

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dr. Luigi Bobbio

Procedimento **RGE. n. 308/2017**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

C.T.U.

Arch. Italia Acone

Settembre 2022

Dr. Luigi BOBBIO

Premessa:

La S.V. ha nominato la sottoscritta Italia Acone, CTU quale esperto estimatore, nella causa in intestazione, 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 la scrivente, da atto che, per lo svolgimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

I – ACCESSI:

Accesso in data **26.10.2021 alle ore 16.00**, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Federica Lavorante, presso l'immobile esecutato nel Comune di Nocera Superiore (SA) alla Via Campania n. 13, piano primo, ed identificato in catasto:

Catasto fabbricati:

- al Foglio: 7 p.lla 504 sub. 4 cat. A/2 piano primo, vani 6,5, rendita € 402,84.

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 Nocera Superiore (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: **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 estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni dell'immobile pignorato effettuate nel ventennio; ha poi proceduto a consultare l'archivio catastale ed allega copia della documentazione richiesta.

Si precisa che il creditore precedente ha depositato certificato ipotecario e le visure storiche.

Acquisiti dunque, i titoli di provenienza, di seguito si procede ad elencare i passaggi di proprietà nel ventennio antecedente il pignoramento.

Pertanto, si riporta che l'immobile staggito, è pervenuto al Sig. [REDACTED] mediante i seguenti atti:

• **Atto di Compravendita**, Notaio Giuseppe Antonio Michele TRIMARCHI, in Gragnano (Na), in data **23.05.2007** ai n.30959/19124, registrato in Salerno in data 06.06.2007, con il quale la Sig.ra [REDACTED] ha venduto la unità immobiliare ai Sigg. [REDACTED], debitore esecutato, e [REDACTED] **All. A** lettera a)

• **Atto di donazione e divisione**, Notaio Pasquale TORELLA, in Nocera Inferiore, in data **18 settembre 1995** n.102271, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in data 29.09.1995 ai nn.25909/20693, con cui il Sig. [REDACTED] donò ai figli [REDACTED], l'unità immobiliare in oggetto. (**All. A** lettera b)

Si precisa che gli esecutati, Sigg. [REDACTED], hanno contratto matrimonio in data 07.07.1985 in Nocera Inferiore (SA). Con successivo atto notarile del Notaio Giuseppe Antonio Michele TRIMARCHI, in Gragnano (Na), a **del 06.11.2008 Rep. N. 5684**, gli stessi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

uttavia, così come indicato anche nella relazione del Custode Avv. Federica Lavorante, l'acquisto dell'immobile staggito, è antecedente alla scelta del regime di separazione dei beni, avvenuto in epoca successiva.

Pertanto, i debitori, erano entrambi firmatari dell'atto di acquisto ed in regime di comunione dei beni.

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 i Sigg. [REDACTED] risultano **comproprietari per la quota di ½ ciascuno** del bene staggito,

ubicato in Via Campania n.13 del Comune di Nocera Superiore (Sa), così come indicato nell'atto di pignoramento e identificato nella successiva tabella:

1. Intestazione:

██████████, nato a ██████████;
██████████, nata a ██████████;

Quota di **proprietà di 1/2** ciascuno:

Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di: SALERNO
Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali Catasto dei: Fabbricati
Comune censuario di: Nocera Superiore, Via Campania N.13
- Foglio: 7 Particella: 504 Sub. 4 - appartamento Piano primo, m² 140,00.

L'immobile pignorato, è pervenuto ai coniugi ██████████, mediante Atto di Compravendita del Notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, in Gragnano (Na), in data **23.05.2007** ai n.30959/19124, registrato in Salerno in data 06.06.2007, mediante il quale gli esecutati acquistavano il bene dalla venditrice ██████████

Dall'esame degli atti nel ventennio antecedente il pignoramento, si apprende che il cespite era pervenuto alla venditrice, ██████████, per atto di *Donazione e Divisione*, nell'anno 1995, a firma del Notaio Pasquale Torella, con cui il padre ██████████, cedeva ai figli i propri beni, tra cui l'immobile in narrativa.

Si precisa che l'appartamento oggetto della procedura che ci occupa, ubicato al piano primo del fabbricato, edificato con rilascio di Licenza per l'esecuzione dei lavori edili N.55/47 del 24.11.1967 (all. D1) è stato realizzato *in difformità alla detta concessione*, e per tale motivo, fu presentata al Comune di Nocera Superiore, domanda di Condono Edilizio (ai sensi della L.47/85) **in data 13.03.1986 N. 5224** (all. D2), da parte del Sig. ██████████, versando gli oneri dovuti.

Oggi, il cespite è regolare dal punto di vista edilizio, a seguito del rilascio della Concessione edilizia in sanatoria N. 546 del 25.05.2007 (all. D3), rilasciata alla Sig.ra ██████████

Ciò premesso, si da atto, 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 N.1: appartamento individuato al NCEU del Comune di appartenenza al foglio 7, p.lla 504, sub 4 cat. A/2, mq 133,00, oltre mq 23,88 di terrazzi, posto al piano primo, con ingresso ad ovest da Via Campania n.13, confinante a nord, con beni ██████████ (fg.7 p.lla 503), ad est con proprietà ██████████ (p.lla 285), a sud con proprietà ██████████ (p.lla 505).

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati, si provvede ad effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, con la mappa catastale elaborata dalla SOGEL.

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 estratto di mappa – foglio 7 p.lla 504 - NCEU Nocera Superiore (Sa)

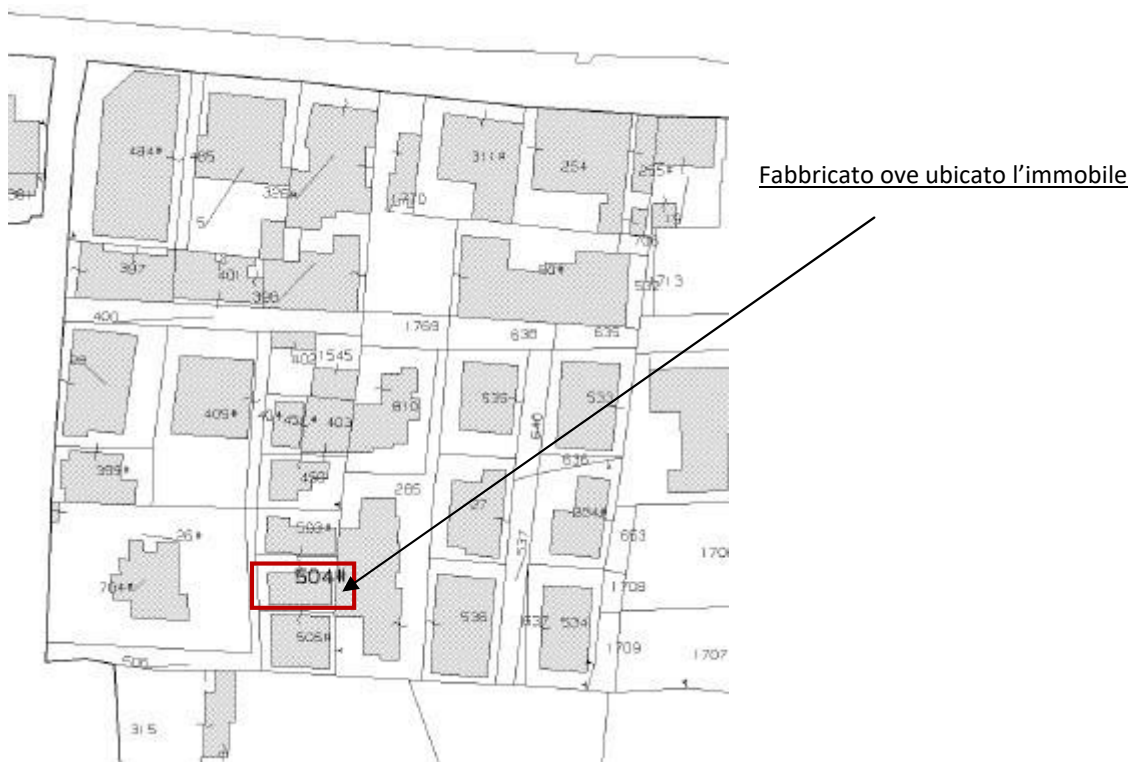


Foto n.2 aerofotogrammetria – Via Campania n.13 - Nocera Superiore (Sa)



Foto n.3 edificio – *Via Campania n.13 - Nocera Superiore (Sa)*



Foto n.4 e 5 - prospetto frontale - *Via Campania n.13 - Nocera Superiore (Sa)*



QUESITO N.2

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

Per il procedimento che ci occupa, si individua **un unico lotto di vendita**, costituito da un appartamento di proprietà degli esecutati, [REDACTED], per la quota di ½ ciascuno.

Il fabbricato, dove ubicato il bene pignorato, è sito in Nocera Superiore (Sa), alla Via Campania n.13; esso si compone di due livelli, con copertura inclinata, e precisamente, quello inferiore, a quota stradale, occupato dall'ingresso del fabbricato, un appartamento ed un deposito estranei alla procedura, ed il piano primo dove è ubicato il solo bene staggito.

L'edificio ha struttura in muratura portante, con tamponature in laterizio, mentre il piano primo è stato realizzato in c.a. con copertura a falda inclinata, rivestita con manto bituminoso. Per tale motivo, l'altezza degli ambienti è variabile, con pendenza della falda di circa il 10%; infatti l'altezza massima risulta pari a m 2,97, mentre la minima a m 1,80.

L'appartamento staggito, si compone di cucina/soggiorno, due camere da letto, due bagni, uno studio, oltre corridoio e ripostiglio, per una superficie lorda totale di circa mq 133,00. I balconi che si sviluppano lungo i lati nord ed est, hanno una superficie complessiva di mq 23,88. Sono parti comuni degli appartamenti del fabbricato, l'androne ed il vano scala.

Esternamente non si presenta in buono stato di conservazione, sono evidenti distacchi di intonaco e frontalini ammalorati. L'edificio è ascrivibile ad una categoria residenziale medio-bassa.

L'immobile viene identificato al catasto del Comune di appartenenza al **foglio 7 p.lla 504 sub 4**, e confina a nord con beni [REDACTED] (fg.7, p.lla 503), ad est con proprietà [REDACTED] (fg.7, p.lla 285), a sud con beni [REDACTED] (p.lla 505), ed ad ovest con Via Campania n.13.

Nel complesso, l'appartamento si presenta in apprezzabili condizioni di uso e manutenzione; discreta la luminosità degli ambienti e la loro disposizione. Sono presenti e funzionanti, gli impianti idrici ed elettrici e di riscaldamento, ma mancano le certificazioni di idoneità.

Si precisa che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ed il bene è regolare sotto l'aspetto edilizio - urbanistico.

Ciò premesso, si narra che il fabbricato ove ubicato l'immobile, si trova in una area cittadina di impianto recente, sviluppatasi intorno agli anni 80 del novecento. La vocazione prevalente dell'abitato è di tipo residenziale, con presenza di negozi al dettaglio, mentre sono pochi i servizi per la residenza e le scuole nelle vicinanze; non vi sono edifici di particolare pregio.

Non esiste per l'immobile certificazione energetica, e per l'acquisizione della stessa occorre una spesa di € 180,00.

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

Foto 6 – Planimetrie e sezioni appartamento e pertinenze

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PROCEDURA RG. 308 2017

Proprietà Via Campania 13, Nocera Superiore (SA)

NCEU: foglio 7 p.lla 504 sub 4

PLANIMETRIA APPARTAMENTO

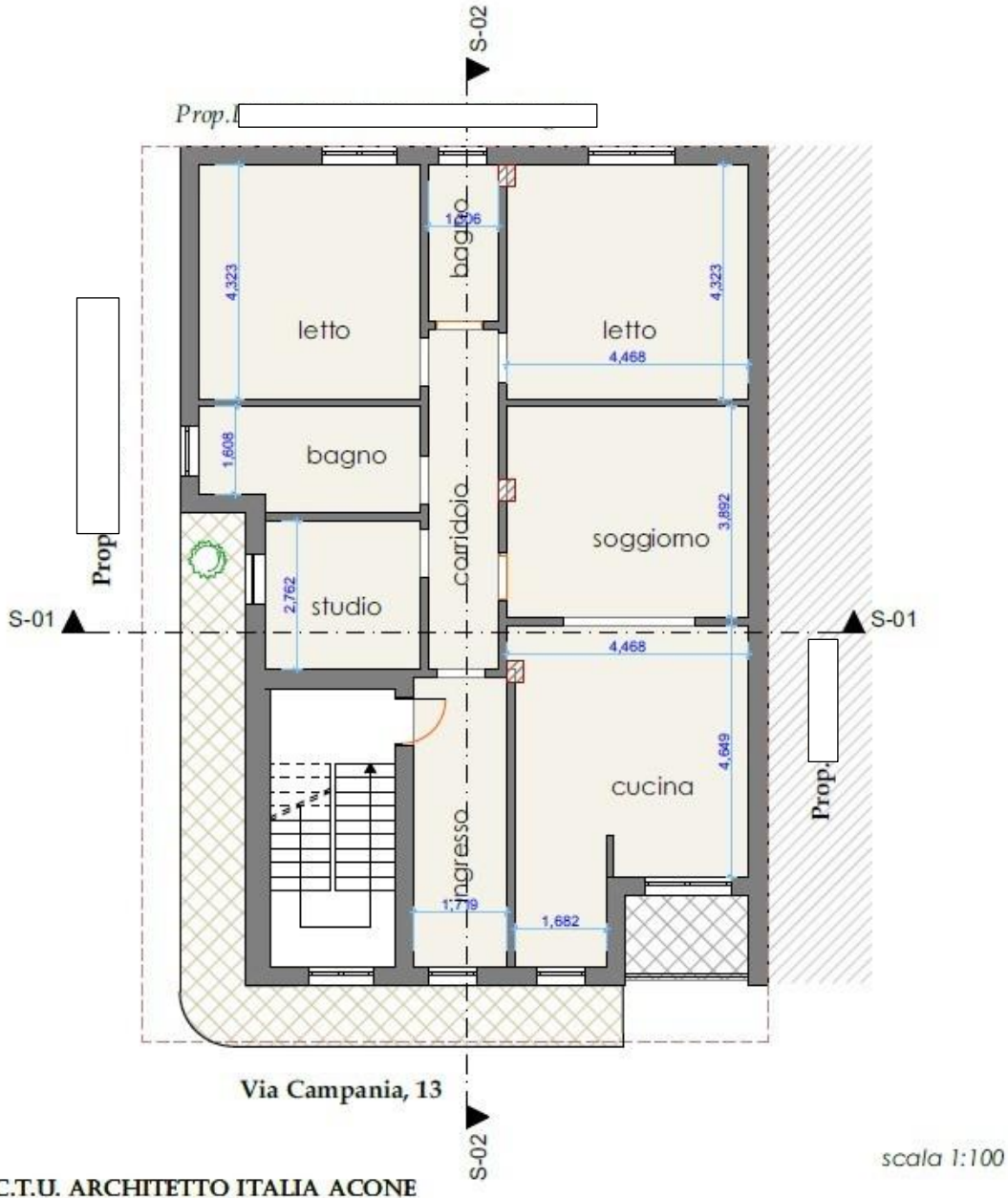
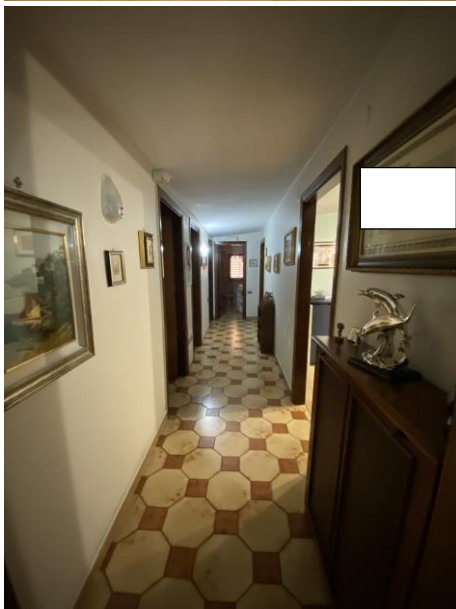


Foto da nn. 7 al 12 soggiorno/cucina



Via Campania 13 – Nocera Superiore (Sa)



QUESITO N.3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il bene pignorato consiste in un appartamento, identificato catastalmente al C.F del Comune di Nocera Superiore, con i seguenti dati (all.C):

CATASTO FABBRICATI:

- al foglio 7, part. 504, sub 4, cat. A/2 Piano 1, cl.4, vani 6,5, rendita € 402,84.

Il fabbricato ove ubicato il bene staggito, come si evince dal certificato catastale storico (all.C), e dalla lettura dell'atto di provenienza antecedente al ventennio del pignoramento, precisamente l'atto di divisione e donazione del 1995, (all.A1), è identificato con lo stesso foglio e particella.

Si conferma, pertanto, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di acquisto, con le risultanze catastali.

Si riporta altresì, 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:

Proprietà, per la quota di ½ ciascuno, dei Sigg. [REDACTED] in regime di comunione dei beni, di APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, ubicato in Nocera Superiore (Sa), alla Via Campania n.13.

L'immobile viene identificato al catasto del Comune di appartenenza al **foglio 7 p.lla 504 sub 4**, e confina a nord con beni [REDACTED] (fg.7, p.lla 503), ad est con proprietà [REDACTED] (fg.7, p.lla 285), a sud con beni [REDACTED] (p.lla 505), ed ad ovest con Via Campania n.13.

Si compone di cucina/soggiorno, due camere da letto, due bagni, uno studio, oltre corridoio e ripostiglio, per una superficie abitabile totale di circa mq 133,00. E' presente un terrazzo lungo i lati nord ed est, per una superficie complessiva di mq 23,88.

L'androne del fabbricato ed il vano scala, sono in comune ai due appartamenti del fabbricato. Il cespite si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione; è discreta la luminosità degli ambienti e la loro disposizione. Sono efficienti e funzionanti, gli impianti idrici ed elettrici, e di riscaldamento.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Concessione edilizia in sanatoria N. 546 del 25.05.2007**, rilasciata dal Comune di Nocera Superiore, cui è conforme, si ripete, lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE: € 125.000,00 (centoventicinquemila00)

QUESITO N.5

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

L'immobile è divenuto di proprietà dei creditori, mediante **Atto di Compravendita**, a firma del Notaio Giuseppe Antonio Michele TRIMARCHI, in Gragnano (Na), stipulato in data **23.05.2007** ai n.30959/19124, e registrato in Salerno in data 06.06.2007, con il quale la Sig.ra [REDACTED] ha venduto la unità immobiliare ai Sigg. [REDACTED], e sua moglie, Sig.ra [REDACTED]. (All.A lettera a)

Precedentemente, la Sig.ra [REDACTED] ne era divenuta proprietaria per **Atto di donazione e divisione**, a firma del Notaio Pasquale TORELLA, in Nocera Inferiore, in data **18 settembre 1995** n.102271, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in data 29.09.1995 ai nn.25909/20693, con il quale il Sig. [REDACTED] donò ai figli [REDACTED] l'unità immobiliare in oggetto. (All. A lettera b)

La scrivente, da atto di aver accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene, individuato 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 il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate dal Custode Giudiziario.

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.

Il fabbricato, ove sito l'appartamento, è stato costruito con regolare **Licenza per l'esecuzione dei lavori edili N.55/47 del 24.11.1967** (all. D1), mentre, l'immobile staggito, venne realizzato *in difformità alla detta concessione*, e per tale motivo, è stata poi presentata al Comune di Nocera Superiore, domanda di **Condono Edilizio** (ai sensi della L.47/85) **in data 13.03.1986 N. 5224** (all. D2), da parte del Sig. [REDACTED], versando gli oneri dovuti.

E' presente in atti dell'ufficio tecnico del Comune di Nocera Superiore anche il **Certificato di idoneità statica** (all. D3), a firma dell'Ing. [REDACTED], presentato in data 05.03.1998 al prot. 5937 del Comune.

Perfezionata la pratica del condono, è stata rilasciata **Concessione edilizia in sanatoria N. 546 del 25.05.2007**. (all. D4), per cui l'appartamento staggito, è regolare sotto il profilo urbanistico/edilizio.

Ciò premesso, dalle ricerche condotte presso gli uffici comunali, e dall'esame dei documenti urbanistici, si è visto che la particella catastale, dove insiste il fabbricato, e le due particelle confinanti, non oggetto della presente procedura, sono sottoposte al **vincolo archeologico**, definito dal D.M. del 27.01.1987, e dagli art.1 e 3 della legge 1089 del 01.06.1939.(Vincolo della Sovrintendenza Archeologica di Salerno, pratica n. 5082/55D, protocollata in data 07.04.1987 al N.5642. (All.**D5**).

Il vincolo archeologico imposto, individua la particella esecutata e le p.lle contigue, ovvero la n.503, n.504, e n.505, quali interessate da resti archeologici, consistenti nell'antica cinta muraria di Nuceria Alfaterna, una delle più grandi città della Campania antica,...”*capitale della Lega Nucarina che comprendeva le città di Pompei, Ercolano, Stabia e Sorrento e che ha visto passare sulle sue strade Etruschi, Sanniti, Romani. Si tratta del più importante centro della Campania meridionale in età pre-romana e romana con fasi costruttive che vanno dal V sec. A.c. fino alla età tardo imperiale*”...

Si precisa, altresì, che un siffatto vincolo, detto *vincolo conformativo*, prevale sulla legislazione urbanistica esistente, e dunque sebbene l'area ricade nella zona 4 – *riqualificazione insediativa ed ambientale di I grado* del P.U.T. della penisola sorrentina L.47/85, e nella *zona B2 insediamenti recenti a tessuto consolidato*, del vecchio P.R.G. di Nocera Superiore, in caso di interventi sul fabbricato, non si applicano solo le norme di attuazione del P.U.C. del Comune di Nocera Superiore, ma occorre il rilascio del parere della Sovrintendenza Archeologica di Salerno.

Anche nel caso di specie, ovvero *l'esecuzione forzata*, il cespite è soggetto ad un particolare procedimento, che prevede che l'aggiudicatario, nel termine di trenta giorni dal decreto di trasferimento della proprietà del bene, avvisi la Soprintendenza, dal momento che essa può esercitare il diritto di prelazione sul bene staggito.

Il Ministero dei Beni Culturali, infatti, può far valere il suo diritto di prelazione entro due mesi dalla data di ricezione della denuncia, e per farla valere sarà necessaria una notifica in tal senso sia al proprietario esecutato sia allo acquirente.

Nel caso di esercizio dell'opzione, la vendita si intenderà come *non avvenuta* e all'aggiudicatario saranno restituite le somme versate e lo Stato dovrà corrispondere alla procedura il prezzo di acquisto. Il decreto di trasferimento emesso sarà inefficace già alla sua origine, ed il bene si intenderà come se non fosse mai stato trasferito.

È da tener presente che in caso di mancata denuncia, entro 30 gg dal decreto di trasferimento, l'atto è comunque nullo indipendentemente dalla conoscenza o meno da parte dell'acquirente della sussistenza del vincolo.

QUESITO N.7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'appartamento, oggetto della procedura in esame, alla data del sopralluogo, ovvero 26.10.2021, risultava occupato dai Sigg.ri [REDACTED], e dai loro due figli, *sine titolo*, ovvero gli occupanti sono ospiti dei debitori esecutati.

Non vi è condominio, e le spese della utenze del vano scala, sono a carico dell'appartamento staggito.

Non risultano dunque, 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.

In risposta al presente quesito, si riporta che:

SEZIONE A: oneri o vincoli a carico dell'acquirente.

Per il bene pignorato, risulta l'esistenza del vincolo archeologico, imposto dalla **Sovrintendenza Archeologica di Salerno**, pratica n. 5082/55D, protocollata in data 07.04.1987 al N.5642, di cui si allega copia (*all.D5*).

Le imposizioni di tale vincolo sono state ampiamente discusse nel QUESITO N.6

In sintesi, per la vendita forzata, il futuro acquirente deve tener presente che esiste un diritto di prelazione sul bene da parte dello Stato, e che, l'aggiudicatario ha l'obbligo di comunicare alla Sovrintendenza l'avvenuto trasferimento del bene entro 30 gg, altrimenti l'atto risulta nullo.

Nei successivi due mesi, il Ministero dei beni culturali, può esercitare il suo diritto di prelazione, ed eventualmente restituire le somme versate per l'acquisto all'aggiudicatario.

Non vi sono oneri condominiali da versare.

Non risulta siano stati eseguiti sequestri penali sul bene esecutato.

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

Sul bene gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, precedenti il pignoramento:

1. TRASCRIZIONE del 06/06/2007 - Registro Particolare 19124 Registro Generale 30959 Pubblico ufficiale Trimarchi Giuseppe Antonio Michele Repertorio 4246/1206 del 23/05/2007 Atto tra vivi – Compravendita.
2. ISCRIZIONE del 06/06/2007 - Registro Particolare 7934 Registro Generale 30960 Pubblico ufficiale Trimarchi Giuseppe Antonio Michele Repertorio 4247/1207 del 23/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/03/2012 - Registro Particolare 8049 Registro Generale 9499 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Nocera Inferiore - Repertorio 3533 del 23/02/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 38650 del 2011.
4. TRASCRIZIONE del 11/01/2018 - Registro Particolare 1111 Registro Generale 1381 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 5431 del 12/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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 del bene.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO.

Il bene staggito fa parte di un fabbricato ubicato in Via Campania n. 13 nel Comune di Nocera Superiore, confina a nord con beni [REDACTED] (fg.7, p.lla 503), ad est con proprietà [REDACTED] (fg.7, p.lla 285), a sud con beni [REDACTED] (p.lla 505), ed ad ovest con Via Campania n.13.

Il fabbricato che lo ospita, è stato realizzato negli 80 del novecento. La struttura portante è composta da muratura in tufo disposta perimetralmente e da un telaio in piano, mentre il solaio intermedio e quello di copertura sono in laterocemento.

L'edificio ha forma quadrangolare ed è composto da *piano terra, piano primo, copertura a falda inclinata*. Il piano terra comprende un appartamento ed un locale garage, quest'ultimo con accesso da Via Campania, non facenti parte della procedura che ci occupa. Al primo piano è ubicato l'appartamento staggito, riportato nei grafici e nelle foto allegate (all.E ed F). Sono parti comuni degli appartamenti del fabbricato, l'androne ed il vano scala.

Esternamente l'edificio risulta intonacato, ma i colori presenti sulle facciate, segnalano interventi eseguiti in tempi differenti, ed inoltre, alcune distacchi di intonaco, percepibili a colpo d'occhio, nelle solette di copertura, rendono necessari diversi interventi di manutenzione.

Nel complesso l'edificio si presenta in mediocri condizioni, non ha caratteristiche architettoniche rilevanti, ed è da ascrivere ad una tipologia abitativa residenziale media; esso è ubicato, nella località denominata Pareti, non molto distante dal centro cittadino; scarsa è la presenza di attività e/o servizi collettivi essenziali (scuole, ospedale, uffici pubblici ecc.), e l'area è caratterizzata da residenze tipo villette unifamiliari e/o costruzioni al massimo di tre

piani; non vi sono da segnalare edifici di particolare pregio, ma la costruzione in oggetto e le particelle catastali ad esso confinanti, sono interessate dal **vincolo archeologico** imposto dalla Soprintendenza dei Beni Culturali di Salerno, per la presenza nel sottosuolo della cinta muraria dell'antica città di *Nuceria Alfaterna*, e per tali motivi, gli eventuali interventi sul fabbricato, sono sottoposti al rilascio del parere dell'autorità Ministeriale.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO

L'appartamento oggetto di stima, viene identificato al catasto del Comune di appartenenza al **foglio: 7 p.lla 504 sub. 4 cat. A/2 piano primo, vani 6,5, rendita € 402,84**, e si compone di sei vani ed accessori; è ubicato al piano primo, ha accesso dalla unica porta posta a destra sul pianerotto del piano; si compone di soggiorno/cucina, due camere da letto, due bagni, uno studio, oltre corridoio e ripostiglio, per una superficie lorda totale di mq 150,00. (compreso i muri perimetrali), ed una superficie catastale di mq 133,00. Poiché l'immobile ha copertura a falda inclinata, realizzata con solaio latero-cementizio di spessore pari a m 0,25, abbiamo una altezza al colmo pari a m 2,97, ed una altezza minima di m 1,80. I balconi, che si sviluppano lungo i lati nord ed est, hanno una superficie complessiva di mq 23,88.

Nel complesso, il bene si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione; gli ambienti non sono molto luminosi, e discreta è a loro disposizione. Sono efficienti e funzionanti, gli impianti idrici ed elettrici, e di riscaldamento, ma mancano le opportune certificazioni.

Non vi sono pertinenze accessorie annesse al cespite.

Ciò premesso, nel designare le caratteristiche del lotto, si riporta che il bene insiste sulla particella catastale n.504, sulla quale grava un **vincolo archeologico**, imposto dalla Soprintendenza dei Beni Archeologici di Salerno in data 31.03.1987 (all.D4), come già ampiamente illustrato nei precedenti quesiti.

Tuttavia, da approfondite indagini condotte dalla scrivente, al fine di una corretta stima del bene, si riporta la sentenza del TAR Abruzzo, Sez. I, n. 682, del 11 luglio 2013 Beni Culturali - Vincolo archeologico e limitazioni legali della proprietà, laddove si legge che: *il sostrato archeologico del terreno non costituisce un attributo del bene, suscettibile di apprezzamento economico, per la ragione che "le cose di interesse storico, archeologico, paleontologico, paleontologico e artistico (...) ritrovate nel sottosuolo" fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato (art. 826 c.c. e artt. 44- 49 legge 1089/1939) e la presenza nel sottosuolo di beni di riconosciuto interesse archeologico comporta una limitazione -non indennizzabile- alle facoltà del proprietario del suolo (art. 840 c.c.).* Dunque, il vincolo archeologico «non è assimilabile ai vincoli c.d. espropriativi o di inedificabilità relativi a beni singoli», ma «si iscrive, a differenza di questi ultimi, tra le limitazioni legali della proprietà ed ha, quindi, natura conformativa, rientrando nell'area di riserva (relativa) di legge stabilita dall'art. 42, 2° comma, Cost., per garantire, mediante interventi diretti o attributivi di analoghi poteri all'autorità amministrativa, l'aderenza della proprietà privata alla funzione sociale, che concorre alla sua strutturazione e ne fonda la copertura costituzionale. (*Segnalazione e massima a cura di F. Albanese*).

Per tale motivo, non si ritiene di dover operare un deprezzamento del valore del bene staggito, sebbene sullo stesso gravi un diritto di prelazione da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali di Salerno, che non inficia il valore del bene per i ragioni su esposte.

METODO DI STIMA

Per procedere alla stima dell'immobile 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, si ritiene sufficiente e coerente con lo stato dell'arte, effettuare 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, se con il primo metodo si desume il più "*probabile valore di mercato del bene*" basandosi sul raffronto tra vendita di beni analoghi a quello in esame (avvalendosi dei dati dell'Agenzia del Territorio, e di indagini presso agenzie immobiliari, etc.), il secondo metodo, permette di ottenere 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 dei beni 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 di prezzi nella **ZONA C2 Semicentrale/Via Porta Romana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro**, si è, dunque, 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 l'edificio. 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 € 720,00 ed € 1.050,00.

Tenuto conto delle descritte caratteristiche dell'immobile, la sua posizione nel contesto cittadino, la scrivente ritiene che sia plausibile ed accettabile prender come base un costo pari a 900,00 €/mq.

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

Valore dell'appartamento :

a- superficie utile residenziale di mq 133,00 x € 900,00 = € **119.700,00**

b- superficie utile residenziale (terrazzi) mq 23,88,00x 0,30 x € 900,00= pari a € **6.447,60**;

S. complessiva = S.r. + 30% S. r. = € 119.700,00+ € 6.447,60 = € **126.147,60**

VALORE TOTALE DELL'APPARTAMENTO ARROTONDATO = 125.000,00

(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	Bassa	QUALITA' EDIFICIO	Alta	-0,10
+0,10	Pessima	ATMOSFERA CONDOMINIALE	Buona	-0,10
+0,10	Mediocre	QUALITA' ALLOGGIO	Buona	-0,10
+0,05	Pessima	EFFICIENZA ALLOGGIO	Ottima	-0,05
+0,05	Elevati	ONERI MANUTENZIONE	Bassi	-0,05
+0,50	Libera	ESPANSIONE URBANA	Bloccata	-0,50
+0,10	Vecchio	ETA' EDIFICIO	Giovane	-0,10
+0,05	Pochi	PARCHEGGI	Sufficienti	-0,05
+0,25	Elevati	ONERI FISCALI	Bassi	-0,25
+0,15	Impossibili	TRASFORMAZIONI	Possibili	-0,15
+0,30	Presente	RISCHIO DESTINAZIONE	Assente	-0,30
+0,25	Grande	TAGLIO ALLOGGIO	Medio	-0,25

Si effettua la stima del lotto.

STIMA DELL'APPARTAMENTO E PERTINENZE

Reddito Lordo Annuo

Si considera un prezzo di fitto mensile di € 350,00, (valore di locazione di circa 2,80 €/mq) per l'immobile e le sue pertinenze. 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 buone condizioni dell'appartamento oggetto di stima e quelle in generale del fabbricato si ritiene opportuno fissare per tale voce un'aliquota del 1% 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 1% 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 2% 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	1
Servizi ed amministrazione	1
Sfitti ed inesigibilità	2
Assicurazioni	2
Ammortamento	1
Imposte e tasse	8
a riportare	15

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:

- 15% R.A.L. = 15% (€ 4.200,00) = € 630,00
- Rn = R.A.L. – spese = € 4.200,00 – 630,00 = € 3.570,00

Calcolo del saggio di capitalizzazione

Come saggio medio di capitalizzazione, trattandosi di una zona periferica 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	Negativa	QUALITA' AMBIENTALE	Positiva	-0,50
+0,25	Alto	NUMERO UU. II.	Bassa	-0,25
+0,10	Bassa	QUALITA' EDIFICIO	Alta	-0,10
+0,10	Pessima	ATMOSFERA CONDOMINIALE	Buona	-0,10
+0,10	Mediocre	QUALITA' ALLOGGIO	Buona	-0,10
+0,05	Pessima	EFFICIENZA ALLOGGIO	Ottima	-0,05
+0,05	Elevati	ONERI MANUTENZIONE	Bassi	-0,05
+0,50	Libera	ESPANSIONE URBANA	Bloccata	-0,50
+0,10	Vecchio	ETA' EDIFICIO	Giovane	-0,10
+0,05	Pochi	PARCHEGGI	Sufficienti	-0,05
+0,40	Elevati	ONERI FISCALI	Bassi	-0,40
+0,15	Impossibili	TRASFORMAZIONI	Possibili	-0,15
+0,30	Presente	RISCHIO DESTINAZIONE	Assente	-0,30
+0,25	Grande	TAGLIO ALLOGGIO	Medio	-0,25

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

$$r = 4,00 + (\text{voci in diminuzione} + 0,90, \text{voci in aumento} - 2,10) = 4 + 0,90 - 2,10 = 2,80\%$$

Probabile valore di mercato:

$$V_m = R_n / r = € 3.570,00 / 0,028 = € 127.500,00$$

Il valore di mercato per l'appartamento determinato per stima analitica è pari a € 127.500,00.

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 all'immobile, come segue:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO ARROTONDATO : € 125.000,00

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.

Non occorre procedere ad ulteriori e diversi accertamenti, non essendo l'esecutato un'impresa e/o titolare di attività commerciale.

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

Con osservanza

Castellammare di Stabia, 24 settembre 2022

Il C.T.U.
Arch. Italia Acone