

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 16/2020

AVVIATA DA

CONTRO

RISPOSTA NOTE ING. *****

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Anna Maria Diana

Castellammare di Stabia 29/04/2022

L'Esperto
arch. Rosalba Criscuolo

**ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE
TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

In relazione alle note pervenute in data 18/04/2022 da parte della ***** a firma
dell'ing. *****
e di seguito si riporta un estratto:

- 1. Lo scrivente rileva al riguardo che l'esercizio del potere di accettazione è stato esercitato ben oltre il decorso dei venti anni dal momento in cui sono state redatte le proposte di donazione a favore dell'Istituto, con ciò volendo porre attenzione sul decorso del termine ordinario di prescrizione dei diritti vigente nel nostro ordinamento, previsto in dieci anni ex art. 2946 c.c. Si discute cioè della possibilità o meno per esser decorso il termine ordinario di prescrizione della possibilità di accettare la donazione da parte dell'Istituto ben 24 anni dopo le due proposte a rogito per notar Giusti del 13 marzo 1974 e successiva integrazione del 10 giugno 1974, o se il citato potere di accettazione dovesse al momento della redazione dell'atto di notarile di accettazione della donazione avvenuta il 19 settembre 1998.*
- 2. Si precisa che non è stata cambiata nessuna destinazione d'uso in quanto l'Istituto ***** era un convitto - studentato con "alloggi per i salesiani" dove la parola alloggi sta per camere in quanto non trattasi di abitazioni con cucina e servizi annessi ma solo camera singola o camera doppia o multipla con bagno. La struttura era destinata alla formazione scolastica dei seminaristi ed era punto di riferimento sul territorio per i ragazzi stabiesi che frequentavano lo studentato solo come ospiti diurni; ne sono esempio le numerose aule, l'aula magna, il teatro, i campi sportivi, gli spazi per la convivialità ovvero le mense e le camere per l'ospitalità. Sono cambiate le finalità di studio e ricerca che vengono svolte nella struttura ma non la destinazione d'uso. Anche il corpo 2 che viene dalla CTU erroneamente denominato ***** sul sito web dalla stessa indicato ***** lo ritroviamo così descritto si riportano gli screen shot.*
- 3. Determinazione della superficie Commerciale. Dal sito Agenzia delle Entrate.*
- 4. La ristrutturazione del 2009 ha riguardato solo il 3 e il 4 piano del Corpo 2, quando si parla di ristrutturazione implica il rifacimento degli impianti elettrico, idraulico la sostituzione della pavimentazione, l'ammodernamento degli impianti, la sostituzione delle porte, cioè di tutti quegli elementi che visibilmente rendono e ridonano alla struttura le caratteristiche di "Nuovo". Per tali motivi è visibile che la ristrutturazione del 2009 abbia riguardato solo il 3 e 4 piano, anzi al 4 piano bisogna precisare che non sono stati rifatti i terrazzi.*
- 5. CTU deve dimostrare come ha rilevato questo prezzo e quale indagine abbia condotto, portando esempi di fitti su strutture similari per destinazione d'uso catastale, per dimensioni e per zona.*

La sottoscritta relaziona le proprie controdeduzioni:

QUESITO 1

Lo scrivente rileva al riguardo che l'esercizio del potere di accettazione è stato esercitato ben oltre il decorso dei venti anni dal momento in cui sono state redatte le proposte di donazione a favore dell'Istituto, con ciò volendo porre attenzione sul decorso del termine ordinario di prescrizione dei diritti vigente nel nostro ordinamento, previsto in dieci anni ex art. 2946 c.c. Si discute cioè della possibilità o meno per esser decorso il termine ordinario di prescrizione della possibilità di accettare la donazione da parte dell'Istituto ben 24 anni dopo le due proposte a rogito per notar Giusti del 13 marzo 1974 e successiva integrazione del 10 giugno 1974, o se il citato potere di accettazione dovesse al momento della redazione dell'atto di notarile di accettazione della donazione avvenuta il 19 settembre 1998.

In riferimento alle problematiche sollevate in merito alla continuità delle trascrizioni la scrivente evidenzia la sussistenza della continuità degli atti di provenienza dei beni di cui al compendio pignorato facendo presente che i rilievi effettuati attengono a valutazioni giuridiche di esclusiva competenza del G.E.

QUESITO 2

*Si precisa che non è stata cambiata nessuna destinazione d'uso in quanto l'Istituto***** era un convitto - studentato con "alloggi per i salesiani" dove la parola alloggi sta per camere in quanto non trattasi di abitazioni con cucina e servizi annessi ma solo camera singola o camera doppia o multipla con bagno. La struttura era destinata alla formazione scolastica dei seminaristi ed era punto di riferimento sul territorio per i ragazzi stabiesi che frequentavano lo studentato solo come ospiti diurni; ne sono esempio le numerose aule, l'aula magna, il teatro, i campi sportivi, gli spazi per la convivialità ovvero le mense e le camere per l'ospitalità. Sono cambiate le finalità di studio e ricerca che vengono svolte nella struttura ma non la destinazione d'uso. Anche il corpo 2 che viene dalla CTU erroneamente denominato ***** sul sito web dalla stessa indicato ***** lo ritroviamo così descritto si riportano gli screen shot.*

Si precisa che alla data del 02/04/2022 e comunque prima dell'inoltro della relazione alle parti la descrizione rilevata dal sito indicava quanto riportato nella relazione, così come si evidenzia ancora nelle informazioni di Google maps, collegato al sito in questione, e dalla pagina Facebook ufficiale della ***** (All. 1) che indica in data 01/04/2022 e in date antecedenti la denominazione di *****.

Successivamente a seguito di nuovo accesso presso il sito in esame si rileva la corrispondenza di quanto indicato dall'ing. *****, pertanto le descrizioni indicate nella relazione del 02/04/2022 non risultano più corrispondenti alla realtà e pertanto la sottoscritta provvederà ad apportare le relative modifiche alla nuova relazione modificata che sarà depositata nuovamente.

QUESITO 3

Determinazione della superficie Commerciale. Dal sito Agenzia delle Entrate

La sottoscritta a seguito di quanto indicato dal DPR 138/98 dal sito Agenzia delle Entrate apporta le modifiche relative ai coefficienti dei balconi e dei vani accessori. Alla luce delle modifiche apportate si riporta tabella aggiornata differenziata per superfici coperte e superfici scoperte. Si precisa però che nel calcolo del valore finale l'ing. ***** non tiene conto dell'area esterna di pertinenza del complesso immobiliare, consistenze che invece incidono sul valore dell'immobile in quanto pertinenziali e funzionali all'attività.

SUPERFICI SCOPERTE

Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza
Area esterna	T	campo sportivo	4258	0,00
	T	area libera lato nord	2680	0,00
	T	area ad uso giardino	1948	0,00
	T	area libera lato sud	5.084,00	0,00
	T	spogliatoi e servizi	160,00	3,20
Servizi	T	cabina enel	30	3,00
	T	centrale riserva idrica	60	3,00
Superficie	totale	scoperta	13.970	

SUPERFICI COPERTE

Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza	Coefficiente	Superficie lorda mq
Chiesa	S1	Aula	390	4,50	1,00	390,00
	T	Chiesa	450	3,65	1,00	450,00
Aula magna + Teatro	S1	teatro	310	6,50	1,00	310,00
	S1	spogliatoi e servizi	350	3,00	0,25	87,50
	T	teatro	230	3,60	1,00	230,00
	T	aule	200	3,00	1,00	200,00
	T	deposito e servizi	305	3,00	0,25	76,25
	1	aula magna	300	7,00	1,00	300,00
	1	aule	170	3,00	1,00	170,00
	1	servizi vari	510	3,00	0,25	127,50
	Uffici	S1	deposito e centrale termica	460	4,45	0,25
T		hall+uffici	310	5,50-2,35	1,00	310,00
T		terrazzo	80	0,00	0,10	8,00
1		uffici	240	3,00	1,00	240,00
Abitazione dei Padri *****	S1	deposito ed aule	940	3,20	0,25	235,00
	T	porticato	465	3,20	0,10	46,50
	T	cucina e servizi	740	3,20	1,00	740,00
	1	Aule e servizi	405	3,20	1,00	405,00
	1	camere	610	3,20	1,00	610,00
	1	terrazzo	33	0,00	0,10	3,30
	2	camere e servizi	960	3,20	1,00	960,00
	2	terrazzo	25	0,00	0,10	2,50
	3	camere e servizi	600	3,20	1,00	600,00
	3	cucina e servizi	265	3,20	1,00	265,00
	3	terrazzo	130	0,00	0,10	13,00
	4	camere	700	2,45	1,00	700,00
	4	terrazzo	240	0,00	0,10	24,00
Superficie		commerciale				7618,55

Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza	Coefficiente	Superficie lorda mq	Costo di costruzione €/mq	Valore
Chiesa	S1	Aula	390	4,50	1,00	390,00	€ 854	€ 333.126
	T	Chiesa	450	3,65	1,00	450,00	€ 854	€ 384.377
Aula magna + Teatro	S1	teatro	310	6,50	1,00	310,00	€ 2.231	€ 691.660
	S1	spogliatoi e servizi	350	3,00	0,25	87,50	€ 2.231	€ 195.227
	T	teatro	230	3,60	1,00	230,00	€ 2.231	€ 513.167
	T	aule	200	3,00	1,00	200,00	€ 2.231	€ 446.232
	T	deposito e servizi	305	3,00	0,25	76,25	€ 2.231	€ 170.126
	1	aula magna	300	7,00	1,00	300,00	€ 2.231	€ 669.348
	1	aule	170	3,00	1,00	170,00	€ 2.231	€ 379.297
	1	servizi vari	510	3,00	0,25	127,50	€ 2.231	€ 284.473
Uffici	S1	deposito e centrale termica	460	4,45	0,25	115,00	€ 1.575	€ 181.118
	T	hall+uffici	310	5,50-2,35	1,00	310,00	€ 1.575	€ 488.231
	T	terrazzo	80	0,00	0,10	8,00	€ 1.575	€ 12.600
	1	uffici	240	3,00	1,00	240,00	€ 1.575	€ 377.986
Abitazione dei Padri *****	S1	deposito ed aule	940	3,20	0,25	235,00	€ 2.231	€ 524.323
	T	porticato	465	3,20	0,10	46,50	€ 1.436	€ 66.781
	T	cucina e servizi	740	3,20	1,00	740,00	€ 1.189	€ 879.675
	1	Aule e servizi	405	3,20	1,00	405,00	€ 2.231	€ 903.620
	1	camere	610	3,20	1,00	610,00	€ 1.436	€ 876.058
	1	terrazzo	33	0,00	0,10	3,30	€ 1.436	€ 4.739
	2	camere e servizi	960	3,20	1,00	960,00	€ 1.436	€ 1.378.714
	2	terrazzo	25	0,00	0,10	2,50	€ 1.436	€ 3.590
	3	camere e servizi	600	3,20	1,00	600,00	€ 1.436	€ 861.696
	3	cucina e servizi	265	3,20	1,00	265,00	€ 1.189	€ 315.019
	3	terrazzo	130	0,00	0,10	13,00	€ 1.436	€ 18.670
	4	camere	700	2,45	1,00	700,00	€ 1.436	€ 1.005.312
	4	terrazzo	240	0,00	0,10	24,00	€ 1.436	€ 34.468
	Superficie		commerciale				7618,55	
Area esterna	T	campo sportivo	4258	0,00	1,00	4258,00	€ 53,80	€ 229.080
	T	area libera lato nord	2680	0,00	1,00	2680,00	€ 53,80	€ 144.184
	T	area ad uso giardino	1948	0,00	1,00	1948,00	€ 48,41	€ 94.303
	T	area libera lato sud	5.084,00	0,00	1,00	5084,00	€ 53,80	€ 273.519
	T	spogliatoi e servizi	160,00	3,20	0,00	0,00		
Servizi	T	cabina enel	30	3,00	0,00	0,00		€ 0
	T	centrale riserva idrica	60	3,00	0,00	0,00		€ 0
Superficie	totale	scoperta				13.970,00		€ 12.740.717

QUESITO 4

La ristrutturazione del 2009 ha riguardato solo il 3 e il 4 piano del Corpo 2, quando si parla di ristrutturazione implica il rifacimento degli impianti elettrico, idraulico la sostituzione della pavimentazione, l'ammmodernamento degli impianti, la sostituzione delle porte, cioè di tutti quegli elementi che visibilmente rendono e ridonano alla struttura le caratteristiche di "Nuovo". Per tali motivi è visibile che la ristrutturazione del 2009 abbia riguardato solo il 3 e 4 piano, anzi al 4 piano bisogna precisare che non sono stati rifatti i terrazzi.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Castellammare Di Stabia, così come indicato nella relazione tecnica, si rileva agli atti la presentazione di pratica edilizia relativa alla Comunicazione di lavori di manutenzione Ordinaria prot. n. 70090 del 11/12/2009 (All. n. 9) per la messa in sicurezza degli impianti tecnici dell'Istituto internazionale vesuviano per l'archeologia e scienze umane della ***** per opere urgenti di manutenzione e ammodernamento degli impianti generali. Dalla relazione tecnica firma dell'ing ***** si rileva: Manutenzione impianti e apparecchiature. Per lo svolgimento delle descritte attività dell'Istituto è necessario eseguire opere di manutenzione degli impianti e delle attrezzature delle varie parti del Compendio di fabbricati, con particolare attenzione alla manutenzione degli impianti di carattere generale, Inoltre è necessaria un'opera di monitoraggio completo e una verifica delle condizioni delle strutture. Queste operazioni sono necessarie per la messa in sicurezza degli immobili utilizzati per le attività di studio di carattere residenziale temporaneo. Descrizione delle opere e delle prestazioni previste in perizia. Il primo schema degli impianti generali per la messa in sicurezza della struttura è stato realizzato negli anni 60 e successivamente sono stati apportati delle variazioni per adeguamento alle intervenute Leggi in materia di sicurezza, regolarmente certificate. Lo scopo principale di questa perizia si sviluppa sui seguenti punti: Revisione completa dell'impianto generale di dotazione idrica per assicurare una corretta portata d'acqua per l'impianto antincendio: Revisione ed eventuale sostituzione delle lance antincendio ormai vecchie di decenni, della rubinetteria di azione e delle cassette di raccolta: Revisione dei quadri elettrici principale e di distribuzione ai diversi piani con sostituzione dei dispositivi vetusti o in corso di scadenza: Revisione, riparazione o sostituzione delle porte antincendio per la scala di sicurezza lato nord Verifica delle strutture in calcestruzzo armato degli immobili del compendio

Pertanto non si rileva quanto indicato dall'ing. ***** che dalla ristrutturazione del 2009 ha riguardato solo il 3 e il 4 piano del Corpo 2, quando si parla di ristrutturazione implica il rifacimento degli impianti elettrico, idraulico la sostituzione della pavimentazione,

l'ammodernamento degli impianti, la sostituzione delle porte, cioè di tutti quegli elementi che visibilmente rendono e ridonano alla struttura le caratteristiche di "Nuovo". Per tali motivi è visibile che la ristrutturazione del 2009 abbia riguardato solo il 3 e 4 piano, anzi al 4 piano bisogna precisare che non sono stati rifatti i terrazzi.

Per tutto quanto riportato in precedenza l'esperto stimatore procede a ricalcolare la media del costo di costruzione deprezzato sulla base della rettifica della superficie commerciale.

$$\text{Anno 1965} = \left[\frac{57 \times 100 + 20}{60} \right]_{140}^2 - 2,86 = 91,60 \%$$

$$\text{Anno 2009} = \left[\frac{11 \times 100 + 20}{60} \right]_{140}^2 - 2,86 = 9,54 \%$$

$$\text{Valore medio} = \frac{91,60 + 9,54}{2} = 50,57\% = 0,50$$

$$\mathbf{Vm = Cr \times kd}$$

$$\mathbf{Vm = € 12.740.717 \times 0,50 = € 6.370.358,5}$$

VALORE LOTTO UNICO = € 6.370.358,5

17.5. - CALCOLO DELLE DETRAZIONI

Il Valore di Mercato sopra indicato andrà adeguato e corretto in ragione degli oneri che il futuro acquirente dovrà sostenere al fine di soddisfare tutti gli aspetti legati alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, nello specifico:

- Costi ripristino spogliatoi campo sportivo	€ 10.000
- Attestazione di Prestazione Energetica (APE)	€ 2.000
- Aggiornamento catastale	€ 3.000
Per un totale arrotondato di	€ 15.000

$$\mathbf{\text{€ } 6.370.358,5 - \text{€ } 15.000 = \text{€ } 6.355.358,5}$$

A seguito delle considerazioni sopraesposte, e considerato che il valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto la scrivente ha potuto osservare e rilevare, anche eventualmente non riportato in perizia e considerata altresì la mancata garanzie da inefficienze o qualità delle parti costituenti la cosa trasferita, atteso che la stima tiene conto delle effettive condizioni dei luoghi al momento dei rilievi, per i quali si è tenuto conto della destinazione d'uso che caratterizza l'immobile, valutata la particolarità del contesto ubicativo, in riferimento alla non corrispondenza alla normativa urbanistica alla scrivente appare congruo e ragionevole applicare in linea generale, una decurtazione complessiva pari al 3% circa rispetto al VALORE DI MERCATO precedentemente stimato, quale parametro compensativo delle superfici ragguagliate in applicazione dei coefficienti maggiorativi adottati, utile oltretutto a costituire una sorta di bilanciamento nella capacità di migliorare l'appetibilità del bene complessivo, con riferimento alle incongruità rilevate e, per queste, in ragione dei margini di rischio cui dovrà esporsi il futuro acquirente. Per siffatta premessa, in convergenza con le detrazioni di cui sopra, avremo

$$\mathbf{\text{PREZZO-BASE} = \text{€ } 6.200.000}$$

QUESITO 5

CTU deve dimostrare come ha rilevato questo prezzo e quale indagine abbia condotto, portando esempi di fitti su strutture similari per destinazione d'uso catastale, per dimensioni e per zona.

L'indagine di mercato dei valori di locazione è stato rilevato dai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare riferite al settore del terziario, assimilabili alla struttura in esame e relativa alla zona in esame, di cui se ne riportano immagini di riferimento.

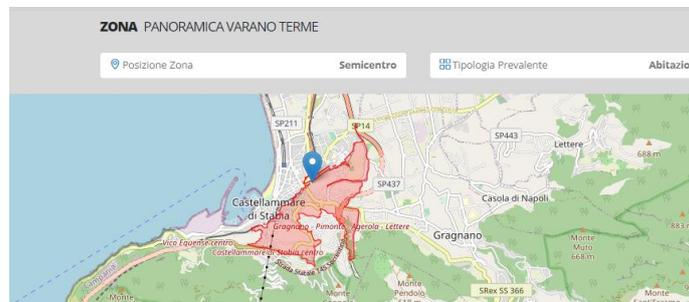
Ministero dell'Economia e delle Finanze
agenzia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice zona: B5
Microzona: @

Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1450	2950	L	4,8	9,8	L

Stampa Legenda



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo Euro 4,82	Valore medio Euro 6,43	Valore massimo Euro 8,03	Valuta subito questo immobile
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	--

Da cui si è riscontrato che nella zona in esame i valori medi di locazione oscillano tra i 4,8 a 8 €/mq al mese.

Pertanto nella relazione si era tenuto conto delle condizioni manutentive, del taglio dimensionale e della crisi economica scaturente della recente pandemia considerando un valore pari a € 3,00 al mq al mese al disotto del valore minimo rilevato dai dati ufficiali pubblicati.

Alla luce delle considerazioni esposte dall'ing. *****relativo agli oneri relativi alla manutenzione della struttura e della sua vetustà, si considera una percentuale di sconto del 20% rispetto il valore determinato, sulla base della rettifica della superficie commerciale, per cui il valore ricavato non risulta adeguato a quanto indicato nel contratto di locazione in essere.

L'esperto ritiene, con le presenti controdeduzioni alla relazione che si compongono di n. 11 pagine dattiloscritte di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione con gli allegati viene depositata entro il termine stabilito dal G.E

Con osservanza

Castellammare di Stabia, li 29/04/2022

L'esperto

arch. Rosalba Criscuolo