

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dr. Luigi Bobbio

Procedimento RGE. n. 219/2018

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Creditore:

Debitore:

C.T.U.

Arch. Italia Acone

Dicembre 2022

All'Ill.mo GIUDICE
Dr. Luigi BOBBIO

Premessa:

La S.V. ha nominato la sottoscritta Italia Acone, CTU quale esperto estimatore, nella causa in intestazione, e la scrivente, ha prestato giuramento accettando l'incarico di redigere consulenza tecnica di stima e valutazione degli immobili pignorati, previa verifica e descrizione degli stessi, nel rispetto dei quesiti riportati nell'atto di nomina.

Con riferimento ai singoli quesiti, si da atto che, per lo svolgimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

I – ACCESSO:

Accesso in data **30.11.2021 alle ore 17.00**, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Annunziata Abbagnale, presso l'immobile esecutato nel Comune di Pagani (SA), Via Giuseppe Mazzini n.67, ed identificati in catasto:

Catasto fabbricati:

- *al Foglio: 9 p.lla 5217 sub.2 cat. A/2 piano terra, vani 4,0, mq 80,00, rendita € 371,85.*

- *al Foglio: 9 p.lla 5217 sub.13 cat. C/2 piano terzo int.14, mq 67,00, rendita € 36,57.*

In detta sede si è proceduto ad eseguire misurazioni, rilievi grafici e fotografici e verifiche di corrispondenza tra gli atti tecnici disponibili e lo stato dei luoghi.

Si precisa che nell'accesso citato è stato redatto unico verbale congiunto e sottoscritto dalla scrivente e dal Custode Giudiziario.

Inoltre, al fine di adempiere correttamente a quanto previsto dall'incarico, la scrivente si è recata presso gli uffici pubblici interessati, per ottenere copia degli atti idonei al buon esito della presente.

Nello specifico la scrivente si è rivolta ai seguenti Enti:

1. Ufficio Tecnico del Comune di Pagani (Sa);
2. Archivio Notarile di Salerno.

dove ha richiesto ed ottenuto copia degli atti che si allegano.

Si è poi provveduto ad acquisire, dall'apposito sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale e la documentazione ipotecaria, riportata in allegato.

Documentazione che si allega in copia:

- Atti notarili: **All.A**
- Documentazione ipotecaria: **All. B**
- Visure e planimetrie catastali, dati Agenzia delle Entrate: **All.C**
- Titoli edilizi e atti urbanistici: **All. D**
- Documentazione fotografica: **All.E**
- Documentazione grafica: **All. F**
- Documentazione Uffici Comunali (certificati di matrimonio e residenza) **All.G.**

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti e delle verifiche effettuate nonché della documentazione esaminata (sia dagli atti di procedimento, sia richiesta), si rimettono le seguenti valutazioni ed osservazioni nel rispetto dei quesiti posti, e che di seguito si vanno a specificare.

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c.

La scrivente, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione depositata in atti ex art.567, secondo comma c.p.c., ovvero estratti del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni dei beni pignorati effettuate nel ventennio; ha poi proceduto a consultare i Registri immobiliari e gli archivi catastali di cui si allega copia della documentazione. (All. B e C)

Il creditore procedente, a sua volta, ha depositato **certificazione ipotecaria e certificazione catastale**.

Si precisa la completezza della suddetta documentazione con indicazione degli atti di acquisto dei beni, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, e l'esistenza, nella detta documentazione, dei dati catastali, attuali e storici, degli immobili pignorati.

Il debitore esecutato [redacted] risulta nella piena proprietà dei beni staggiti, come nel seguito descritto.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Risposta

In ordine al *diritto reale dei beni pignorati*, si precisa che essi sono di proprietà del [redacted] debitore esecutato.

1.Intestazione:

1) [redacted]

Quota di piena proprietà:

Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di: SALERNO
Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali Catasto dei: Fabbricati
Comune censuario di: Pagani , Via Giuseppe Mazzini, 67
-- al Foglio: 9 p.lla 5217 sub.2 cat. A/2 piano terra, vani 4,0, mq 80,00, rendita € 371,85. -- al Foglio: 9 p.lla 5217 sub.13 cat. C/2 piano terzo int.14, mq 67,00, rendita € 36,57.

L'immobile pignorato, è pervenuto al debitore esecutato, mediante atto di compravendita a firma del Notaio [redacted], in data **28 giugno 1982**, registrato a Salerno il 15 luglio 1982 Registro particolare 14853, registro generale 17581 con il quale la [redacted]

Si precisa che l'edificio, detto "FABBRICATO B "cui appartengono gli immobili oggetto della procedura in narrativa, ubicati rispettivamente al piano terra ed al piano terzo (locale sottotetto), fa parte del complesso immobiliare denominato PARCO SONIA, e realizzato dalla Società sopra indicata.

Ciò premesso, si precisa che la documentazione catastale riportata nei titoli e nel pignoramento, corrisponde allo stato dei luoghi, e non vi sono **difformità formali**, né **difformità sostanziali** da segnalare, ed è possibile individuare un unico LOTTO di vendita, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO: appartamento e locale sottotetto pertinenziale, individuati al NCEU del Comune di appartenenza al foglio 9 p.lla 5217 sub.2 cat. A/2 piano terra, vani 4,0, mq 80,00, e locale deposito individuato al foglio 9 p.lla 5217 sub.13 cat. C/2 piano terzo int.14, mq 67,00. L'appartamento ha superficie catastale pari a mq 80,00, oltre due terrazzi, e cortile al lato sud con accesso dalla prima porta a sinistra per chi sale la rampa di scale, composto da due vani oltre accessori. Confina nel suo insieme, a ovest con proprietà [redacted] p.lla 5217 sub 3), [redacted] (p.lla 5217 sub 24).

Il locale sottotetto, distinto all'interno 14, di pertinenza all'appartamento, è situato al piano terzo, di superficie pari a mq 59,00, confina con locale deposito proprietà [redacted]

Al fine dell'esatta individuazione del lotto, si riportano foto satellitari di inquadramento dell'area e dell'edificio ove siti i beni, e si rileva che dalla **sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, vi è una perfetta corrispondenza .

Si rimanda agli **allegati E ed F**, foto e grafici, per le immagini di inquadramento generale e tutte le altre planimetrie di rilievo.

Foto 1 *aerofotogrammetria –Fabbr. B PARCO SONIA- Via Giuseppe Mazzini, 67 Pagani – (Sa)*



Edificio dove ubicato
l'appartamento ed il sottotetto

Foto 2 *aerofotogrammetria –Fabbr. B PARCO SONIA- Via Giuseppe Mazzini, 67 Pagani – (Sa)*

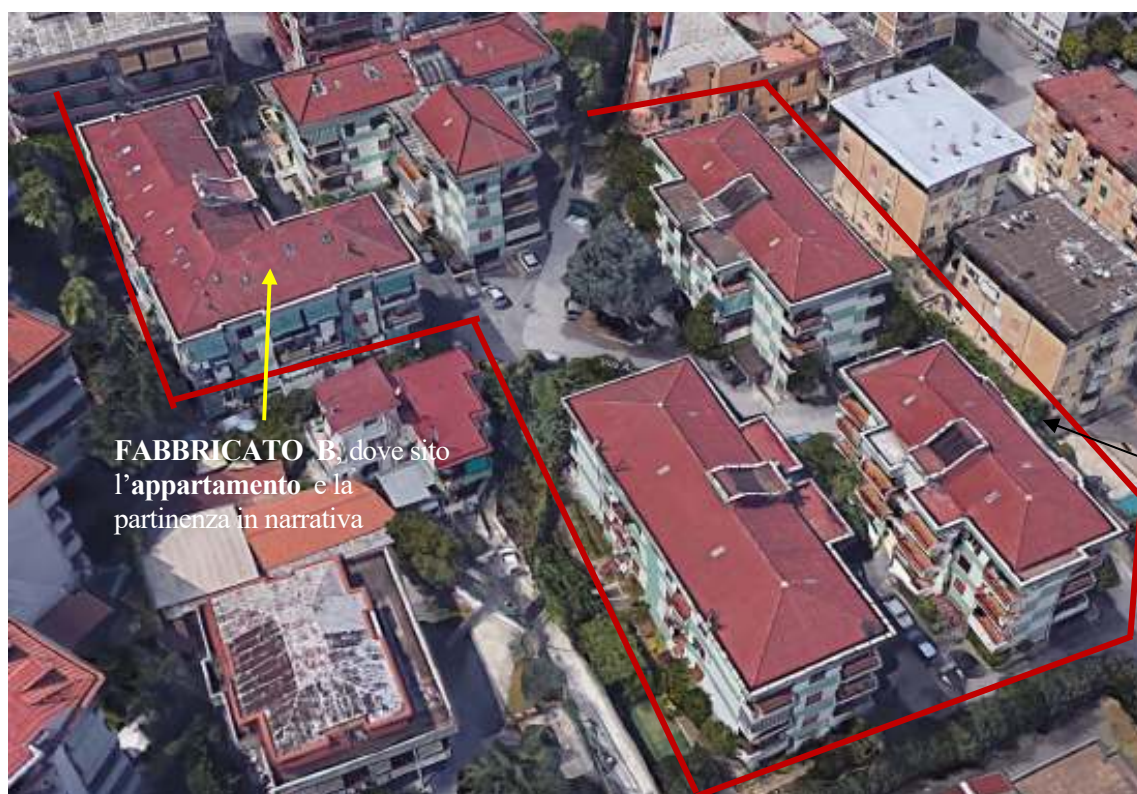


Foto 3 - Estratto di mappa catastale con individuazione della particella Foglio 9, p.lla 5217, sub 2(app.to) e sub 13(locale deposito sottotetto)

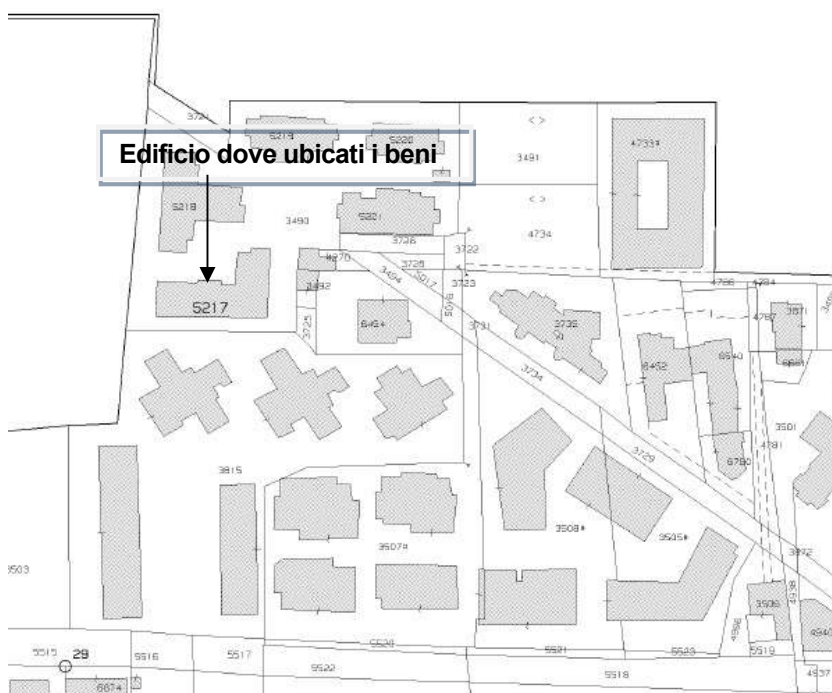


Foto 5 ingresso edificio **B** - Parco Sonia



Foto 6 androne edificio



QUESITO N.2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Risposta

Il pignoramento inerente il lotto sopra indicato, e nel seguito descritto, riguarda un appartamento, con relativo locale deposito sottotetto pertinenziale, ubicati rispettivamente al piano terra ed al piano terzo del medesimo edificio facente parte di un più ampio condominio denominato PARCO SONIA, e situato in Pagani alla Via Giuseppe Mazzini 67.

DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO

Il fabbricato che ospita l'appartamento del lotto staggito è denominato **FABBRICATO B**, e presenta tre livelli fuori terra, oltre sottotetto non abitabile. Per il “*Fabbricato B*”, si individuano n.4 immobili per piano, per un totale di dodici appartamenti.

L'edificio ha struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio e copertura a falde. Esternamente si presenta in mediocre stato di conservazione ed uso, e nel complesso è ascrivibile ad una categoria residenziale media.

Sono parti comuni degli appartamenti del fabbricato, l'androne, il vano scala, e le aree verdi dell'intero *PARCO SONIA*.

L'immobile oggetto del procedimento, si trova al piano terra (o meglio piano rialzato), con accesso dalla prima porta a sinistra per chi sale la rampa di scale, composto da due vani oltre accessori. Confina nel suo insieme, a ovest con proprietà [redacted] (p.lla 5217 sub

3).

Inoltre, è di esclusiva proprietà del bene, il cortiletto retrostante, con accesso dal vano cucina.

L'appartamento si compone di ingresso/corridoio, cucina, bagno, due camere da letto, per una superficie complessiva di mq 80,00, oltre terrazzini e cortiletto retrostante per circa mq 50,00. L'altezza interna degli ambienti è di m 3,10; l'immobile prospetta sul cortiletto privato lato sud, ovvero un'area pavimentata con accesso dal terrazzino della cucina.

L'immobile, in generale, si presenta in discrete condizioni, gli ambienti sono poco luminosi, non solo perché l'immobile è ubicato al piano rialzato, ma anche perché riceve l'ombra dei palazzi posti al confine sud. Sono presenti e funzionanti, gli impianti idrici ed elettrici, ma mancano le necessarie dichiarazioni di conformità. Non vi è impianto di riscaldamento.

Il locale deposito, pertinenziale all'appartamento, è ubicato al piano terzo; ha superficie pari a 59,00, con ingresso frontale al pianerottolo delle scale. La copertura è a falde inclinate con altezza al colmo pari a mq 1,90 e nei lati pari a m 0,30. Confina ad ovest con locale deposito di proprietà

Si precisa che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, e che il fabbricato è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio; esso è stato realizzato negli anni 70 del novecento dalla , che realizzò il Parco Sonia, composto da cinque fabbricati, distinti e differenti per forma e numero degli immobili, con area esterna destinata ad aiuole. Ad oggi, i beni in oggetto, risultano regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Per quanto riguarda il contesto ove ubicati gli immobili, ovvero la zona *B1-Centrale/C.U.-MUNICIPIO Via G. Verdi, Piazza D'Arezzo, Via Alcide De Gasperi, -Via Cesarano, Via Giacomo Leopardi, SS18 Via Santa Chiara, Via Carmine, Via Tramontano, Via Roma*, come definita dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), i beni staggiti si trovano nei pressi della zona centrale della città di Pagani, caratterizzata da edifici residenziali, in prevalenza condomini, di massimo quattro livelli fuori terra.

La vocazione dell'abitato è dunque, di tipo residenziale, tuttavia non vi sono numerosi servizi per la collettività nelle vicinanze, ma sono presenti, in numero discreto, attività commerciali al dettaglio. Inoltre, non si rilevano nel quartiere in oggetto, aree od edifici di particolare pregio.

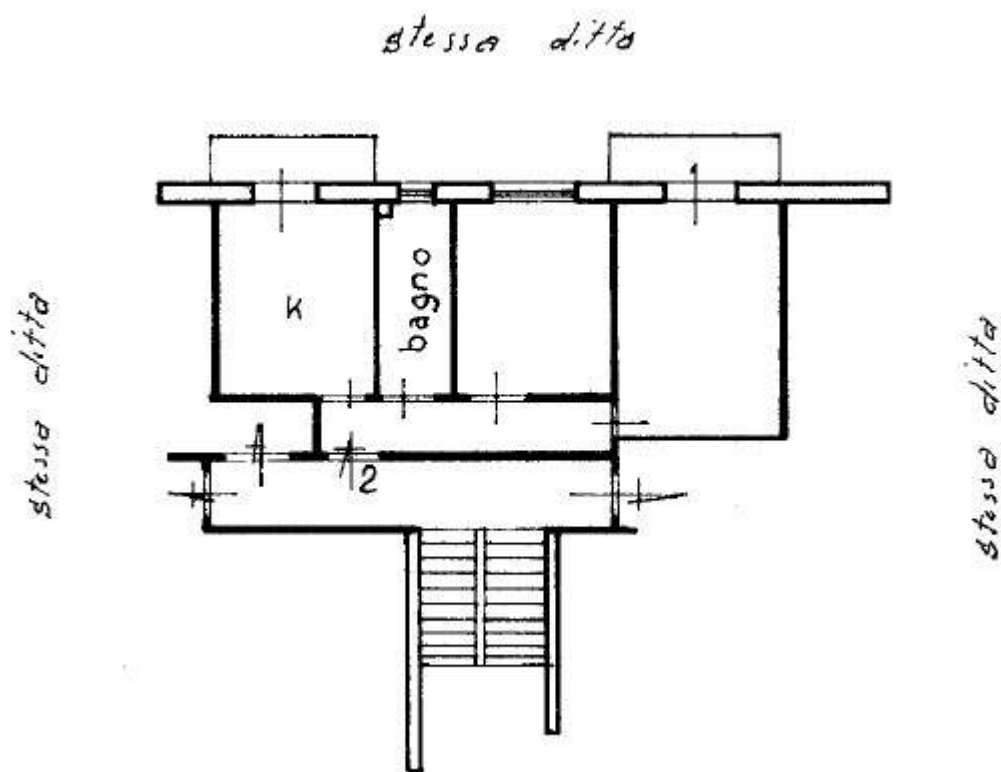
Si precisa che non esiste per l'appartamento la certificazione energetica, e per l'acquisizione della stessa occorre una spesa di € 150,00.

Al contrario, per il locale deposito sottotetto, **non occorre** produrre certificazione energetica, in quanto trattasi di categorie - *come box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali ecc.*- per le quali l'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica n.412/1993, "*Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia*", non ne prevede la redazione.

Si riportano nel seguito planimetria e foto dei luoghi descritti, e si rimanda agli **allegati E ed F**, per la completa documentazione fotografica e grafica.

Foto 7 - planimetria appartamento e locale deposito, Via G. Mazzini 67 – PARCO SONIA – Pagani (Sa)

a. appartamento



b. locale deposito sottotetto

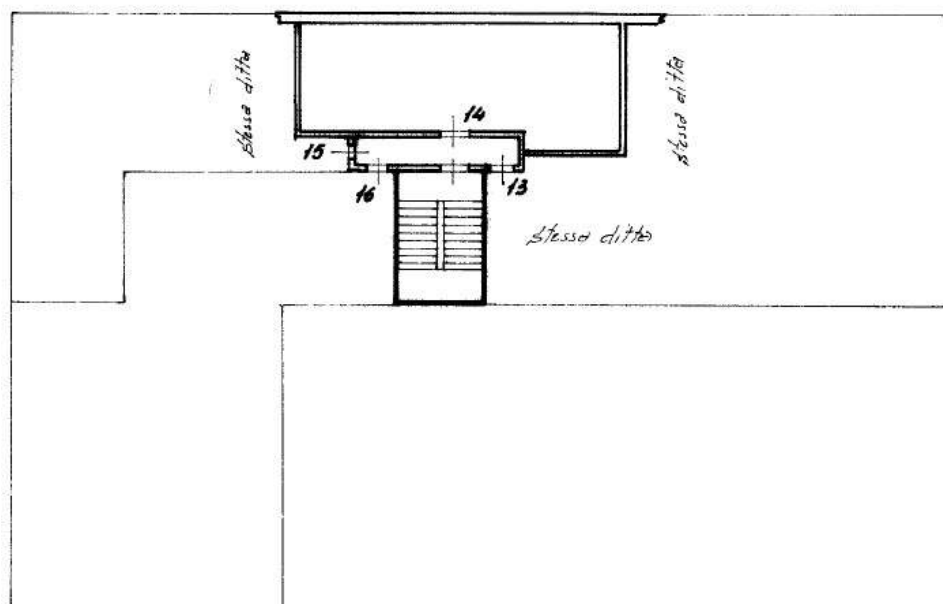


Foto 7 pianerottolo ingresso abitazione - Pagani (Sa)



Foto 8 – ingresso e corridoio appartamento



Foto 9 cucina



Foto 10 letto



Foto 11 letto

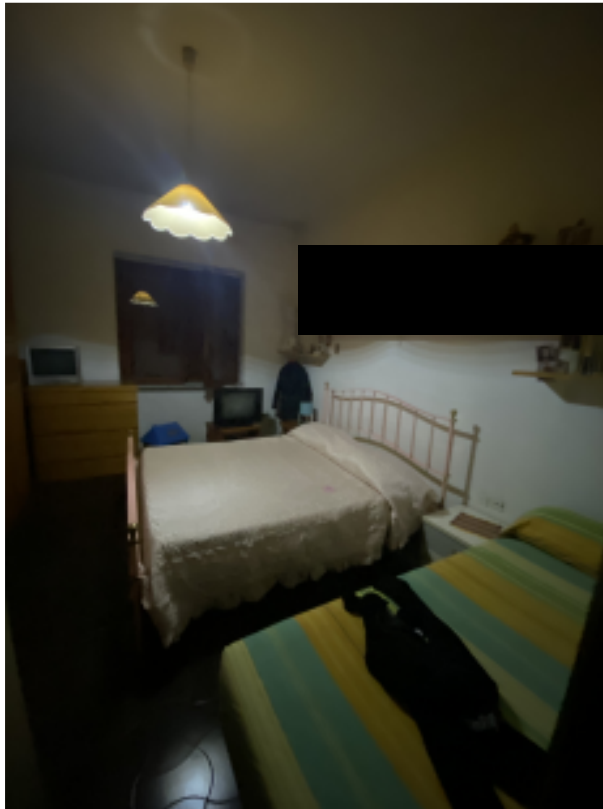


Foto 12 bagno



Foto 11 - 12 esterno cortiletto



Foto 13.13.14.15.16 *locale deposito – ingresso ed interno*



QUESITO N.3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I beni pignorati consistono in:

1. **Appartamento al piano rialzato, con annesso locale deposito al piano terzo.**

Essi sono identificati catastalmente, al C.F del Comune di Pagani (Sa), con i seguenti dati (All.C):

CATASTO FABBRICATI del Comune di Pagani (Sa):

- al Foglio: 9 p.lla 5217 sub.2 cat. A/2 piano terra, vani 4,0, mq 80,00, rendita € 371,85.
- al Foglio: 9 p.lla 5217 sub.13 cat. C/2 piano terzo int.14, mq 67,00, rendita € 36,57.

Ai fini della cronistoria catastale, si rileva che l'appartamento ed il locale deposito, furono acquistati con atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED], in data **28 giugno 1982**, registrato a Salerno il 15 luglio 1982 Registro particolare 14853, registro generale 17581 con il c. [REDACTED]

I beni al momento dell'acquisto non erano ancora censiti al catasto, ma registrati all'U.T.E. di Salerno, con le schede n.21486/240, l'appartamento, e n.21507/261 il sottotetto, poi di seguito, identificate dall'impianto meccanografico (1987) con l'attuale identificativo catastale

Ciò premesso, si riporta che non sono intervenute ulteriori variazioni, né modifiche dei luoghi, per cui *non sussistono difformità tra la situazione reale e quella riportata in planimetria catastale.*

QUESITO N.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Piena Proprietà dell'appartamento e del locale deposito; beni ubicati in Pagani alla Via Giuseppe Mazzini n.67

I beni sono riportati in C.F. del Comune di Scafati (Sa), come segue:

- al Foglio: 9 p.lla 5217 sub.2 cat. A/2 piano terra, vani 4,0, mq 80,00, rendita € 371,85.
- al Foglio: 9 p.lla 5217 sub.13 cat. C/2 piano terzo int.14, mq 67,00, rendita € 36,57.

L'appartamento confina con appartamento di proprietà Confina nel suo insieme, a ovest con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] (p.lla 5217 sub 24). Inoltre, è di esclusiva proprietà del bene, il cortiletto restrostante, con accesso dal vano cucina.

Il descritto stato dei luoghi, corrisponde alla consistenza catastale individuata pari ad una superficie catastale complessiva di mq 80,00, con altezza interna di m 3,10. Si compone di ingresso/corridoio, cucina, bagno, e due camere da letto, oltre terrazzini posti sul lato nord, ed un'area pavimentata, ma originariamente destinata ad aiuole, posta a quota stradale, con accesso dal terrazzo della cucina, per complessivi mq 50,00.

L'immobile, si presenta in mediocri condizioni, gli ambienti sono poco luminosi, e disposti in linea con affaccio solo sul cortiletto interno. Sono presenti e funzionanti, gli impianti idrici ed elettrici, ma carenti delle necessarie dichiarazioni di conformità. Non vi è impianto di riscaldamento.

Annesso all'appartamento vi è il locale deposito, di mq 59,00, posto al piano terzo, dalla forma rettangolare allungata. Il locale ha ingresso dalla porta posta di fronte al vano scala; esso non ha areazione, si presenta in pessimo stato di conservazione ed uso. La copertura è a falde inclinate con altezza al colmo pari a mq 1,90 e nei lati pari a m 0,30. Confina ad ovest con locale deposito di proprietà [REDACTED] int.13, vano scala e locale deposito int. 14, di proprietà [REDACTED]

Si precisa che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, e che il fabbricato è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio. Ad oggi, i beni in oggetto, risultano regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio.

PREZZO BASE: € 82.000(ottantaduemila/00)

QUESITO N.5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I sopra descritti beni, ovvero l'appartamento con il locale deposito pertinenziale, sono pervenuti al debitore esecutato [REDACTED] mediante atto di compravendita, stipulato in data **05.01.1992**, dal Notaio [REDACTED], in data **28 giugno 1982**, registrato a Salerno il 15 luglio 1982 Registro particolare 14853, registro generale 17581, [REDACTED]

I beni risultano, dunque, nella piena proprietà del debitore.

La scrivente, da atto di aver accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni, individuati da indirizzo, numero civico, interno, dati catastali e confini, già sopra esplicitata, e quella contenuta nel pignoramento, rilevando che ***non vi sono difformità, né sul piano descrittivo, né sul piano della ricostruzione dei passaggi di proprietà.***

Si ribadisce, altresì, che i cespiti pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

Dall'atto di compravendita si legge che [REDACTED] l'epoca di acquisto dei beni, risultava celibe. Non si è reso necessario ulteriore approfondimento in quanto non risulta che la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *mortis causa*.

Non vi sono terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Non risultano beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche; né risultano situazioni di comproprietà.

Non risultano esistenti diritti di usufrutto sui beni pignorati.

Non occorre procedere ad ulteriori e diversi accertamenti.

QUESITO N.6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Gli immobili, ovvero il l'appartamento ed il locale deposito, così come ampiamente descritti, sono regolari sotto il profilo urbanistico edilizio, in quanto i fabbricati dove situati sono stati oggetto di regolare **Concessione Edilizia**, rilasciata dal **Comune di Pagani (Sa)** al [REDACTED] con la quale si autorizzava la costruzione di un complesso edilizio costituito da cinque fabbricati.

Si precisa che, ad oggi, il Comune di Pagani non ha ancora trasmesso allo scrivente CTU, il numero e l'anno di rilascio della concessione edilizia, ma che dalla mera consultazione degli atti presso i competenti Uffici Tecnici, la scrivente può confermare che il Parco Sonia in oggetto è rispondente ai titoli ed ai provvedimenti autorizzativi, ed i beni sono regolari sotto l'aspetto urbanistico/edilizio. All'esito dell'invio della documentazione, e nei tempi stabiliti prima dell'udienza, si provvederà ad inviarla nel fascicolo della procedura.

Viepiù, la particella ove insiste il fabbricato ricade in **zona B** classificata nel P.R.G. come **zona B di completamento, recenti insediamenti** – zona di riqualificazione urbana con previsione di interventi migliorativi per i servizi collettivi e la viabilità. Il nuovo P.U.C., al vaglio dell'amministrazione comunale, individua per tale zona la presenza di una edificazione consolidata con una orditura riconoscibile, sia per la completezza della maglia viaria, che per la presenza delle preesistenti tipologie edilizie. Per tali motivi, il nuovo Piano Urbanistico Comunale prevede solo interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, e la riqualificazione degli spazi pubblici e privati, **senza aumento del carico urbanistico.**

QUESITO N.7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Gli immobili oggetto della procedura in esame, allo stato attuale, e così come verificato in sede di accesso in data 30 novembre 2021, sono occupati dal [REDACTED]

Si precisa che vengono versate regolarmente le spese condominiali.

Non risultano contratti di locazione e/o contratti opponibili.

Per quanto riguarda il quesito non vi sono altri elementi in merito.

QUESITO N.8

Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Come si apprende dalla lettura della visura ipotecaria, e dalle note acquisite, sui beni staggiti oggetto della procedura, nella piena proprietà dell'esecutato, sono presenti ulteriori pignoramenti, riuniti dall'Ill.mo Giudice in una unica procedura. Creditori procedenti ed intervenuti: [REDACTED]

[REDACTED] Si riportano le trascrizioni.**(All.B)***

Sezione A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Per il bene pignorato, non risulta l'esistenza di *altre* formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo o natura; non risultano diritti reali a favore di terzi.

L'immobile non è soggetto ai vincoli, né storico artistici, né urbanistico-amministrativi.

Non risulta siano stati eseguiti sequestri penali sul bene esecutato.

Non risultano altri gli oneri e vincoli, non già riportati nel quesito.

Sezione B: oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura.

In riferimento alla sez.B, si precisa che sui beni gravano le seguenti iscrizioni o trascrizioni (**All.B ispezioni ipotecarie**):

Formalità pregiudizievoli:

1) **TRASCRIZIONE del 01/10/2018** - Registro Particolare 28963 Registro Generale 37451 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 826/2018 del 06/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

2) **TRASCRIZIONE* del 20/02/2019** - Registro Particolare 5322 Registro Generale 6847 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 441 del 29/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

QUESITO N.9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N.10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non risultano esistenti sui beni pignorati gli oneri richiamati nel quesito.

QUESITO N.11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non si hanno elementi atti a quantificare spese straordinarie o di altra natura condominiali nell'anno in corso e nell'anno precedente.

Non si conoscono procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

QUESITO N.12

Procedere alla valutazione dei beni.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATI

Il fabbricato in narrativa, ove ubicati i beni eseguiti, è stato realizzato negli anni '70 del novecento. La struttura portante è in cemento armato con chiusure e tamponature in blocchi di laterizio.

Gli edifici fanno parte del complesso edilizio denominato PARCO SONIA edificato negli anni 70, e composto da cinque fabbricati di massimo tre livelli fuori terra, con copertura a falde inclinate, differenti per la forma e per il numero delle abitazioni. Si accede al parco mediante cancello in ferro, e l'intero compendio presenta una recinzione caratterizzata da muro alto, sormontato da ringhiere in ferro. Sono presenti aiuole verdi discretamente curate e viali carrabili.

L'edificio ove sito l'appartamento è denominato "Fabbricato B"; esso si compone di tre piani fuori terra, e sottotetti utilizzati esclusivamente come depositi. Ha forma a "L", ed è circondato da corte condominiale, con aiuole verdi in discreto stato di manutenzione e d'uso.

Nel complesso, gli edifici che formano il *PARCO SONIA* risultano in precario stato di manutenzione; sono evidenti distacchi di intonaco e ferri di armatura delle solette ammalorati. Di fatto, gli edifici non hanno nessuna caratteristica architettonica rilevante, e sono da ascrivere ad una tipologia abitativa residenziale media; si ricorda, altresì, che il complesso è ubicato in zona residenziale *satura*, caratterizzata da condomini di massimo cinque livelli fuori terra, sviluppatasi negli ultimi 40 anni del secolo scorso, con una edificazione che presenta una orditura riconoscibile, sia per la completezza della maglia viaria, sia per la presenza di definite tipologie edilizie. In generale, il carattere dell'insediamento edilizio, qualifica la zona e ne definisce una chiara identità urbana.

Viepiù sono presenti nelle immediatezze, attività e/o servizi collettivi essenziali (scuole, uffici pubblici ecc.), e diffuse attività commerciali al dettaglio. Proprio per la presenza di edilizia consolidata, non sono possibili trasformazioni urbanistiche o interventi di forte riqualificazione urbana.

CARATTERISTICHE DEI LOTTI

L'APPARTAMENTO E IL LOCALE DEPOSITO, vengono identificati al catasto del Comune di appartenenza, rispettivamente:

-al Foglio: 9 p.lla 5217 sub.2 cat. A/2 piano terra, vani 4,0, mq 80,00, rendita € 371,85.

-al Foglio: 9 p.lla 5217 sub.13 cat. C/2 piano terzo int.14, mq 67,00, rendita € 36,57.

L'appartamento oggetto del procedimento, si trova al piano terra (o meglio piano rialzato), con accesso dalla prima porta a sinistra per chi sale la rampa di scale, composto da due vani oltre accessori. Confina nel suo insieme, [REDACTED]

Inoltre, è di esclusiva proprietà del bene, il cortiletto restrostante, con accesso dal vano cucina.

Il descritto stato dei luoghi, corrisponde alla consistenza catastale individuata pari ad una superficie catastale complessiva di mq 80,00, con altezza interna di m 3,10. Si compone di ingresso/corridoio, cucina, bagno, e due camere da letto, oltre terrazzini posti sul lato nord, ed un'area pavimentata, ma originariamente destinata ad aiuole, posta a quota stradale, con accesso dal terrazzo della cucina, per complessivi mq 50,00.

L'immobile, si presenta in mediocri condizioni, gli ambienti sono poco luminosi, e disposti in linea con affaccio solo sul cortiletto interno. Sono presenti e funzionanti, gli impianti idrici ed elettrici, ma carenti delle necessarie dichiarazioni di conformità. Non vi è impianto di riscaldamento.

Annesso all'appartamento vi è il *locale deposito*, di mq 59,00, posto al piano terzo, dalla forma rettangolare allungata. Il locale ha ingresso dalla porta posta di fronte al vano scala; esso non ha areazione, si presenta in pessimo stato di conservazione ed uso. La copertura è a falde inclinate con altezza al colmo pari a mq 1,90 e nei lati pari a m 0,30. Confina ad ovest con locale deposito di proprietà [REDACTED]

Si precisa che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, e che il fabbricato è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio. Ad oggi, i beni in oggetto, risultano regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio, pewr quanto riportato e descritto nel QUESITO N. 6.

I grafici e le foto allegate formano parte integrante della suddetta descrizione. **(all.E e F)**

METODO DI STIMA

Per procedere alla stima dei beni, si ritiene preliminarmente opportuno precisare che la stessa può essere conseguita con diverse metodologie, come prevede la scienza dell'estimo. Nello specifico essa può essere ottenuta con i seguenti metodi:

Distinguiamo sei diversi criteri di stima: 1 - *comparazione con i prezzi di mercato*; 2 - *valutazione finanziario-reddituale*; 3 - *costo di produzione*; 4 - *costo di surrogazione*; 5 - *valore di trasformazione*; 6 - *valore complementare*.

Ciò posto, la scrivente, ritiene sufficiente e coerente con lo stato dell'arte utilizzare la stima attraverso la comparazione e l'utilizzo del primo e secondo criterio, ovvero il metodo del *confronto di mercato*, (*Market Approach*) e della *capitalizzazione del reddito* (*Income Approach*), criteri che trovano sufficiente motivazione di utilizzo, essendoci in zona manufatti della stessa tipologia, destinazione d'uso, e modalità costruttiva .

Pertanto, il primo metodo perviene al più "*probabile valore di mercato del bene*" basandosi sul raffronto tra vendita di beni analoghi a quello in esame (avvalendosi di indagini presso agenzie immobiliari, dati dell'Agenzia del Territorio etc.), mentre il secondo metodo permette di desumere tale valore, valutando le caratteristiche del bene e capitalizzandone il reddito inteso come

continuativo e costante nel tempo. Di fatto, il metodo finanziario- reddituale, pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

(A) STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Da indagini effettuate valutando i dati della Banca dati immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare una certa omogeneità per la zona *B1-Centrale/C.U.-MUNICIPIO Via G. Verdi, Piazza D'Arezzo, Via Alcide De Gasperi, -Via Cesarano, Via Giacomo Leopardi, SS18 Via Santa Chiara, Via Carmine, Via Tramontano, Via Roma*, e dunque, si è ritenuto abbastanza aderente alla realtà, considerare come "area di mercato omogenea", quella individuata nella zona semicentrale secondo la suddetta banca dati, e che comprende l'area dove è ubicato il PARCO SONIA. Inoltre, paragonando i dati relativi alle compravendite immobiliari effettuate nella zona per appartamenti di quadrature simili, con quelli di agenzie immobiliari operanti in sito (Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista.it), e per immobili residenziali con le medesime caratteristiche, in buono stato di conservazione e con discrete rifiniture, si è individuato un valore commerciale al mq oscillante tra € 800,00 e 1.200,00, per l'appartamento, mentre per il locale deposito il valore commerciale oscilla tra € 100,00 e € 250,00

Tenuto conto delle descritte condizioni degli immobili, della loro posizione nel contesto cittadino, la scrivente ritiene che sia plausibile ed accettabile prendere come base un costo pari a 800,00 €/mq, per l'appartamento e 100,00 €/mq per il box.

Da quanto premesso, si calcola il valore dell'immobile, come segue:

Valore dell'appartamento :

a- superficie utile residenziale di mq 80,00 x € 800,00 = € 64.000,00

b- superficie utile residenziale (terrazzi + cortile privato) mq (6,00 + 44,00) x 0,30 x € 800,00= pari a € 12.000,00.

c.- superficie deposito: mq 59,00 x 100 = 5.900

S. complessiva = S.r. + 30% S. r. € 64.000,00 + € 12.000,00 = € 76.000,00

VALORE TOTALE DELL'APPARTAMENTO = € 76.000,00

Valore del locale deposito :

Superficie non residenziale di mq 59,00 x € 100,00 = € 5.900,00

VALORE TOTALE DEL LOCALE DEPOSITO ARROTONDATO = € 5.900,00

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO = € 76.000,00 + 5.900,00 = € 81.900,00

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO ARROTONDATO = € 82.000,00

(B) STIMA PER COMPARAZIONE INDIRETTA

La formulazione sintetica di tale ulteriore metodo di comparazione è la seguente:

$$V_m = R_n / r$$

dove

V_m = VALORE DI MERCATO

R_n = REDDITO NETTO

r = SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Si premette che il metodo *finanziario- reddituale*, pone il valore di mercato del bene, uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione"; l'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito, valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Valuteremo dunque, le caratteristiche del bene, capitalizzandone il reddito inteso come continuativo e costante nel tempo. Per questo motivo è necessario riferirsi al saggio di capitalizzazione che oscilla tra il **2% ed il 6%**, secondo studi statistici, e viene modificato a seconda dei parametri che maggiormente incidono su di esso, quali i parametri indicati nella successiva tabella (2*).

*Studio Prof. Ing. Graziano Castello

Tabella (2*)

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE				
Var%	In diminuzione	Caratteristica	In aumento	Var. %
+0,50	Periferica	POSIZIONE	Centrale	-0,50
+0,50	Negativa	QUALITA' AMBIENTALE	Positiva	-0,50
+0,25	Alto	NUMERO UU. II.	Bassa	-0,25
+0,10	Media	QUALITA' EDIFICIO	Alta	-0,10
+0,10	Pessima	ATMOSFERA CONDOMINIALE	Buona	-0,10
+0,10	Mediocre	QUALITA' ALLOGGIO	Buona	-0,10
+0,05	Mediocre	EFFICIENZA ALLOGGIO	Ottima	-0,05
+0,05	Elevati	ONERI MANUTENZIONE	Bassi	-0,05
+0,50	Libera	ESPANSIONE URBANA	Bloccata	-0,50
+0,50	Vecchio	ETA' EDIFICIO	Giovane	-0,50
+0,20	Pochi	PARCHEGGI	Sufficienti	-0,20
+0,10	Elevati	ONERI FISCALI	Bassi	-0,10
+0,15	Impossibili	TRASFORMAZIONI	Possibili	-0,15
+0,10	Presente	RISCHIO DESTINAZIONE	Assente	-0,10
+0,25	Grande	TAGLIO ALLOGGIO	Medio	-0,25

Si effettua la stima del lotto.

STIMA DELL'APPARTAMENTO E LOCALE DEPOSITO

Reddito Lordo Annuo

Si considera un prezzo di fitto mensile di € 350,00, (valore di locazione di circa 3,0 €/mq) per l'immobile ed annesso locale deposito. In tal modo, ricaviamo un "reddito lordo annuale" (R.A.L.)

pari a € 4.200,00. Da tale reddito lordo andranno considerate in detrazione, al fine di poter raggiungere il presunto reddito netto, le voci di seguito riportate:

-Spesa di manutenzione ordinaria e straordinaria

Stante le mediocri condizioni dell'appartamento oggetto di stima e quelle in generale del fabbricato si ritiene opportuno fissare per tale voce un'aliquota del **3%** del R.A.L.

-Spese per servizi ed amministrazione

Questa aliquota si riferisce alla normale manutenzione delle parti comuni quali: scale, ascensori, illuminazione parti comuni, giardino ed agli oneri per amministrare l'immobile. Il tutto, nel caso in questione, viene quantificato in un'aliquota del **3%** del R.A.L.

-Spese per affitto ed inesigibilità

Per il rischio di affitto quanto quello di inesigibilità si ritiene opportuno, nel caso in questione, ritenere l'aliquota inerente tale voce pari al **1%** del R.A.L.

-Spese per assicurazione

Per tale voce si è ritenuto abbastanza coerente assumere come percentuale la seguente: **2%** del R.A.L.

-Spese di ammortamento

Per tale aliquota si è preso come valido un coefficiente pari al **1%** del R.A.L.

- Aliquote per imposte e tasse

Si può ritenere come abbastanza aderente alla realtà, in virtù della discreta posizione dell'edificio, un'aliquota dovuta ad imposte, tasse erariali e comunali pari al **8%** del R.A.L.

Riepilogo Spese

Voce di spesa	Incidenza(%)
Manutenzione ordinaria	3
Servizi ed amministrazione	3
Sfitti ed inesigibilità	1
Assicurazioni	2
Ammortamento	1
Imposte e tasse	8
a riportare	18

A tal punto, essendo in possesso dell'incidenza percentuale delle spese, possiamo dedurre il reddito netto presunto per l'appartamento oggetto di stima come di seguito riportato:

• $18\% \text{ R.A.L.} = 19\% (\text{€ } 4.200,00) = \text{€ } 756,00$

$$\bullet R_n = R.A.L. - \text{spese} = \text{€ } 4.200-756,00 = \text{€ } 3.444,00$$

Calcolo del saggio di capitalizzazione

Come saggio medio di capitalizzazione, trattandosi di una cittadina di medie dimensioni, adottiamo il seguente valore:

$$r = 4,0\%$$

Su tale saggio intervengono in aggiunta e detrazione le seguenti voci, ricavate dalla individuazione delle caratteristiche attribuibili al bene, desunte dalla tabella 2, che per comodità di lettura, si riporta nel seguito:

Tabella (2*):

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE				
Var%	In diminuzione	Caratteristica	In aumento	Var.%
+0,50	Periferica	POSIZIONE	Centrale	-0,50
+0,50	Mediocre	QUALITA' AMBIENTALE	Positiva	-0,50
+0,25	Alto	NUMERO UU. IL.	Bassa	-0,25
+0,10	Media	QUALITA' EDIFICIO	Alta	-0,10
+0,10	Pessima	ATMOSFERA CONDOMINIALE	Buona	-0,10
+0,10	Mediocre	QUALITA' ALLOGGIO	Buona	-0,10
+0,05	Mediocre	EFFICIENZA ALLOGGIO	Ottima	-0,05
+0,05	Elevati	ONERI MANUTENZIONE	Bassi	-0,05
+0,50	Libera	ESPANSIONE URBANA	Bloccata	-0,50
+0,50	Vecchio	ETA' EDIFICIO	Giovane	-0,50
+0,20	Pochi	PARCHEGGI	Molti	-0,20
+0,10	Elevati	ONERI FISCALI	Bassi	-0,10
+0,15	Impossibili	TRASFORMAZIONI	Possibili	-0,15
+0,10	Presente	RISCHIO DESTINAZIONE	Assente	-0,10
+0,25	Grande	TAGLIO ALLOGGIO	Medio	-0,25

Studio Prof. Ing. Graziano Castello dal saggio "Stima degli Immobili"

In definitiva, il saggio di capitalizzazione, sarà pari a:

$$r = 4,00 + (\text{voci in diminuzione} - 1,75, \text{ voci in aumento} + 1,65) = 4 - 1,75 + 1,70 = 3,95\%$$

Probabile valore di mercato:

$$V_m = R_n / r = \text{€ } 3.444,00 / 0,0395 = \text{€ } 87.189,87.$$

Il valore di mercato per l'appartamento determinato per stima analitica è pari a **€ 87.189,87.**

Tale valore, rientrando nello scarto ordinariamente accettato rispetto a quanto determinato per via sintetica, può ritenersi attendibile.

CONCLUSIONI

Dalla motivata esposizione che precede, in ottemperanza al mandato conferitole da Codesto Onorevole Tribunale, la scrivente, concludendo, giuste le risultanze dei conteggi istituiti, avuto riguardo delle notizie attinte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e a ogni altra

circostanza nota influente, stima il più probabile valore di mercato delle superfici reali destinate agli immobili staggiti, come segue:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO ARROTONDATO : € 82.000,00

QUESITO N.13

Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

QUESITO N.14

Acquisire le certificazioni di stato civile, all'ufficio anagrafe ed alla camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al quesito, si precisa quanto segue:

l'Ufficio Stato Civile di Nocera Superiore, nonostante le richieste ed i solleciti della scrivente, che si allegano in copia, non ha ancora prodotto la certificazione necessaria al buon esito della procedura.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione che la S.V. ritenga di disporre.

Con osservanza

Castellammare di Stabia, 6 dicembre 2022

Il C.T.U.
Arch. Italia Acone