

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

**I Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dr.ssa [REDACTED]

Procedimento **RGE. n. 54 /2021**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

C.T.U.

Arch. [REDACTED]

Giugno 2024

All'Ill.mo GIUDICE

Dr.ssa [REDACTED]

Premessa:

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

I – ACCESSO:

Accesso in data **10 gennaio 2023 alle ore 16,00**, unitamente al Custode Giudiziario [REDACTED] presso il complesso industriale del Comune di Nocera Superiore (SA) alla Via Ponteromano N.1. Data l'assenza del debitore, è stato indicato altro bene, facente parte del medesimo complesso industriale, ma non oggetto del pignoramento che ci occupa.

II - ACCESSO

Accesso in data **20 febbraio 2024 alle ore 16,00**, unitamente al Custode Giudiziario [REDACTED], presso l'immobile pignorato ubicato nel Comune di Nocera Superiore (SA) alla Via Ponteromano N.1. ed identificato in catasto del comune di appartenenza al **foglio 3 p.lla 422 sub 40, Cat. D/1**.

Nel primo accesso, per l'assenza del debitore e del suo legale rappresentante, è stato visionato un altro immobile, dal momento che il Sig. [REDACTED], risulta proprietario di diversi capannoni situati nel medesimo complesso edilizio e che i beni a lui riconducibili, hanno subito nell'arco di tempo di venti anni variazioni nell'identificativo catastale con modifica del numero dei subalterni, la qual cosa ha portato ad identificare quello in argomento con non poche difficoltà.

Nel secondo accesso, dopo indagini presso gli uffici catastali, è stato correttamente individuato il bene staggito e verificata la corrispondenza tra gli atti tecnici disponibili e lo stato dei luoghi.

Si è proceduto altresì, ad eseguire misurazioni, rilievi grafici e fotografici.

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 Inferiore (Sa);
- 2.Atti notarili ritirati presso Studio l'Archivio Notarile di Salerno.

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

Dal sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, è stata reperita 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 notarile sostitutiva 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 tutto meglio descritto nel Quesito N.5.

Si specifica che il bene pignorato è nella piena titolarità dell'esecutato Sig. [REDACTED], nato a Nocera Inferiore il 10/07/1970 (C.F.: [REDACTED])

Infine, si riporta che, dalla richiesta effettuata presso l'Ufficio Stato civile del Comune di residenza, l'esecutato è di stato civile coniugato con la Signora [REDACTED] nata a Nocera Inferiore (Sa) in data 17 giugno 1972 CF: [REDACTED] in regime di separazione dei beni. (*estratto di matrimonio All. G*)

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 il Sig. [REDACTED], risulta **proprietario per l'intera quota** del bene, ubicato in Via Portaromana,1; così come indicato nell'atto di pignoramento e identificati nella successiva tabella.

1.Intestazione:

██████████, nato a Nocera Inferiore (Sa) il 10/07/1970 (C.F.: ██████████)

Per la piena proprietà:

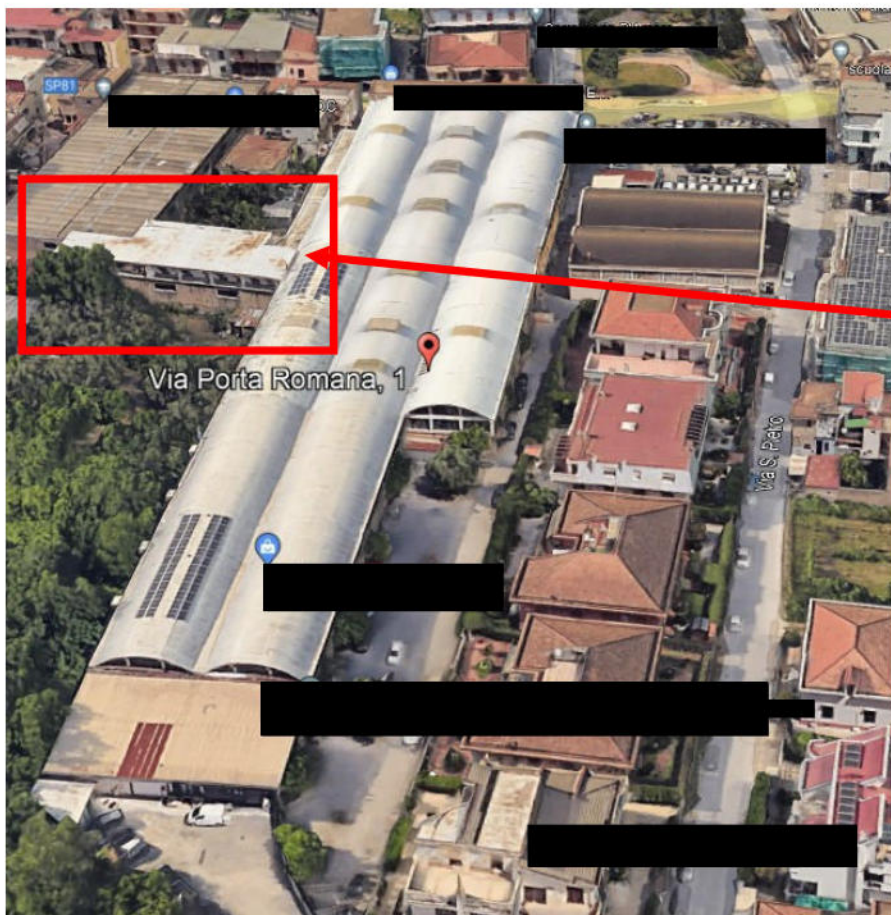
Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di: SALERNO
Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali Catasto dei: Fabbricati
Comune censuario di: Nocera Inferiore ubicazione: Via Portaromana, 1.
- <i>foglio 3, p.lla 422, sub.40, cat. D/1, opificio Piano T, m²400,00.</i>

IL FABBRICATO, nel suo insieme, compreso le aree esterne pertinenziali, confina con i seguenti beni: **lato nord**, e **lato sud** con proprietà ██████████ (p.lla 474 e 976), **lato ovest** con proprietà ██████████ e **lato est** con viale di accesso coperto, comune a più unità industriali.

Ciò premesso, 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.

Inoltre, per l'esatta individuazione del fabbricato si riporta nelle successive immagini, una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

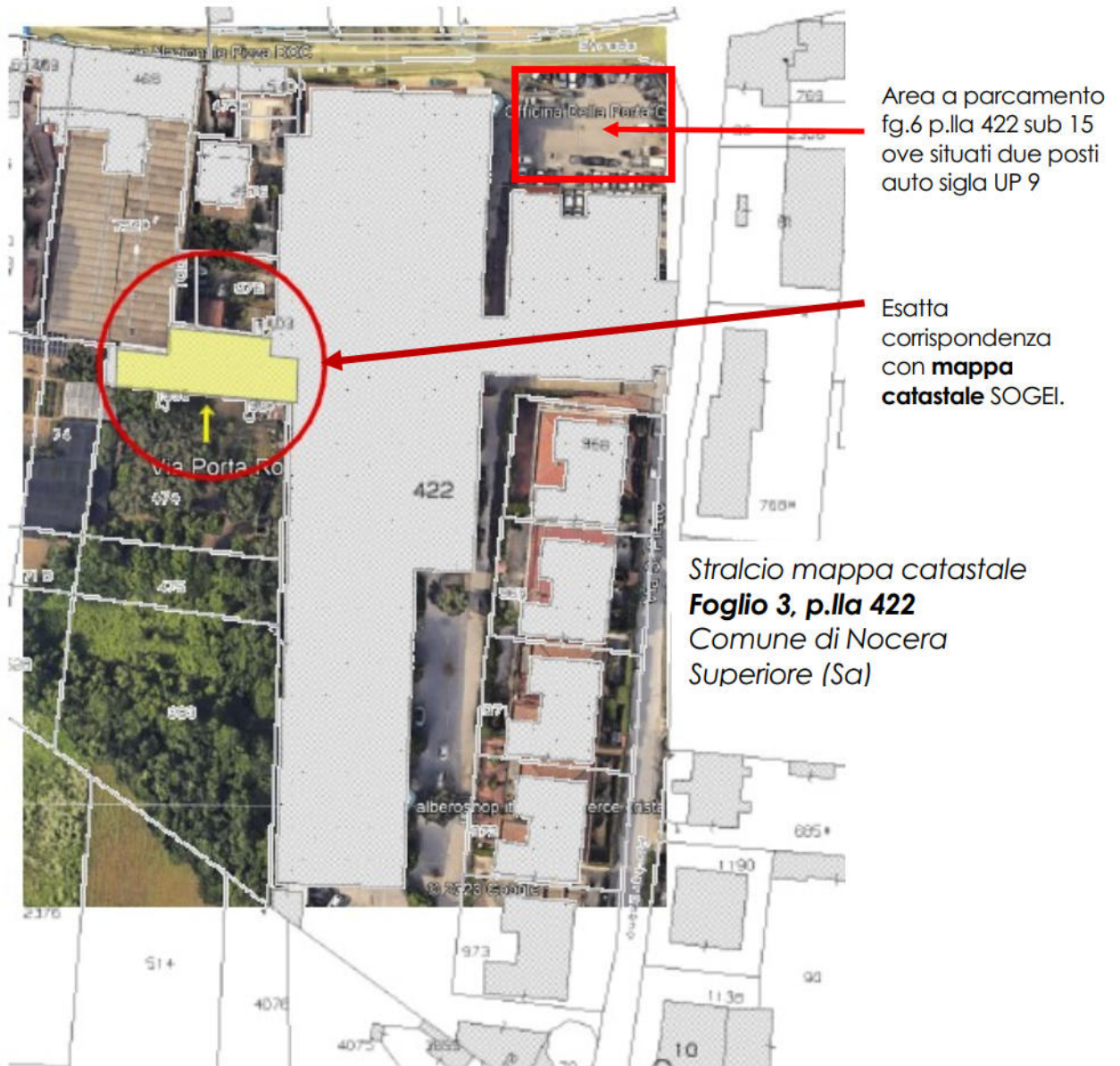
FOTO 1 *aerofotogrammetria – capannone staggito – Via Ponteromano, 1 Nocera Superiore (Sa)*



Individuazione
capannone ed
area limitrofe.

FOTO 2

sovrapposizione foto satellitari con mappe catastali SOGEI – Via Ponteromano, I Nocera Superiore (Sa)



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

La scrivente considera che nella procedura in narrativa, è possibile individuare **un lotto unico** per la vendita; l'immobile in argomento è di fatto un **CAPANNONE INDUSTRIALE**, individuato catastalmente come **opificio**, preposto ad un'attività commerciale di produzione; è identificato in catasto al **foglio 3 p.lla 422 sub 40 Cat. D/1, mq 400,00**, è posto al piano terra con ingresso a **est** da strada interna al complesso industriale esistente, confina a **nord ed a sud** con proprietà [REDACTED] (p.lla 474 e 976), lungo il **lato ovest** con proprietà [REDACTED]

QUESITO N.2:

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

Risposta

L'immobile pignorato è nella **piena proprietà** del debitore Sig. [REDACTED].

Il lotto sopra individuato e nel seguito meglio descritto è sito in Nocera Superiore (Sa) alla Via Portaromana N.1; trattasi di un capannone industriale destinato ad attività produttiva; attualmente utilizzato dal proprietario come deposito componenti meccaniche.

L'edificio è costruito in conglomerato cementizio e ferro, con copertura in lamiera gradata leggermente spiovente verso il lato sud.

L'immobile è ubicato nella zona consolidata come individuata nel PUC (*anno 2016*) della città di Nocera Superiore, e costruita dopo il 1956. Inoltre al di sotto dell'area ove sorge il fabbricato è presente il tracciato viario dell'antica Nuceria Alfaterna, e pertanto la zona è vincolata dalla Ministero dei Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza di Salerno.

LOTTO UNICO

Capannone destinato ad attività commerciale e di vendita, identificato **foglio 3, p.lla 422 sub 40, cat. D/1**, confina con i seguenti beni: **lato nord**, e **lato sud** con proprietà [REDACTED] (*p.lla 474 e 976*), **lato ovest** con proprietà [REDACTED] e **lato est** con viale di accesso coperto, comune a più unità industriali.

Il manufatto in narrativa ha forma pressoché rettangolare, di superficie pari a circa mq 400,00, situato sul lato ovest di un più ampio complesso industriale, oggi dismesso e riconvertito in unità produttive, destinate oggi, in base allo strumento urbanistico vigente, al commercio ed al terziario.

L'accesso al locale avviene mediante un viale comune coperto, che collega differenti strutture che pari tipologia, precedute da una area a parcheggio, distinta al mappale 422 sub 15 (vedasi elaborato planimetrico catastale *allegato D*), con accesso dalla Via G. Garibaldi.

Nella summenzionata area, da quanto emerso dalla lettura del rogito notarile, emerge che vanno annessi all'immobile staggito, a titolo esclusivo, due posti auto indicati con la sigla UP.09.

L'accesso alla porzione del complesso industriale individuato avviene poi, mediante viale coperto interno, che conduce all'ingresso del capannone chiuso da ampio cancello elettrico, lungo circa m 5,00 in alluminio, scorrevole su doppio binario.

Il capannone presenta due livelli; quello relativo al procedimento che ci occupa è ubicato al piano terra; esso ha lunghezza pari a m 38,50 e larghezza, nel punto più ampio, pari a m 12,94; la larghezza media è dunque pari a m 9,80; l'altezza interna dalla quota stradale è di m 4,30; esterna al colmo è di m 7,10. La struttura è formata da blocchi in lapil cemento, mentre la copertura del tetto è costituita da lamiere tipo "sandwich". Internamente le pareti si presentano intonacate, ad eccezione dei pilastri in c.a. Il pavimento è in battuto di cemento.

L'immobile, si presenta come una unica ampia area divisa da una fila di pilastri in due campate, di cui quella a destra dell'entrata meno ampia e lunga rispetto alla centrale. Ancora, sempre a destra dell'entrata è presente il blocco scala per l'accesso al piano superiore, quindi l'accesso per entrambi i livelli è comune, mediante porta scorrevole in alluminio (*vedasi foto allegate*). Non vi sono altre partizioni interne, ad eccezione di un piccolo servizio igienico nel lato nord ovest.

Nel seguito, si riportano foto esterne ed interne del manufatto, rimandando agli **allegati E ed F** (foto e grafici), per tutte le altre immagini di inquadramento generale e le planimetrie di rilievo.

FOTO 3 ingresso area Via Ponteromano N.1 - Nocera Superiore (Sa)



FOTO 4 viale interno Via Ponteromano N.1 - Nocera Superiore (Sa)



FOTO 5/6 Interno capannone immagini dell'ingresso e del controcampo
Via Ponteromano N.1 - Nocera Superiore (Sa)

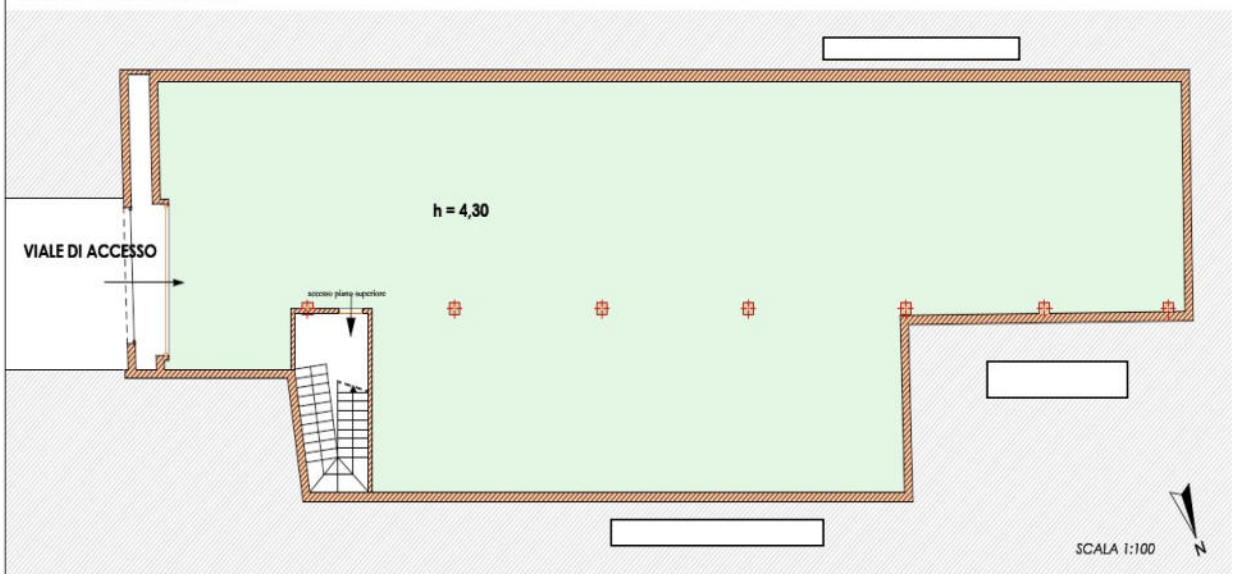


PLANIMETRIA PIANO TERRA

foglio 3 p.lla 422 sub 40, D/1 - Opificio, Via Portaromana n.1 - Nocera Superiore (Sa)

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA RG 54/2021

PLANIMETRIA PIANO TERRA



Per quanto riguarda l'attestazione di prestazione energetica (APE), si asserisce che l'immobile staggito in qualità di manufatto industriale, in base all'art.3, comma 3, del D.lgs 192/2005 e l'appendice A del DM 26/06/2015, è esente dalla certificazione energetica. Infatti, per tali cespiti, siano essi capannoni industriali o artigianali, il riscaldamento avviene seguendo le esigenze del processo produttivo oppure utilizzando reflui energetici di tale processo che altrimenti non verrebbero utilizzati. Ancora, la legislazione vigente prevede per le strutture produttive, quale quella in argomento, l'utilizzo di fonti alternative per la produzione ed utilizzo di energia.

QUESITO N.3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

In relazione alla storia catastale del bene pignorato, si precisa che il manufatto industriale a riferimento, sito in Via Portaromana N.1 in Nocera Superiore, fa parte di un più grande complesso industriale realizzato agli inizi degli anni '70 del novecento, suddiviso internamente in più opifici.

L'originario complesso denominato Società [REDACTED] difatti fu costruito con **Licenza Edilizia N. 32/365 del 22 aprile 1971** rilasciata dal comune di Nocera Superiore (Sa) alla "[REDACTED]". In tempi più recenti l'immobile pignorato è stato accorpato ai capannoni limitrofi sulla base della **Concessione Edilizia n.4/2000** prot.4630 del 24 marzo 2000 - pratica n.60 del 1999, rilasciata dal Responsabile del Settore Assetto Gestione e Sviluppo del Territorio - Servizio Urbanistica del Comune di Nocera Superiore.

La storia catastale del bene inizia con l'individuazione della particella su cui è stato costruito l'originario complesso, di cui è parte l'immobile pignorato, costruito su terreno distinto alla **p.lla 975 di are 6,36** del NCT del Comune di Nocera Superiore.

In seguito alla costruzione del complesso industriale il bene è stato identificato al **Tipo P, anno 1972, protocollo 261** (COSTITUZIONE del 10/11/1972 in atti dal 30/06/1987), poi variato d'ufficio al **foglio 3 p.lla 422 sub 24** (SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 10/11/1972 in atti dal 12/05/1992 (n. 261.1/1972)

In seguito alla trasformazione della Società [REDACTED], il bene è stato identificato con il **subalterno 1**; successivamente ha ottenuto il **subalterno 24** per **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 07/02/2004 Pratica n. SA0038109 in atti dal 07/02/2004 (variazione n. 1244.1/2004)), ed infine per **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** del 11/05/2004 Pratica n. SA0172040 in atti dal 11/05/2004 D/8-D/1 (n. 28279.1/2004), ha acquisito l'attuale **subalterno 40, e la categoria D/1 opificio.**

Si precisa altresì che le modifiche che hanno interessato l'originario bene, la cui consistenza è meglio specificata nel QUESITO N.6, sono state eseguite con **Permesso di Costruire (PdC) N. 766 del 4/3/2004 al num. prot. 3772**, rilasciato con esito favorevole al Sig. [REDACTED] titolare della Ditta [REDACTED]

Non vi sono difformità da segnalare in quanto vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria attuale.

Si allega estratto catastale storico e la planimetria catastale (All. C)

QUESITO N.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Piena ed indivisa proprietà del capannone industriale del Sig. ██████████, ubicato in Nocera Superiore (Sa), alla Via Portaromana n.1, destinato ad attività commerciale e di vendita, identificato **foglio 3, p.lla 422, sub 40, cat D/1** confinante con i seguenti beni: al piano terra con ingresso a est da strada interna al complesso industriale esistente, **a nord ed a sud** con proprietà ██████████ (p.lla 474 e 976), lungo il **lato ovest** con proprietà ██████████

Il bene è riportato in C.F. del Comune di appartenenza, come segue:

-al foglio 3, p.lla 422, sub 40, cat D/1, mq 400,00 – rendita € 2.380,00

Il descritto stato dei luoghi, corrisponde alla consistenza catastale individuata pari ad una superficie complessiva di mq 400,00 (*quattrocento*); l'altezza interna è pari a m = 4,30. L'immobile è composto da un ambiente rettangolare lungo m 38,50 per m 9,80 di larghezza *media*; nel punto più ampio infatti presenta larghezza pari a m 12,94. Si tratta di un locale formato da due campate, divise da una fila di quattro pilastri, una area più ampia centrale, e l'altra più piccola disposta alla destra dell'entrata, occupata nella prima parte, dal vano scale che conduce al livello superiore estraneo alla procedura che ci occupa.

Annessi all'immobile staggito, a titolo esclusivo, vi sono due posti auto nell'area a parcheggio antistante il complesso industriale; tale area è identificata catastalmente al *foglio 6 p.lla 422 sub 15* ed indicati con la sigla UP.09 (*vedasi allegato D*)

La struttura del capannone opificio è in conglomerato cementizio e ferro, sormontata da una copertura in pannelli coibentati tipo sandwich. L'immobile ha accesso dalla Via Portaromana n.1, attraverso un viale coperto interno al complesso industriale .

L'originario capannone è stato realizzato con **Licenza Edilizia N. 32/365 del 22 aprile 1971** rilasciata dal comune di Nocera Superiore (Sa), poi frazionato e ristrutturato con **Concessione Edilizia n.4/2000** prot.4630 del 24 marzo 2000 – (pratica n.60 del 1999), ed infine ampliato con realizzazione del piano sottotetto (estraneo però alla procedura che ci occupa), mediante titolo autorizzativo, consistente nel **Permesso di Costruire (PdC) N. 766 del 4/3/2004 al numero di protocollo 3772**, rilasciato con esito favorevole dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Nocera Superiore al ██████████ titolare della Ditta ██████████

Esso risulta dunque regolare sotto l'aspetto urbanistico-edilizio.

Si precisa inoltre, che la p.lla 422 del foglio 3, dalla lettura degli elaborati e norme tecniche di attuazione del PUC del comune, ricade in zona consolidata come individuata nel PUC (*anno 2016*) della città di Nocera Superiore, zona costruita dopo il 1956. Tale zona prevedeva insediamenti industriali, mentre oggi ne prevede la dismissione e la loro riqualificazione in capannoni per il commercio ed il terziario.

In ultimo, va sottolineato che al di sotto dell'area ove sorge il fabbricato, è presente il tracciato viario dell'antica Nuceria Alfaterna, e per tale motivo la zona è vincolata dalla Ministero dei Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza di Salerno cui spetta un diritto di prelazione in caso di vendita, così come meglio specificato nel QUESITO 5.

PREZZO BASE: € 150.000,00 (centocinquantamila/00)

QUESITO N.5

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

L'immobile pignorato e sopra ampiamente descritto, è divenuto di proprietà del debitore Sig. [REDACTED], mediante **Atto di compravendita** a rogito del Notaio [REDACTED] del **9 dicembre 2003** Rep. N.21952/4580, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 30 dicembre 2003 al numero di reg. generale 45504 e reg. particolare 33419 (All.A), con il quale la Società [REDACTED] ha venduto al debitore esecutato il bene staggito.

Nel seguito si riporta, in sequenza temporale, l'elenco degli atti di compravendita:

1. Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà della Società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Nocera Superiore (Sa) CF: [REDACTED], che l'aveva acquisito per **Atto di Trasformazione di Società** a firma del Notaio [REDACTED] in data 30 ottobre 1985 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Salerno in data 16 gennaio 1986 al numero generale 1606 e reg. particolare 1419 da [REDACTED] con sede in Nocera Superiore (Sa) CF: [REDACTED]
2. A [REDACTED], il suolo ove sorge l'immobile staggito riportato nel NCT al foglio 3 p.lla 422 (ex p.lla 975 di are 6,36), suolo su cui risulta costruita la porzione di fabbricato di cui alla procedura), è pervenuto per cessione della [REDACTED] con sede in Nocera Superiore (Sa) in virtù di atto a firma del Notaio [REDACTED] di Salerno del 21 dicembre 1967, trascritto ai RR.II. di Salerno il 24 febbraio 1968 ai nn.5143/4500.
3. Si rappresenta ancora che il sedime del fabbricato in oggetto è sottoposto al vincolo di cui alla legge del 1° giugno 1939 N.1089/ e seguenti modifiche, per la "Tutela delle cose di interesse artistico e storico". Pertanto gli atti di vendita sono sottoposti alla condizione sospensiva del mancato esercizio, nei termini di legge, del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali e per esso della Soprintendenza Archeologica per le Province di Salerno, Avellino e Benevento, cui, ai sensi della citata legge verranno notificati gli eventuali atti di vendita.

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.

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.

L'edificio industriale risulta realizzato a seguito di **Licenza Edilizia** rilasciate dal Comune di Nocera Superiore ai N. **32/365 del 22 aprile 1971**, che autorizzava l'esecuzione di un più ampio complesso industriale di cui quello in oggetto fa parte, e per il quale veniva poi rilasciata dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Nocera Superiore, **Concessione Edilizia n.4/2000** prot.4630 del 24 marzo 2000 – (pratica n.60 del 1999), per frazionamento e ristrutturazione.

Successivamente è stato concesso al debitore esecutato **Permesso di Costruire (PdC) N. 766 del 4/3/2004 al numero di protocollo 3772**, ove si autorizzava la realizzazione del secondo piano sottotetto (non pignorato nel procedimento in oggetto), modificando di fatto la sagoma del fabbricato per l'innalzamento dell'altezza di m 3,00.

In ambito urbanistico, il capannone ricade in **zona territoriale consolidata D** – insediamenti industriali - che oggi vengono però considerati come insediamenti dismessi dal vigente P.U.C., e per i quali è possibile una riconversione, attraverso interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, in manufatti con destinazioni d'uso diverse da quelle originarie e distinte con le sigle **DP1, DP2, DP3, DP4, DP5 (Destinazioni Produttive)**, indicanti le seguenti attività:

- DP1 Attività manifatturiere industriali o artigianali (es. fabbriche, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici connessi alla produzione);
- DP2 Attività di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- DP3 Magazzini, depositi;
- DP4 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli automezzi;
- DP5 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano.

(vedasi allegati D).

Ciò premesso, dalle ricerche condotte presso gli uffici comunali, e dall'esame dei documenti urbanistici, si evince che la particella catastale, dove insiste il fabbricato, è sottoposta 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 Soprintendenza Archeologica di Salerno, del 4 marzo 2000, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Salerno in data 22 febbraio 2001 ai nn.4586/3664. (All.D5).

Il vincolo archeologico imposto, individua la particella esecutata, quale interessata, nel sottosuolo, da resti archeologici, consistenti nell'antica cinta muraria di Nuceria Alfaterna, una delle più grandi città della Campania antica, "capitale della Lega Nucerna 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".

Tale vincolo, detto vincolo conformativo, prevale sulla legislazione urbanistica esistente, e dunque sebbene l'area ricade nella **zona D3 insediamenti industriali dismessi**, del P.U.C. di Nocera Superiore, in caso di interventi sul fabbricato, non si applicano solo le norme di attuazione del P.U.C. del Comune, ma occorre il rilascio del parere della Soprintendenza Archeologica di Salerno.

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, sono occupati dal debitore [REDACTED] proprietario dell'azienda denominata [REDACTED]. Nel capannone in argomento sono stipati elementi meccanici per autoveicoli di proprietà del debitore, ma non viene esercitata alcuna attività.

All'atto del sopralluogo, il Custode Giudiziario, [REDACTED], intimava al conduttore di mantenere il bene secondo la diligenza del buon padre di famiglia, in buono stato di conservazione ed uso, con cura di versare l'indennità di occupazione in favore della procedura, pena, in mancanza, l'immediato sgombero e rilascio degli immobili.

Non risultano dunque contratti di locazione opponibili alla procedura.

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.

Non risulta l'esistenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni esecutati e non si hanno elementi a disposizione inerenti domande giudiziali e giudizi in corso.

Non risulta siano stati eseguiti sequestri penali sui beni esecutati.

Di fatto, l'area di sedime ove ricade l'immobile (originariamente distinta al mappale 975 foglio 3 del NCT), *era ed è assoggettata* al vincolo imposto dalla Legge 1089/39 "Tutela delle cose di interesse artistico e storico", da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali e per esso per la Soprintendenza Archeologica per le Province di Salerno, Avellino e Benevento, del 4 marzo 2000, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Salerno in data 22 febbraio 2001 ai nn.4586/3664.

Gravano dunque sui bene in argomento, i vincoli ed oneri indicati nel quesito al **punto 5) delle Sezione A: provvedimenti ed imposizioni di vincoli storico-artistici.**

Pertanto, trattandosi di *esecuzione forzata*, il procedimento 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 tale diritto di prelazione entro due mesi dalla data di ricezione della denuncia, inviando una notifica sia al proprietario esecutato sia all'acquirente.

Nel caso il Ministero decida di avvalersi dell'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, nel 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.

Per quanto riguarda la **Sezione B**: oneri e vincoli cancellati e/o regolarizzati, si riporta l'elenco TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI gravanti sul bene staggito, e si allegano le note di ispezione ipotecaria nell'allegato B – *ispezioni ipotecarie* della presente relazione.

1) **ISCRIZIONE del 28/04/2006** - Registro Particolare 6550 Registro Generale 23041 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 122578/18055 del 27/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, per capitale di € 204.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 408.000,00, durata 15 anni, a carico di [REDACTED] nato a Nocera Inferiore (SA) in data 10 luglio 1970 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile sito nel comune di Nocera Superiore (SA) oggetto della procedura.

2) **TRASCRIZIONE del 04/05/2012** - Registro Particolare 14091 Registro Generale 16882 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35830/11179 del 23/04/2012 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE favore di [REDACTED] nato a Nocera Inferiore (SA) in data 10 luglio 1970 C.F. [REDACTED] nata a Nocera Inferiore (SA) in data 17 giugno 1972 C.F. [REDACTED], a carico di [REDACTED] nato a Nocera Inferiore (SA) in data 10 luglio 1970 [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile sito nei comuni di Nocera Inferiore (SA) oggetto della procedura e su altri beni.

3) **TRASCRIZIONE del 06/04/2021** - Registro Particolare 10306 Registro Generale 13049 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP DEL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 496 del 15/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED] con sede in Napoli C.F. [REDACTED], a carico di [REDACTED] nato a Nocera Inferiore (SA) in data 10 luglio 1970 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile sito nel comune di Nocera Superiore (SA) oggetto della procedura.

Non vi sono creditori intervenuti.

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 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.

METODI 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 riproduzione*; 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 primo metodo e l'utilizzo del terzo criterio di stima, ovvero il metodo del **confronto di mercato, (Market Approach)** e del **costo di riproduzione**, 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 terzo metodo, permette di ottenere tale valore, valutando la possibilità di stimare il bene utilizzando il criterio del valore di ricostruzione deprezzato. Questa caratteristica economica immobiliare si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore del *costo di riproduzione*.

Nella fattispecie in esame si terrà conto della vetustà dei corpi di fabbrica, e del loro stato di conservazione.

TERZO CRITERIO

- **STIMA DEL VALORE DI MERCATO del CAPANNONE INDUSTRIALE mediante il criterio del VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO**

-CRITERIO GENERALE STIMA DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE (V_R).

Il metodo *analitico-ricostruttivo del “valore di ricostruzione”* consiste nello stimare il valore di mercato dell'immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene.

-VALORE DEL LOTTO (V_M), COEFFICIENTI DI CALCOLO E FORMULA GENERALE.

La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_M = [CA + CC + Of + UP] - \Delta$$

I coefficienti per il calcolo del valore di trasformazione sono riportati nella seguente tabella:

V_m	Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato
V_N	Costo di valore del nuovo
C_{AA}	Costo di acquisto dell'area diretti e indiretti (costo e oneri di acquisto)
C_c	Costi di costruzione diretti e indiretti (costo delle opere di idoneizzazione dell'area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione ecc.
O_f	Oneri finanziari
U_p	Utile del promotore
Δ	Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica).
$p\%$	Percentuale

Nel processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i fattori di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (Oneri Finanziari e Costo delle Opere di idoneizzazione dell'Area).

In particolare si precisa che:

- gli *oneri finanziari* non sono stati considerati supponendo che l'intero capitale necessario risulterebbe già a disposizione del virtuale compratore ed ipotizzando che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l'edificio sia di pochi mesi;
- il *costo delle opere di idoneizzazione dell'area* non è stato considerato, poiché si ipotizza, come di fatto è, che l'area si presenti già idonea all'edificazione;
- per il *deprezzamento* si considera quello relativo all'Obsolescenza Funzionale, in quanto sussistente nel caso in esame.

La valutazione si articola, pertanto, nelle seguenti fasi:

1. determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
2. determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
3. calcolo del valore di riproduzione a nuovo del solo fabbricato;
4. definizione del deprezzamento;
5. calcolo del valore di mercato deprezzato.

1. DETERMINAZIONE DEI COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare. Nel caso in esame, il valore dell'area viene determinato in forma sommaria individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo (incidenza dell'area).

Occorre dapprima calcolare il **valore di riproduzione a nuovo** dell'edificio ($V_N = C_c + U_p$) con la procedura esplicitata nei paragrafi seguenti, e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo come percentuale $p\%$ del valore complessivo V di cui il valore a nuovo è la parte restante.

Sulla base di quanto sopra avremo:

$$V = C_{AA} + V_N \text{ con } C_{AA} = p\% V \text{ da cui } V_N = V \times (1 - p\%)$$

Il costo di acquisto dell'area è dato da: $C_{AA} = V_N / (1 - p\%) - V_N$

In particolare, a seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I., la percentuale $p\%$, che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile, incorporata nell'insieme suolo-edificio, può variare tra il 5% ed il 10% del costo dell'intervento edificato. Tale intervallo di valore, così come in particolare si riscontra nei dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, e dall'esperienza di analoghi interventi, dipende dalla tipologia del fabbricato che si va a realizzare sull'area. Esso può essere un capannone industriale in c.a. ad elevata tecnologia oppure, al minimo, un deposito e/o capannone senza funzioni produttive. Possiamo affermare che il nostro caso copre una fascia intermedia, in considerazione delle tipologie costruttive indicate nel P.U.C. del Comune di Nocera Superiore, che individua quali destinazioni produttive, quelle distinte come destinazioni produttive DP1, DP2, DP3, DP4, DP5, meglio specificate nel QUESITO N.6, per cui la percentuale a riferimento viene assunta nella misura dell'8% del valore dell'intervento.

1.2 Oneri di acquisto dell'area

L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto concerne gli oneri fiscali, trattandosi di un trasferimento di terreno non agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto a I.V.A., avremo le seguenti imposte (sul valore dell'area): registro 8%, ipotecaria 2%, e catastale all'1%; per quanto riguarda gli oneri di mediazione, quelli notarili e per le spese accessorie si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell'area: (totale: 15%).

2. DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI

In linea generale, tali costi sono quelli necessari a realizzare *ex novo* l'immobile da stimare.

•Costo tecnico di costruzione

Nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti, e il costo di sistemazione delle superfici esterne, occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio (percorsi carrabili, recinzione, ecc.)

I costi di costruzione delle **superfici coperte** sono stati dedotti dal prezzario per tipologie edilizie di Napoli e Provincia, pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Napoli, ACEN – Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli, aggiornato all'anno 2020.

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile dell'impresa.

Si considera il costo per la costruzione di un capannone industriale in c.a., di altezza pari a m 4,80, con solaio di copertura piano in latero cemento. I costi unitari indicati dall'ACEN (pari ad € 398.00/mq) vengono opportunamente omogeneizzati per il caso di specie, così che si perviene ad un costo al pari ad €/mq 370,00 (vedasi tabella successiva), al fine di renderli confrontabili con il fabbricato oggetto di valutazione, in funzione della localizzazione geografica, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle del fabbricato oggetto di stima.

• **Valori desunti dal prezziario ACEN (2020) e coefficienti di omogeneizzazione riferiti al capannone.**

Tipologia	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO					COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE				Costo omogeneizzato
	Oggetto	Luogo	Superficie	Tempi	Costo unitario rilevato (€/m ²)	Ubicazione	Tipologia costruttiva	Consistenza	Coefficiente finale	
Edilizia industriale	Capannone industriale e uffici	Provincia di Napoli	15422 m ³	8 mesi	398	0.8	0.8	1.2	0,93	370,00
COSTO UNITARIO OMOGENEIZZATO (in cifra tonda)										370,00

Per i coefficienti utilizzati, si segnala quanto segue:

- Ubicazione e contesto: si è utilizzato il **coefficiente 0,8**, in quanto il bene è ubicato nella Provincia di Salerno in una zona consolidata del comune di Nocera Superiore (Sa), non facilmente raggiungibile dall'arteria autostradale; si ritiene, pertanto, che, a parità di intervento edilizio, il costo unitario di costruzione debba essere modificato come sopra;
- tipologia costruttiva: si è utilizzato il **coefficiente 0,8** per tener conto che la tipologia costruttiva dell'intervento di riferimento adotta standard qualitativi più alti rispetto a quelli oggetto della stima (coperture e tamponamenti coibentati, infissi in alluminio anodizzato, struttura interamente in c.a.p. cemento armato precompresso);
- consistenza: si è utilizzato il **coefficiente 1,2** per tener conto che il capannone indicato nell'intervento di riferimento ha una consistenza notevolmente superiore di quella relativa al capannone oggetto di stima; si ritiene, pertanto, che per interventi di minor consistenza, come nel nostro caso, sia ipotizzabile, a parità di intervento edilizio, un maggiore costo unitario.

Si precisa inoltre, che lo studio eseguito in termini di valutazione ha avuto come riferimento il prezziario dell'ACEN opportunamente parametrizzato invece che la tariffa dei prezzi per le opere pubbliche pubblicata dalla Regione Campania.

Si è optato per tale scelta in quanto l'utilizzo del Tariffario delle Regione Campania avrebbe richiesto la conoscenza di maggiori e più approfonditi dettagli in merito alle opere in c.a. che, si suppone, costituiscano le fondazioni sia dei capannoni sia del piazzale esterno.

Dettagli che non sono noti per ovvie ragioni e per cui sarebbe stato molto aleatorio fare un calcolo specifico con prezzi unitari senza conoscere le dimensioni effettive dei ferri, la volumetria del cls, la profondità delle fondazioni, la geologia del sottosuolo ecc.

In basa al Costo di Costruzione unitario sopra determinato e della superficie del fabbricato, il costo di costruzione risulta:

• **COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE CAPANNONE**

CAPANNONE	Totale mq 400,00	€/mq 370,00	Valore complessivo: € 148.000,00
-----------	------------------	----------------	----------------------------------

• **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE AL NUOVO**

Il costo di costruzione totale va incrementato del 20% per comprendere anche la rete fognaria e la sistemazione delle aree esterne, quindi i costi di costruzione indiretti saranno:

Opificio	mq 400,00	€/mq 370,00	
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE			€ 148.000,00
Incremento del 20% per allacciamento rete fognaria ed aree esterne			€ 29.600,00
TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE			€ 177.600,00

2.2 COSTO DI COSTRUZIONE INDIRETTI

Nel caso in esame, si prendono in considerazione, come costi indiretti di costruzione, gli Oneri di Urbanizzazione e i costi di gestione dell'operazione, questi ultimi costituiti dagli onorari professionali, dai costi per allacciamenti ai pubblici servizi, dalle spese generali e dalle spese di commercializzazione.

-Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione in base alla **Delibera del Consiglio Comunale di Nocera Superiore N.39 del 25/05/2018** per la zona prevedono: per edifici con destinazione commerciale produttiva e terziaria, (punto 5 pag.9 della delibera – vedasi all. D1), un costo di urbanizzazione pari **a € 7,60/mc lordo**.

Pertanto, considerando il volume lordo, gli oneri di urbanizzazione primaria (Ou) si assumono pari a:

$$V_L = \text{mq } 400,00 \times \text{m } 4,50 \text{ (altezza totale opificio, primo livello)} = \text{mc } 1.800,00$$

$$\text{Ou} = 7,60 \text{ €/mc} \times \text{mc } 1.800 = \text{€ } 13.680,00$$

-Costi di gestione dell'operazione:

Sono di fatto gli onorari professionali, che rientrano nell'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo.

La loro entità viene stabilita sulla base delle norme vigenti in materia di tariffe professionali previste per "Ingegneri e Architetti", ovvero in funzione delle tabelle di cui alla legge 143/1949 e s.m.i., che stabiliscono le parcelle in base alla categoria delle opere ed al loro ammontare.

Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, si assumono pari al 10% del Costo Tecnico di Costruzione.

Secondo l'incidenza percentuale sopra adottata, gli Onorari Professionali pari a:

$$\text{Op} = 10\% \times \text{€ } 177.600,00 = \text{€ } 17.760,00$$

3.CALCOLO DEL VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO DEL FABBRICATO

TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	177.600,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE	13.680,00
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE	17.760,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	209.040,00

4. DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO

4.a. DEPREZZAMENTO STRUTTURALE

Nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale di riduzione del valore di mercato a nuovo:

$$V_d = V_n - \Delta$$

$$\Delta = V_n - (p\% \times V_n)$$

dove:

V_n è il valore di mercato *a nuovo* degli immobili;

V_d è il valore di mercato *deprezzato* degli immobili.

In generale, il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di diversi fattori. Nel nostro caso esso può essere valutato sulla base del consumo effettivo dei beni dovuto al deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura.

A tale scopo, si estrapolano le incidenze complessive per macrocategorie analizzate (strutture, finiture ed impianti).

Componenti delle incidenze per categorie di opere :

- Strutture portanti a vista e fondazioni (escluso fondazioni) 5 %;
- Strutture (coperture) 5%;
- Impianti (elettrico e fognario) 5 %
- Mancata manutenzione ordinaria e straordinaria 5%.

4.b DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica si riferisce in questo caso a condizioni interne all'immobile, in particolar modo alla mancata manutenzione ed adeguamento della struttura, che lamenta condizioni di scarsa manutenzione.

Va evidenziato che vista la possibilità di riconversione del fabbricato così come previsto dallo strumento urbanistico, l'edificio, se ben ristrutturato, può essere in buona sostanza, ben ricollocabile sul mercato immobiliare.

Pertanto si considera una discreta prudenza nella stima immobiliare, utilizzando un coefficiente di deprezzamento del 8%.

In definitiva l'importo del valore economico del complesso sopra indicato va decurtato della percentuale complessiva pari alla somma delle singole aliquote sopra espresse ovvero:

$$p\% = 5\% + 5\% + 5\% + 5\% + 8\% = 28\%$$

5. VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Viene di seguito riportato **il più probabile valore di mercato dell'immobile** oggetto della presente relazione di stima, come di seguito specificato:

V_M stimato ad oggi = V_M stimato al nuovo - 28% del V_M stimato al nuovo

$$V_M \text{ DEFINITIVO} = V_N - \Delta = V_N - (V_N - (p\% \times V_N))$$

$$209.040,00 - (28\% \text{ di } \text{€ } 209.040,00) = \text{€ } 209.040,00 - 58.531,20 = \text{€ } 150.508,80$$

PRIMO METODO

CONFRONTO CON I VALORI DI IMMOBILI SIMILI E L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (O.M.I.)

Eseguendo le opportune indagini su internet ed interrogando il sito dell'Agenzia delle Entrate valutazioni immobiliari, ovvero Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla tipologia *capannoni tipici* con uno stato conservativo "normale", ubicati in Nocera Superiore (SA), situati in fascia OMI semicentrale C/2, in cui si trova l'edificio, si evince che le strutture produttive hanno un valore di mercato compreso tra 330 e 450 €/mq (*vedasi allegato OMI*).

La valutazione eseguita ha avuto come base 380,00€/mq, per lo stato di conservazione e tipologia del manufatto, per cui possiamo affermare di non esserci discostati dal valore di mercato.

$$\text{VALORE EFFETTIVO DELLA PROPRIETA'} = 380,00 \text{ €/mq} \times 400,00 \text{ mq} = \text{€ } 152.000,00$$

Il valore individuato con il metodo analitico è pari ad € 152.000,00 (*centocinquantaemila/00*), e si discosta di poco da quello calcolato con il metodo del *costo di riproduzione deprezzato*.

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 dell'immobile pari ad € 150.000,00 (*centocinquantamila/00*).

<u>VALORE TOTALE DEL CAPANNONE</u>	€ 150.000,00
---	---------------------

QUESITO N.13

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

Il pignoramento ha per oggetto una unica quota.

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 specifica che il sig. [REDACTED] risulta unico debitore nella procedura che ci occupa. Il creditore è di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni.

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

Con osservanza

Castellammare di Stabia, 20 giugno 2024

Il C.T.U.
Arch. [REDACTED]