le superfici accessorie di un bene rappresentano gli “elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell’unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti. Non sono indispensabili all’uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi”. Le superfici delle pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell’unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva del bene. Si adottano i criteri di cui al Codice delle

Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Superfici di ornamento:

- 25% della superficie dei balconi e lastrici solari (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% della superficie di terrazzi e logge (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% della superficie dei patii e porticati (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 15% della superficie di giardini e aree di pertinenza di appartamento (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 10% della superficie di giardini ed aree di pertinenza di ville e villini (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 80% della superficie delle verande con finiture analoghe ai vani principali.

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D. P. R. 138/98):

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie del vano scala delle abitazioni pluripiano viene computata una sola volta nella sua proiezione orizzontale.

6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.

Per completezza si indica anche la superficie utile interna.

| SUPERFICI UTILI U. I. N. 1 | | |
|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| C. F. F. 11 PART. 238 SUB 11 | | |
| LOCALE | SUPERFICIE UTILE INTERNA | SUPERFICIE NON RESIDENZIALE |
| Piano terra | | |
| Locale 1 | 17,50 mq | |
| Locale 2 | 12,90 mq | |
| Locale 3 | 21,30 mq | |
| Locale 4 (servizi) | 17,90 mq | |
| TOTALE | 69,60 mq | |

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE U. I. N. 1 | | | |
|---|-----------------|------------------------------|-----------------------------|
| C. F. F. 11 PART. 238 SUB 11 | | | |
| DESCRIZIONE | SUPERFICIE (mq) | COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE | SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) |
| Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali | 87,40 | 1,00 | 87,40 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.) | | | 87,40 |

6.3.5 Formazione dei lotti.

Nella formazione dei lotti, come disposto dal mandato, si tiene conto dello stato dei luoghi. Più dettagliatamente si ritiene opportuno formare del cespite staggito nella presente relazione un lotto (denominato lotto 1).

6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.

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, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli*

estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati 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;

6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento.

Si indicano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, 14/06/2023 e a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede il pignoramento, inserendo descrizione del bene contenuta in ogni singolo titolo di provenienza evidenziando eventuali difformità tra la descrizione contenuta nei vari titoli.

- Atto di compravendita del 15/09/2022 stipulato in Sorrento dal [REDACTED] (repertorio n. 4229, raccolta n. 3030, trascritto agenzia Napoli 2 il 29/09/2022 ai nn. 46685/35799 e 46686/35800) è l'atto relativo all'immobile in oggetto con cui il sig. Lauro Gianluca, amministratore unico e legale rappresentante dell' [REDACTED] [REDACTED] in proprietà di 7/8 della nuda proprietà del locale commerciale del lotto 1, dai [REDACTED] [REDACTED] La quota di 1/8 della nuda proprietà [REDACTED] [REDACTED] debitore esecutato, mentre l'intera quota dell'usufrutto [REDACTED] [REDACTED] L'immobile, identificato dai suoi dati catastali, è descritto come "locale terraneo adibito a negozio, con accesso autonomo dalla piazza Tasso n. 30, composto da 4 (quattro) ambienti contigui e comunicanti, e della consistenza catastale di metri quadrati 49 (quarantanove)". (all. 5B l'atto notarile).
- Atto per causa di morte, accettazione espressa di eredità, del 06/12/2004 i [REDACTED] [REDACTED] (repertorio n. 67205, raccolta n. 14114) è l'atto relativo all'immobile in oggetto con cui gli eredi (i nove figli) [REDACTED] [REDACTED]

debitore esecutato, hanno accettato le rispettive quote del locale commerciale in oggetto. L'immobile, identificato dai suoi dati catastali, è descritto come "locale negozio nel fabbricato sito nel comune di Sorrento alla piazza Tasso n. 29, della consistenza di mq 49 (quarantanove) catastali, confinante con locale civico 29, piazza Tasso e locale civico 31". Con nota di trascrizione R.G. n. 426 e R.P. n. 306, presentazione n. 12 del 05/01/2005 risulta registrato l'atto favore degli eredi di cui sopra. All. 5C l'atto notarile, All. 6B Nota trascrizione ispezione Ipotecaria.

- Atto di pubblicazione e deposito testamento olografo del 07/10/2004 in [REDACTED] [REDACTED] (repertorio n. 12896, raccolta n. 2183) è l'atto testamentario relativo all'immobile in oggetto con cui la sig.ra [REDACTED] esprime la volontà di trasferire la quota della nuda proprietà di 1/8 ciascuno a otto dei nove propri figli, compreso il debitore esecutato, [REDACTED], mentre il diritto di usufrutto di 1/1 [REDACTED] (a cui non trasferita alcuna quota di nuda proprietà). L'immobile è descritto come "negozio sito in piazza Tasso n. 30 in Sorrento". All. 5D l'atto notarile.
- Atto di compravendita del 30/11/1979 stipulato in Milano dal [REDACTED] [REDACTED] (repertorio n. 2962, raccolta n. 446, trascritto agenzia Napoli 2 il 20/12/1979 RP 24977 RG 28529) è l'atto relativo all'immobile in oggetto con cui [REDACTED] [REDACTED] ha venduto l'immobile in oggetto alla [REDACTED]. L'immobile è descritto come "Porzione dello stabile in Sorrento, piazza Tasso angolo via S. Antonino, insistente sul mappale 238 del foglio 11 del NCEU di Sorrento, costituita da un negozio con retri e servizio al piano terreno, della superficie di circa 100 mq, avente accesso da piazza Tasso 29, già facente parte del mappale 238 sub 2 del foglio 11". (all. 5E l'atto notarile). Vedi allegata planimetria pregressa del 06/06/1979 (all. 4F).

L'unica differenza che si evidenzia tra gli atti notarili è la numerazione del numero civico (modificato dal 29 al 30, per variazione toponomastica) e la superficie, che nell'atto del 1979 è indicata pari a 100 mq mentre quella di fatto rilevata è di circa 87 mq. Di fatto le planimetrie relative al rogito del 1979 e l'attuale mostrano in maniera univoca e pressoché invariata la superficie dell'immobile (si considera quindi un errore di misurazione).

Si rende inoltre noto che [REDACTED]
Napoli. [REDACTED] con atto notarile stipulato in data 29/06/2023 per
[REDACTED] ha accettato l'eredità con beneficio dell'inventario. (vedi all. 5A).

6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto (lotto 1) insiste sulla ex particella di terreno riportata in C. T. del Comune di Sorrento al foglio 11 particella 238 di cui si allega visura storica ed estratto di mappa con evidenziazione della particella catastale (vedi allegati da 4A a 4H).

Come richiesto dal mandato sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione la visura storica catastale e la planimetria catastale delle particelle che compongono il lotto, la visura storica catastale e la planimetria catastale degli originari sub 2 e 3 che per fusione hanno originato il sub 11 in data 08/06/1979 (si ricorda che [REDACTED] è successiva, del 30/11/1979).

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita non è correttamente inserito in mappa. Infatti, come si evince dal posizionamento della sagoma planimetrica del locale commerciale, si vede come una parte di esso va all'interno della particella 232. Tale difformità andrebbe sanata a rigore con una pratica catastale che porterebbe l'attuale bene ad avere due identificativi catastali, uno appartenente all'attuale p.lla 238 mentre l'altro alla p.lla 232. Il costo per sanare tale difformità si stima complessivamente in euro 1.500,00. Vedi sotto immagine esplicativa.

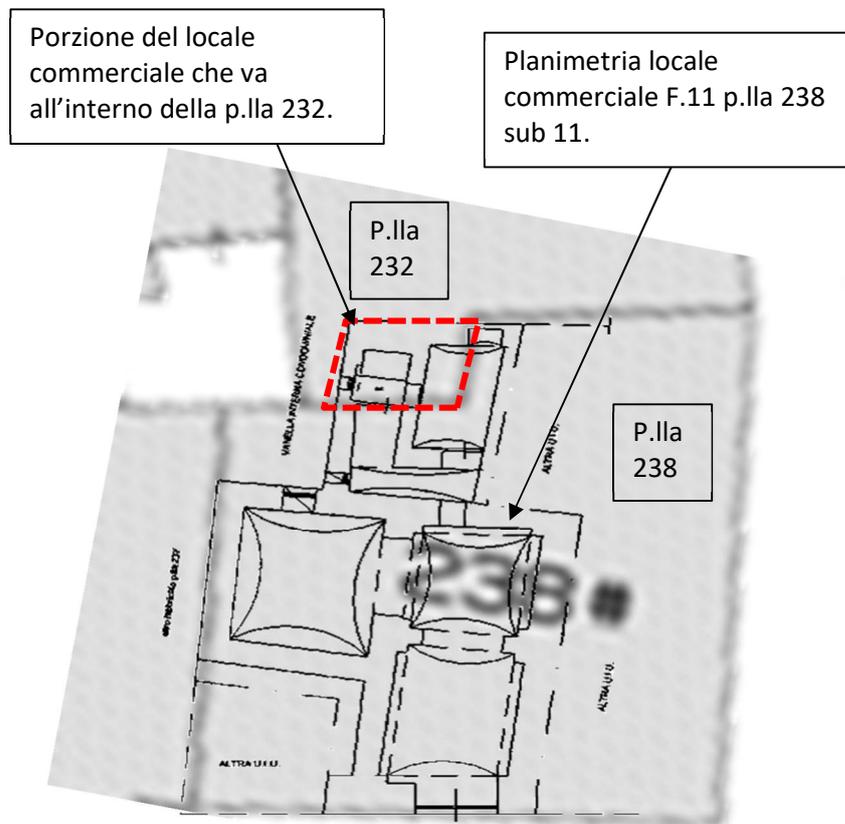


Fig. 10: Posizionamento planimetria catastale Locale commerciale lotto I su foglio di mappa F11.

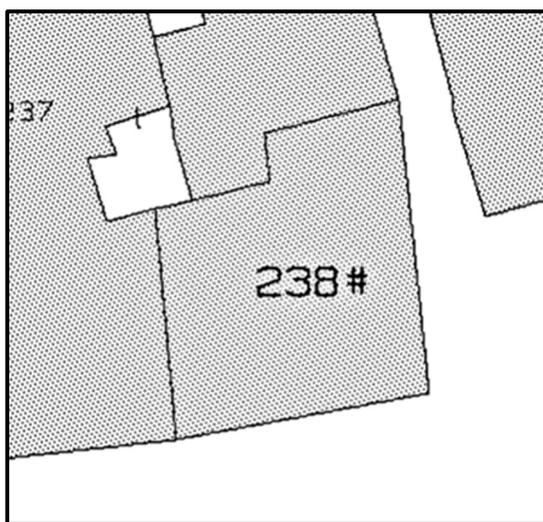


Fig 11: Mappa catastale F. 11 p.Ila 238 Fig 12: Vista satellitare edificio che comprende il lotto 1



Fig. 13: Sovrapposizione foto satellitare ed estratto di mappa catastale lotto 1.

6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.

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;*

6.5.1 *Immobile lotto n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Sorrento al F. 11, part. 238 sub 11.*

Dalle risultanze catastali risulta che l'immobile in oggetto è così individuato catastalmente:

Unità immobiliare sita in Sorrento (NA) alla Piazza Tasso n. 30 piano terra, individuata in C. F. del Comune di Sorrento al foglio 11, part. 238 sub 11, cat. C/1, classe 10, consistenza 49 mq sup. catastale totale 71 mq, R. C. € 3.277,18.

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

Locale negozio alla Piazza Tasso 30 di mq 49 catastali, individuato in C. F. del Comune di Sorrento al foglio 11, part. 238 sub 11, Cat. C/1, Cl. 10, R. C. € 3.277,18;

i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento CORRISPONDONO con dati desunti dalle risultanze catastali.

La scheda planimetrica dell'immobile è stata acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio ed allegata alla presente relazione (Cfr. All. 4D).

Le schede catastali attuale e storica dell'immobile sono state acquisite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio ed allegata alla presente relazione (Cfr. All. 4B e 4C)

6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.

6. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

6.6.1 *Immobilе lotto n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Sorrento al F. 11, part. 238 sub 11.*

La descrizione attuale del bene relativamente ad indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini è la seguente:

Unità immobiliare sita in Sorrento (Na) alla Piazza Tasso n. 30 piano terra, di metratura

commerciale rilevata pari a 87,4 mq, confinante a nord con altra proprietà (p.lla 232) e corte p.lla 237, a sud con piazza Tasso, ad est con altra u.i. (p.lla 238), ad ovest con altra proprietà (p.lla 237) e corte p.lla 237. Individuata in C. F. del Comune di Sorrento al foglio 11, part. 238 sub 11, cat. C/1, classe 10, consistenza 49 mq sup. catastale totale 71 mq, R. C. € 3.277,18,

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

Unità immobiliare, locale negozio, sita in Sorrento (Na) alla piazza Tasso 30 di mq 49 catastali, individuata in C. F. del Comune di Sorrento al foglio 11, part. 238 sub 11, cat. C/1, classe 10, R. C. € 3.277,18.

Relativamente ai dati catastali la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento è VERIFICATA.

Relativamente all'indirizzo la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento È VERIFICATA.

Relativamente al numero civico la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento È VERIFICATA.

Relativamente ai confini del civico del bene, non essendo stati indicati nell'atto di pignoramento, non è possibile verificarne la conformità con la descrizione attuale del bene.

Nota: Si evidenzia l'unica difformità nell'indicazione della superficie: l'atto di pignoramento indica 49 mq catastali, mentre la visura catastale indica 49 mq di consistenza e 71 mq di superficie. Di fatto la superficie commerciale rilevata corrisponde invece a 87,4 mq.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali e CONSENTONO l'univoca identificazione del bene.

6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.

7. *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti; Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito*

6.7.1 *Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.*

U.I. 1- DESCRIZIONE A: DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA IN FAVORE DEL DEBITORE

*Dall'atto di compravendita del Notaio di [REDACTED]
"Porzione dello stabile in Sorrento, piazza Tasso angolo via S. Antonino, insistente sul mappale 238 del foglio 11 del N.C.E.U. di Sorrento, costituita da un negozio con retri e servizio al piano terreno, della superficie di circa 100 mq, avente accesso da piazza Tasso 29, già facente parte del mappale 238 sub 2 del foglio 11 del suddetto catasto (partita n. 1273 regolarmente intestata alla società venditrice) ed oggetto della denuncia di variazione, per frazionamento ed ampliamento della consistenza accatastata, registrata all'U.T.E. di Napoli il giorno 8 giugno 1979 al. n. 622."*

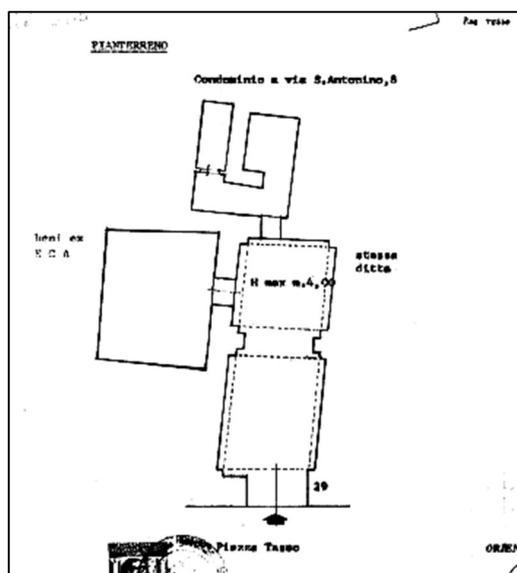


Figura 14: planimetria lotto 1 da planimetria catastale pregressa del 08/06/1979 (all. 4F)

U. I. 1- DESCRIZIONE B: DESCRIZIONE DEL BENE DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE:

Bene immobiliare (locale terraneo) ubicato in Sorrento nel fabbricato posto in angolo tra la piazza Tasso e la via S. Antonino situato al piano terra e adibito a negozio, con accesso autonomo dalla piazza Tasso n. 30 composto da quattro ambienti contigui e comunicanti, della superficie catastale di circa mq 71.

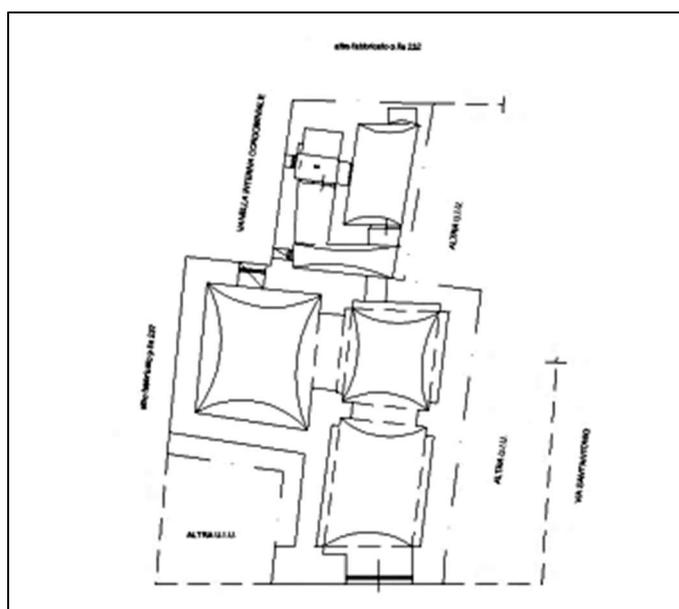


Figura 15: planimetria lotto 1 da ultima planimetria catastale agli atti del 12/09/2022 (conforme allo stato dei luoghi) (all. 4D)

U. I. 1-DESCRIZIONE C: DESCRIZIONE DEL BENE STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Bene immobiliare (locale terraneo) ubicato in Sorrento nel fabbricato posto in angolo tra la piazza Tasso e la via S. Antonino situato al piano terra e adibito a negozio, con accesso autonomo dalla piazza Tasso n. 30 composto da quattro ambienti contigui e comunicanti, della superficie commerciale catastale di circa mq 87.

U. I. 1-VERIFICA CORRISPONDENZA

| | | | |
|----------------------|--------------------|----------------------|-----------|
| <i>Descrizione A</i> | CORRISPONDE | <i>Descrizione B</i> | SI |
| <i>Descrizione B</i> | CORRISPONDE | <i>Descrizione C</i> | SI |

Nota: Le descrizioni sostanzialmente corrispondono, salvo l'indicazione della superficie, indicata 100 mq nell'atto di compravendita del 1979 di cui sopra, 71 mq nella visura catastale e 87,4 mq quella commerciale rilevata dallo scrivente CTU.

Per l'esatta individuazione del fabbricato di cui fanno parte le UU. II. oggetto di pignoramento, si è provveduto a sovrapporre l'estratto di mappa catastale relativo alla particella del C. T. ove insiste tale fabbricato (C. T. foglio 11 part. 238) con la foto satellitare reperita sul web (Google Earth) procedendo alla esatta individuazione del fabbricato.

Come indicato in risposta al quesito n. 4, L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita non è correttamente inserito in mappa, Infatti, come si evince dal posizionamento della sagoma planimetrica del locale commerciale, si vede come una parte di esso va all'interno della particella n. 232 e non solo sulla p.lla n. 238. Tale difformità andrebbe sanata a rigore con una pratica catastale Docfa.



Fig. 16: Sovrapposizione estratto di mappa catastale con foto satellitare fabbricato F.11 p.lla 238.

6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.

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;*

6.8.1. *Immobile lotto n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Sorrento al F. 11, part. 238 sub 11.*

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene. L'unità immobiliare in oggetto, con autonomo identificativo catastale riportata in C.F. del Comune di Sorrento al Foglio 11, p.la 238 sub 11 risulta essere fisicamente autonoma e non fusa con parti aliene.

6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.

9. *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi ovviamente 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.*

L'immobile staggito, identificato al NCEU al F. 11, p.lla 238, sub 11 deriva dalla fusione dei sub 2 e 3. Tale fusione è stata realizzata in data 08/06/1979, prima della stipula dell'atto di compravendita [REDACTED]. A tale epoca l'immobile aveva la sua scheda catastale, che è stata allegata alla presente (all. 4F).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è: "quota indivisa di 1/8 della nuda proprietà del locale negozio alla piazza Tasso 30 di mq 49 catastali, individuato in catasto fabbricati del medesimo comune di Sorrento al foglio 11, particella 238, sub 11, cat C/1, cl. 10, R.C. € 3.277,18"

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza del testamento [REDACTED] e accettazione espressa eredità per Pubblico ufficiale [REDACTED] cc. n. 14114, del 06/12/2004, con trascrizione a favore del 05/01/2005 RP 306 RG 426.

6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.

10. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'area in cui presente il lotto 1, Negozio in piazza Tasso 30 di Sorrento ricade come segue:

- PUC (Piano urbanistico comunale): INSEDIAMENTI E NUCLEI PRE-MODERNI;

- PUT (Piano urbanistico territoriale): TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI ANTICHI ACCENTRATI;
- Vincoli:
 - Vincolo centro abitato
 - VINCOLO PAESAGGISTICO (opere ammesse: ogni modificazione dell'assetto del territorio nonché ogni opera edilizia, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici);
 - Vincolo rischio frane: Pericolosità bassa o trascurabile;
 - Vincolo sismico: Bassa sismicità $S = 6$.

Secondo il PUC (INSEDIAMENTI E NUCLEI PRE-MODERNI) l'area comprende l'insediamento storico di Sorrento centro.

Sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione attualmente utilizzata (attività artigianali e commerciali al minuto) e ulteriormente dettagliate nel documento specifico (PUC) disponibile online sul sito del comune di Sorrento.

Vedi allegato 7E.

6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.

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

6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggite alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Il lotto 1 fa parte di uno stabile composto da dei locali commerciali al piano strada e delle unità immobiliari che si sviluppano su quattro piani. Detto stabile sarebbe stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 (nell'atto notarile dell'immobile del 30/11/1979 [redacted])

[redacted] fa riferimento alla precedente compravendita del 20/11/1957 per Notaio

[redacted] Dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico del comune di Sorrento non è stata riscontrata alcuna licenza edilizia per la costruzione originaria.

Il locale commerciale in oggetto è stato inoltre ristrutturato con il supporto di due pratiche edilizie, una DIA dell'anno 2002 e una SCIA del 2022.

Con la DIA N. 678/2002, protocollata con n. 38665 l'11/11/2002 sono state apportate delle lievi modifiche di ristrutturazione al prospetto esterno (all. 7A).

Con la SCIA N.351/2022, protocollata con n. 40026 il 14/09/2022 risultano sanati dei pregressi interventi: l'apertura di due piccole nicchie interne a uno dei locali (quello più interno, denominato locale servizi) l'apertura di tre finestrelle, due nel locale servizi più interno e una nel locale 3 e infine l'allargamento di un vano murario comunicante fra i locali 2 e 3. (all. 7B).

In conclusione, il locale in oggetto, costruito prima del 01/09/1967 e con ristrutturato e sanato con le pratiche edilizie di cui, sopra può ritenersi conforme per l'aspetto edilizio.

6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.

Per quanto richiesto all'ufficio tecnico del comune di Sorrento, e da loro risposto, non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità/abitabilità.

6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità.

Per l'ottenimento della dichiarazione di agibilità/abitabilità si può stimare un importo forfettario di euro 3.000,00 per controllo e adeguamento impianti, attività tecnica e presentazione documentazione agli uffici competenti.

Vedi istanza accesso atti dello scrivente e risposta dell'ufficio tecnico del comune di Sorrento per parziale ritrovamento dei documenti richiesti (all. 7C e 7D).

6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.

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).

Il lotto 1, il negozio in piazza Tasso 30 di Sorrento, individuato al NCEU da F. 11, p.lla 38 e sub 11 rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90. L'immobile risultava già dotato dell'APE (in copia nell'atto notarile), rilasciato in data 01/06/2022, valido fino all'1/06/2032, Registrato alla regione Campania con numero progressivo: AENGR-595869-01/06/2022 12.43.44.623.

La classe energetica relativa è la G, con EP gl, nren = 173.2710 kWh/mq anno.

6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.

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 risultino 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 esistano 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;

6.15.1 Immobile lotto n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Sorrento al F. 11, part. 238 sub 11.

6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile.

Il locale commerciale in oggetto risulta occupato dalla società [REDACTED].
[REDACTED] Detta società ha acquisito la cessione del contratto di locazione dalla [REDACTED] n. 162, contratto originario stipulato in data [REDACTED] per la durata di sei anni con previsione di rinnovazione tacita per un nuovo seiennio se locatore non avesse comunicato al conduttore dodici mesi prima, con lettera raccomandata, l'intenzione a non rinnovarlo. Il canone ivi contenuto è di euro 2.000,00. Il contratto locativo è stato prorogato [REDACTED] con scadenza il 31/12/2028. Il canone a partire dal [REDACTED] e per quanto indicato nel contratto, non subirà variazioni fino al [REDACTED].

6.15.1.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.

Il titolo legittimante il possesso del bene è il contratto di locazione e affitto di immobili, acquisito per cessione in data 16/06/2022 e prorogato in data 01/01/2023 e registrato in data 30/01/2023; il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 23013043015711745 la comunicazione di proroga del contratto fino al 31/12/2028.

6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.

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

Non applicabile il presente quesito.

6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

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 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

6.17.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Lo scrivente ha inviato una PEC alla soprintendenza archeologia e belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli chiedendo riscontri in merito all'eventuale presenza di pertinenti vincoli, non ricevendo tuttavia risposta alcuna, alla data della consegna della propria relazione. (vedi all. 13B).

Dall'esamina dei documenti in proprio possesso e dalle verifiche documentali (PUC, delibere, ect) presso il comune di Sorrento non è stata riscontrata sul bene pignorato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dalla consultazione del portale SITAP (in all. 13A) sono risultati:

- Vincolo D.lgs. 42/2004 c.d. «ope legis» - Aree di rispetto coste e corpi idrici;
- Vincoli ex artt. 136 e 157: STATALI ("vincolo paesaggistico").

6.17.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale-spese di gestione annue.

Per l'edificio che comprende l'immobile pignorato (lotto 1) esiste un condominio formalmente costituito che è amministrato [REDACTED] che ha fornito risposta ai quesiti di sotto (all 10A, 10B, 10C e 10D):

1. Estratta copia regolamento condominiale: in all. 10C;
2. Quota millesimi relativi all'unità immobiliare indicata: pari a 93,63;
3. Riscontro eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale: Non presenti;
4. Indicazione di parti comuni e condominiali: tetto e tutte le parti strutturali ed esterne del fabbricato come anche specificato nel regolamento del condominio;
5. Esistenza di eventuali beni condominiali: No;
6. Esistenza eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato: No;
7. Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie: Importo medio annuale euro 1.920,00 (euro 160,00/mensili);
8. Esistenza di eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi anni: Importo rate scadute: euro 1.369,82 relative all'anno 2020 (vedi sollecito pagamento inoltrato dall'amministratore dello stabile, in all. 10D). Non essendo relative agli ultimi due anni non se terrà conto come spesa da decurtare sul valore dell'immobile;

9. Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: come specificato al punto 7;
10. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute (in quota parte per i beni pignorati): No;
11. Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: No;
12. Eventuali cause in corso, passive ed attive: No.

6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.

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;

Dai documenti esaminati e dalle indagini esperite non risulta che le aree sulle quali insistono i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, né essere gravata da censo, livello o uso civico o altri pesi od oneri a favore di soggetto pubblico o privato.

6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.

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 dalla 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 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.

6.19.1 Immobile lotto n.1: U. I. C. F. del Comune di Sorrento F. 11, part.238 sub. 11.

L'U. I. in oggetto è occupata dalla [REDACTED] e ne detiene anche la quota di 7/8 della nuda proprietà) in virtù del contratto di locazione stipulato da terzi in data [REDACTED] e prorogato per la durata di sei anni.

Secondo le valutazioni immobiliari di [REDACTED] gli standard di valutazione internazionale (i.v.s.: international valuation standard) i tre principali metodi estimativi sono:

1. metodo di confronto diretto (market approach): basato sulle effettive rilevazioni di dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari;
2. metodo finanziario (income approach): capitalizzando la redditività degli immobili;

3. metodo di costo (cost approach): determina il valore di mercato attraverso la somma del valore di ricostruzione (eventualmente deprezzato) e il valore di mercato del terreno come se fosse edificabile.

Nella presente stima utilizzeremo i primi due metodi, essendo l'ultimo poco adatto alla tipologia del nostro immobile.

1) Metodo del confronto diretto: Stima Sintetico – Comparativa.

Il valore commerciale dell'immobile può ottenersi dalla moltiplicazione dei tre fattori:

$$V = sc * vu * cm \quad \text{dove:}$$

- sc è la sommatoria della superficie commerciale in mq;
- vu è il valore unitario commerciale espresso in €/mq;
- cm è il coefficiente di merito (o di correzione) dell'immobile.

Il valore unitario commerciale si può ottenere come valore medio della consultazione di quotazioni database immobiliari online con quello desunto da un'indagine di mercato condotta presso le locali agenzie immobiliari.

Dalla banca dati quotazioni immobiliari considerate, dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e di RE Quot ne è risultato che, per il comune di Sorrento, nella zona di ubicazione dell'immobile, per negozi commerciali:

| Fonte Database | Vend min (€/mq) | Vend max (€/mq) | affitto min (€/mq) | affitto max (€/mq) | affitto med (€/mq) |
|----------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Agenzia Entrate | 4.100,00 | 8.300,00 | 20,50 | 41,50 | 31,00 |
| Borsino Immobiliare | 3.843,00 | 8.333,00 | 12,92 | 28,15 | 20,54 |
| RE Quot | 4.200,00 | 8.600,00 | 19,00 | 39,00 | 29,00 |

Per le tre banche di quotazioni immobiliari, considerando la metratura commerciale di 87,4 mq, ne risultano i seguenti valori medi:

| Fonte Database | Quotazione media unitaria vendita database online (€/mq) | Quotazione media affitto database online (€ x mese) |
|----------------------------------|---|--|
| Agenzia Entrate | 6.200,00 | 2.709,40 |
| Borsino Immobiliare | 6.088,00 | 1.794,76 |
| RE Quot | 6.400,00 | 2.534,60 |
| Media quotazioni database | 6.229,33 | 2.346,25 |

Valore medio per vendita secondo database online: 6.229,33 €/mq.

Valore medio per affitto secondo database online: 2.346,25 €/mese.

Condotta un'analisi presso alcune società immobiliari della zona, che hanno fornito la loro stima in base alla descrizione della tipologia, posizione e stato dell'immobile basandosi su compravendite e affitti stipulati in date recenti.

Lo scrivente si è recato personalmente nel mese di novembre 2023 presso quattro agenzie immobiliari, tutte in Sorrento:

- “Tecnocasa” in corso Italia 259-D, il cui responsabile di sede ha fornito una stima di 10.000,00 €/mq per la vendita e 5.000,00 €/mensile per il fitto;
- “Globo Casa” in corso Italia 313-B, il cui responsabile di sede ha fornito una stima di 20.000,00 €/mq per la vendita e 6.000,00 €/mensile per il fitto;
- “Promo Casa” in Via degli Aranci 59-E, il cui responsabile di sede ha fornito una stima di 1.650.000,00 € a corpo per la vendita e 7.500,00 €/mensile per il fitto;

- “Fruscio Immobiliare” in via degli Aranci 147, il cui responsabile di sede ha fornito una stima di 10.000,00 €/mq per la vendita e 5.000,00 €/mensile per il fitto;

Un valore medio fra le quattro stime delle agenzie immobiliari, considerando la metratura commerciale di 87,4 è pari quindi:

Per la vendita: 14.719,68 €/mq;

Per l’affitto: 5.875,00 €/mese.

Facendo quindi una media tra i valori medi delle quotazioni immobiliari e le quattro agenzie immobiliari interrogate se ne deducono le stime:

Per la vendita: $(6.229,33 + 14.719,68) / 2 = 10.474,51$ €/mq;

Per l’affitto: $(2.346,25 + 5.875,00) / 2 = 4.110,63$ €/mese

Per determinare cm (il coefficiente di merito) sono state applicate le più significative aliquote del caso, in base alla Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008:

| Caratteristica | Risultato | coefficiente |
|---------------------------------|--|---------------------|
| Posizione zona | Ricerca | 1,005 |
| Servizi pubblici | Vicini (< 300m) | 1,003 |
| Trasporti pubblici | Vicini (< 300m) | 1,005 |
| Servizi commerciali | Vicini (< 300m) | 1,001 |
| Verde pubblico | Vicino (< 300m) | 1,001 |
| Dotazione di parcheggi | Scarsa | 0,99 |
| Stato conservativo edificio | Realizzato da oltre 30 anni e parzialmente ristrutturato da meno di 5 anni | 0,98 |
| Livello manutentivo | Normale | 1 |
| Finiture | Normali | 1 |
| Caratteristiche architettoniche | Distintive | 1,005 |
| Pertinenze Comuni | Normali | 1 |
| Prospicenza | Di pregio | 1,002 |
| Nr. Unità nel fabbricato | da 9 a 18 | 0,99 |

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|--------------|
| Piani fuori terra | 5 | 0,995 |
| Livello manutentivo complessivo | Normale | 1 |
| Finiture | Normali | 1 |
| Caratteristiche architettoniche | Normali | 1 |
| Vista esterna | Di pregio | 1,001 |
| Esposizione | Normale | 1 |
| Luminosità | Scarsa | 0,995 |
| Impianti | normali - da verificare | 1 |
| Spazi interni | Normali | 1 |
| Distribuzione interna | Normale | 1 |
| | Totale | 0,973 |

Quindi il coefficiente di correzione cm da utilizzare sarà pari a 0,973 cioè il prodotto dei singoli coefficienti.

Pertanto, ne risulta: $V = 10.474,51 \text{ €/mq} * 87,4 \text{ mq} * 0,973 = \text{euro } 890.754,13$.

Valore commerciale immobile (stima sintetico comparativa): euro 890.754,13.

2) Metodo finanziario (income approach): capitalizzazione redditi

Considerando la redditività mensile media stimata di 4.110,63 €/mese e le tasse e imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo)

si può considerare un valore dell'immobile dato da:

$$V = F / r' \times 12 \times (1 - 0,32)$$

dove F è il fitto e r' è il saggio di capitalizzazione (valore medio del saggio per immobili a uso commerciale pari al 4,00%), otteniamo un valore dell'immobile pari a

$$V = 4.110,63 / 0,040 \times 12 \times (0,68) = \text{euro } 838.567,81.$$

Valore commerciale immobile (stima capitalizzazione redditi): euro 838.567,81.

In conclusione, il secondo valore differisce rispetto al primo di poco (circa il 6%), pertanto possono essere considerati entrambi veritieri.

Un valore medio fra i due ci darà quindi il valore più probabile dell'immobile esaminato:

Valore commerciale immobile (media tra le due stime): euro 864.660,97.

Al valore dell'unità immobiliare sopra determinato bisogna però decurtare i costi per eventuale conformità impianti e certificato di abitabilità oltre a quelli per la pratica catastale per sanare le irregolarità evidenziate:

- Spese conformità impianti e abitabilità: euro 3.000,00
- Spese per pratiche catastali: euro 1.500,00 (descritte nel quesito 4);

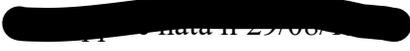
Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 5%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 5% =

€ 864.592,68 – € 4.500,00 – € 43.008,05 = € 817.152,92.

Stima valore commerciale piena proprietà lotto 1: euro 817.152,92.

Prendendo il prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e nuda proprietà, calcolati al saggio interesse legale del 5,00% e che 

 quindi al momento ha 85 anni, si può considerare la presente tabella:

| Età Usufruttuario | Coefficiente | % Usufrutto | % Nuda Proprietà |
|-------------------|--------------|-------------|------------------|
| da 83 a 86 | 4,00 | 20,00 | 80,00 |

Ne deriva pertanto:

Valore della piena proprietà: € 817.152,92

Età dell'usufruttuario: 85 anni

Tasso di interesse legale: 5,00%

Coefficiente moltiplicatore: 4

Valore dell'usufrutto: € 163.430,58

Valore della nuda proprietà: (80% della piena proprietà): € 653.722,33

1/8 di 653.722,33 è pari a euro 81.715,29 che approssimato a cifra intera è: euro 82.000,00.

Pertanto, il valore di 1/8 della nuda proprietà è pari a: euro 82.000,00 (ottantaduemila/00).

6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.

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.

6.20.1 Immobile lotto n.1: U. I. C. F. del Comune di Sorrento F. 11, part. 238 sub. 11.

L'U. I. in oggetto risulta avere contratto di locazione come specificato al quesito precedente, con canone di euro 2.500,00 mensili.

Un congruo canone di affitto è stato ricavato dalla media delle quotazioni immobiliari ricavate dai database online con quelle ottenute presso le agenzie immobiliari locali.

La quotazione media mensile per l'affitto ricavata dalle quotazioni online, considerando "Agenzia delle Entrate", "Borsino Immobiliare" e "RE Quot" è risultata pari a euro 2.346,25.

La quotazione media mensile per l'affitto ricavata dalle agenzie sulla zona, considerando "Tecnocasa", "Globocasa", "Promocasa" e "Fruscio Immobiliare" è risultata pari a euro 5.875,00.

Dalla media delle due quotazioni (online e agenzie di zona) quindi se ne ricava un affitto mensile pari a euro 4.110,63.

7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Sopralluogo

In data 20/10/2023 lo scrivente CTU si è recato nel compendio pignorato, il locale commerciale in Sorrento in piazza Tasso 30, per effettuarne il sopralluogo. Alle ore 15:30 lo scrivente, insieme al custode giudiziario avv. Giovanni Calvanese ha rinvenuto la presenza del sig. [REDACTED] tello del legale rappresentante e socio della [REDACTED] che ne detiene la quota di 7/8 della nuda proprietà. Era inoltre presente l'avv. Re Giovanni, legale della suddetta società. [REDACTED] conduce il locale in locazione con regolare contratto stipulato con [REDACTED], titolare dell'usufrutto. Il locale è adibito a negozio di vendita di oggetti di bigiotteria. Al compendio pignorato sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici. Alle ore 18:23 è stato chiuso il verbale. Vedi dettagli nell'allegato documento 1A.

Ricerche documentali

Le ricerche documentali sono state effettuate presso i seguenti uffici e professionisti:

- Comune di Sorrento, Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
- Comune di Sorrento, Ufficio Urbanistica;
- Comune di Sorrento, Ufficio Edilizia privata;
- Comune di Comune di Sorrento, Ufficio Stato Civile;
- Comune di Meta di Sorrento, Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
- Comune di Sant'Agnello, Ufficio Anagrafe-Stato Civile;

- Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli Territorio;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari- Napoli II;
- Archivio Notarile di Napoli;
- [REDACTED];
- N. [REDACTED] Roberto Dattista [REDACTED];
- N. [REDACTED] [REDACTED] di Milano;
- Studio amministrazione condominiale Sa [REDACTED];
- S. [REDACTED] amministrazione con [REDACTED];
- Tribunale civile di Torre Annunziata – Volontaria Giurisdizione.

8. ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione, facendone parte integrante, i seguenti elaborati e documenti:

1. Allegato 1: Verbali di sopralluogo-verbale tecnico;
 - A. Verbale di primo accesso (vedi all. 1A);
 - B. Nomina amministratore sostegno [REDACTED] (vedi all. 1B);
2. Allegato 2: Fascicolo documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi;
3. Allegato 3: Fascicolo elaborati grafici:
 - A. Elaborato CAD lotto 1 stato dei luoghi e catastale (vedi all. 3A);
4. Allegato 4: Documentazione catastale
 - A. Estratto di mappa F. 11 p.lla 238 (vedi all. 4A);
 - B. Visura storica catastale F. 11 p.lla 238 sub 11 (vedi all. 4B);
 - C. Visura attuale catastale F. 11 p.lla 238 sub 11 (vedi all. 4C);

- D. Planimetria catastale attuale F. 11 p.lla 238 sub 11 (vedi all. 4D);
 - E. Planimetria catastale pregressa 08/06/1979 F. 11 p.lla 238 sub 11 (vedi all. 4E);
 - F. Visura storica cat terreni F. 11 p.lla 238 (vedi all. 4F);
 - G. Visura storica catastale F. 11 p.lla 238 sub 2 (vedi all. 4G);
 - H. Visura storica catastale F. 11 p.lla 238 sub 3 (vedi all. 4H);
5. Allegato 5: Titoli di provenienza;
- A. Atto acc. ered. [REDACTED] (vedi all. 5A);
 - B. [REDACTED] 15.09.2022 (vedi all. 5B);
 - C. Att. [REDACTED] (vedi all. 5C);
 - D. A. [REDACTED] (vedi all. 5D);
 - E. [REDACTED] (vedi all. 5E);
6. Allegato 6: Ispezioni ipotecarie e sviluppo note;
- A. Ispezione Ipotastale Negozio 25.10.2023 (vedi all. 6A);
 - B. Nota negozio RP306_RG426_2005 (vedi all. 6B);
 - C. Nota negozio RP25756_RG33800_2022 (vedi all. 6C);
 - D. Nota negozio RP27963_RG36739_2022 (vedi all. 6D);
 - E. Nota negozio RP35799_RG46685_2022 (vedi all. 6E);
 - F. Nota negozio RP35800_RG46686_2022 (vedi all. 6F);
 - G. Nota negozio RP4019_RG5545_2023 (vedi all. 6G);
 - H. Nota negozio RP26241_RG34022_2023 (vedi all. 6H);
 - I. 6I - Ispezione Ipotastale [REDACTED] (vedi all. 6I);
 - J. 6L - Ispezione Ipotastale [REDACTED] (vedi all. 6J);
 - K. 6M - Ispezione Ipotastale [REDACTED] (vedi all. 6K);

12. APE Negozio lotto 1 (già presente) (vedi all. 12);
13. Vincoli
 - A. Vincoli Sitap riscontrati su portale (vedi all. 13A);
 - B. PEC Richiesta vincoli alla Soprintendenza (senza risposta) (vedi all. 13B);
14. Evidenza trasmissione Elaborato peritale alle parti (vedi all. 14, presente solo per deposito telematico).

9. CONCLUSIONI

Nel consegnare la presente relazione di stima (composta da n. 55 pagine dattiloscritte oltre gli allegati richiamati nell'elenco di sopra) con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S. V. ill.ma per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento e approfondimento.

Torre Annunziata, 23/01/2024

L'Esperto Stimatore

Ing. Alessandro Sebastianelli