

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento
R.G.E. N.237/2013

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dr. Luigi Bobbio

C.T.U.
Arch. Italia Acone

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Creditore: _____

Debitore: _____

Febbraio 2023

All'Ill.mo GIUDICE
Dr. Luigi BOBBIO

Premessa:

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

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

I – ACCESSO:

Accesso in data 07.10.2021 alle ore 16,00 unitamente al Custode Giudiziario Avv. Stefano Grisolia presso il compendio gli immobili eseguiti nel Comune di Nocera Superiore (SA) Al Viale Croce snc. 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. Archivio Notarile di Salerno.

2. Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Superiore (Sa);

dove ha richiesto ed ottenuto copia degli atti che si allegano. (All. A e D).

La scrivente ha poi direttamente provveduto a reperire, dall'apposito sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, la documentazione ipotecaria e documentazione catastale, riportate in allegato. (All. B e C)

Documentazione che si allega in copia:

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

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

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

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

La debitrice _____

*, risulta nella piena e indivisa proprietà del bene staggito.

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, esso è nella proprietà della _____

Intestazione:

1) _____

nata a _____

CF: _____

Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di: SALERNO
Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali Catasto dei: Fabbricati
Comune censuario di: Nocera Superiore (Sa)
-Foglio 4, p.lla 2021, sub 8, cat. C/2 classe 1, sup. 65 m ² , Totale: 74 m ² € 60,43

L'immobile staggito è pervenuto alla debitrice mediante Atto di donazione tra i vivi, a firma del Notaio Fimiani Francesco, del 14/04/2011-Repertorio N.136083 Sede: **NOCERA**, con il quale i _____ donavano _____ un appartamento ed il locale sottotetto/stenditoio, identificato catastalmente come deposito, oggetto della procedura che ci occupa (All.A).

Si precisa che il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è stato edificato, dal dante causa _____

_____ a particella di terreno da lui acquistata con Atto di compravendita in data 21 giugno 1972 per Notaio Adolfo Trotta, e registrato in Pagni al N.953, p.lla originariamente identificata al catasto terreni del Comune di appartenenza al foglio 4 p.lla 1083-1270 e 1085-1259, per complessivi mq 11.260.

Su detta particella, in virtù di Concessione Edilizia N.56-del 3 dicembre 1977 pratica n.66/77, rilasciata dal Sindaco del Comune di Nocera Superiore, i' _____ veniva autorizzato alla costruzione di un fabbricato rurale con abitazione e parte riservata ai servizi, costituito da un piano seminterrato, due piani fuori terra e copertura a falde inclinate, con struttura in c.a. poggiante su travi rovesce, muratura in parte in tufo ed in parte in mattoni. Successivamente venivano eseguite modifiche dei luoghi in assenza di titolo edificatorio, per le quali è stato poi concesso, ai sensi della L.47/85 Permesso di costruire in sanatoria N.1019 del 31.03.2010.

Ciò premesso, il locale deposito, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO: *locale deposito, piano secondo*, individuato al NCEU del Comune di appartenenza al foglio 4, p.lla 2021, sub 8 cat. C/2 sup. catastale 65,00 m². Trattasi di locale sottotetto di superficie catastale pari a 65,00 m²; è posto al piano secondo, con accesso posto di fronte la rampa di scale. Confina nel suo insieme ed in uno, con le aree scoperte a nord, ad est ed ovest, mentre a sud confina con vano scala e locale sottotetto di proprietà *ex filia* Granata.

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

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

Foto 1 *aerofotogrammetria - Via Croce località Malloni - Nocera Superiore (Sa)*

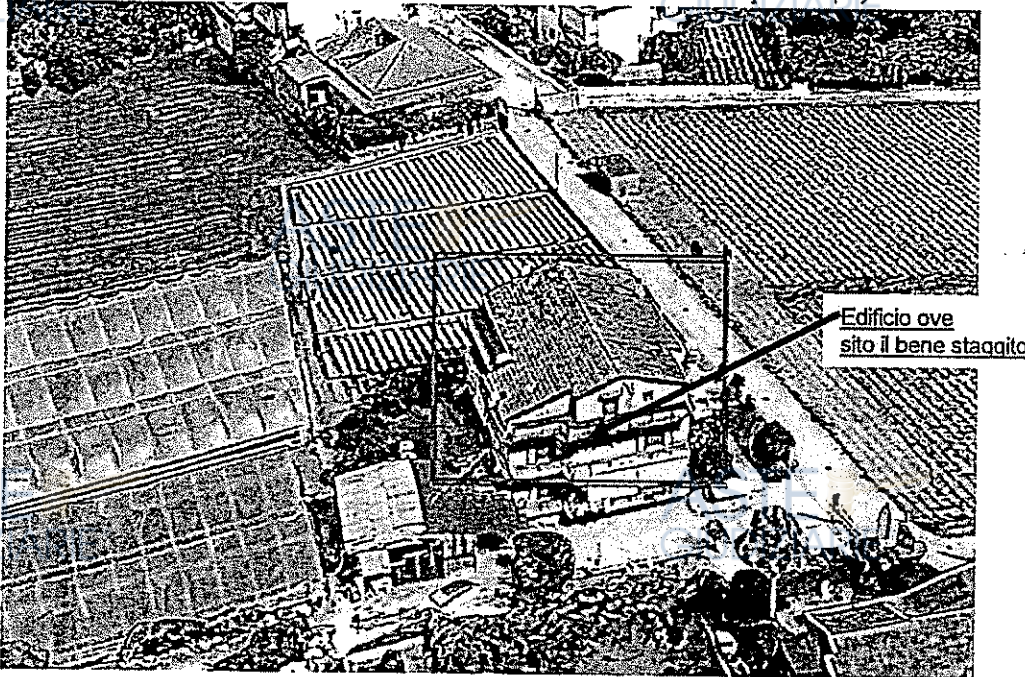


Foto 2 *aerofotogrammetria Via Croce località Malloni Superiore Nocera Superiore (Sa)*



QUESITO N.2

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

Risposta

Il pignoramento inerente il lotto sopra indicato, e nel seguito descritto, riguarda un locale deposito, posto al piano secondo di un fabbricato residenziale situato in Nocera Superiore al Viale Croce, località Croce Malloni ed identificato catastalmente al NCEU, al foglio 4 p.lla 2021 sub 8, cat. C/2.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio che ospita il locale staggito presenta tre livelli fuori terra ed uno seminterrato; il livello seminterrato e l'ultimo, sono utilizzati come depositi, mentre al primo e secondo piano sono ubicate le unità residenziali.

La struttura del fabbricato è in cemento armato, con tamponature in parte in laterizio ed in parte in muratura, e con copertura a falde inclinate. Esternamente si presenta in mediocre stato di conservazione ed uso, con intonaci scrostati, frontalini ammalorati e ferri di armatura ossidati; assente qualsiasi intervento di manutenzione, e nel complesso il fabbricato è ascrivibile ad una categoria residenziale medio-bassa. Sono parti comuni dell'edificio, il cortile esterno, l'androne ed il vano scala.

Al piano secondo sono presenti due locali deposito, di cui uno quello in narrativa e l'altro con accesso alla sinistra di chi sale la rampa di scale, di proprietà

Ciò premesso, il locale staggito è nella fattispecie un sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito. Esso è formato da due ambienti rettangolari, per complessivi 65 m²; l'altezza al colmo è pari a circa m 3,00, ed ai lati di 1,40m. Confina per tre lati, nord, est ed ovest con area del fabbricato, mentre a sud con vano scala e locale di proprietà *ex flic* (sub 9). Si presenta al grezzo, le pareti non sono intonacate, realizzate sia con laterizi forati che mattoni in calcestruzzo; il solaio di copertura è caratterizzato da capriata completamente in legno, compresi elementi quali puntoni, listelli e correnti. Esternamente le falde sono coperte con tegole in laterizio.

Nel complesso la copertura non è isolante e coibentata, per cui sono evidenti infiltrazioni di acqua piovana. Manca la pavimentazione, è presente il solo massetto in c.a. non rifinito, e mancano gli impianti idrici ed elettrici. La luce elettrica esistente, deriva infatti, dall'impianto elettrico del vano scala; sono presenti due finestre nel muro del lato nord, poste a circa m 0,90 da terra, che garantiscono un minimo di luce naturale.

L'edificio ove si trova il bene pignorato, è stato edificato con Concessione Edilizia N.66, rilasciata dal Sindaco dal Comune di Nocera Superiore in data del 3 dicembre 1977, che autorizzava la costruzione di un *fabbricato rurale con abitazione e parte riservata ai servizi*. Successivamente sono state realizzate modifiche in assenza del titolo abilitativo, per le quali è stato concesso ai sensi della L.47/85 Permesso di costruire in sanatoria N.1019 del 31.03.2010.

Ad oggi, *non sussistono difformità tra la situazione reale e quella riportata in atti*, e dunque il bene risulta regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio. (All.C)

Per quanto riguarda il contesto ove ubicato, ovvero la zona del Comune di Nocera Superiore denominata località Croce Malloni, essa è definita dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) quale Zona periferica circoscritta dalle vie: *Fascia/zona: Periferica/Località Materdomini, Via Nicotera, Via Roma, Via Indipendenza, Via Baldini, Cimitero. Codice di zona D2.* Si precisa che si tratta di zona posta in fascia semiperiferica del comune, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali, in prevalenza villini, di massimo tre livelli fuori terra. La vocazione dell'abitato è dunque, di tipo residenziale misto ad attività agricole, e priva, di fatto, di servizi per la collettività. Inoltre, non si rilevano nel quartiere in oggetto, aree od edifici di particolare pregio, ad eccezione della Vecchia Chiesa di San Michele, intorno alla quale si è sviluppato l'abitato principale.

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

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

Foto 3- *planimetria locale deposito, Viale Croce, località Malloni, Nocera Superiore (Sa)*

a. locale deposito

Planimetria piano secondo

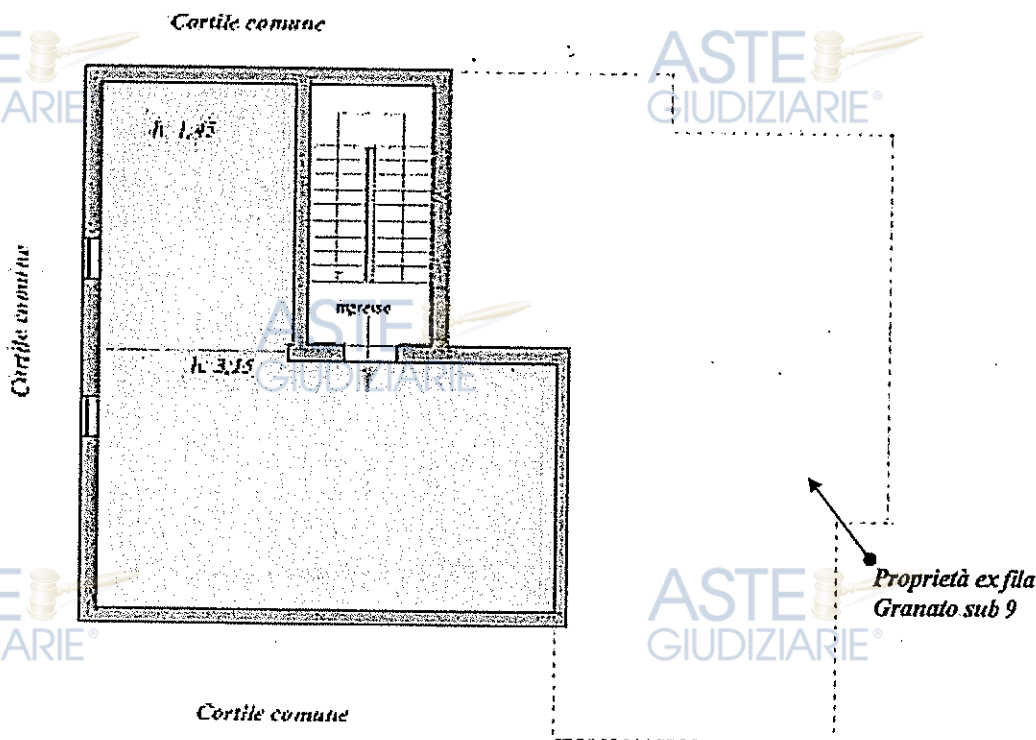


Foto N.4 androne scale

Viale Croce, Nocera Superiore (Sa)

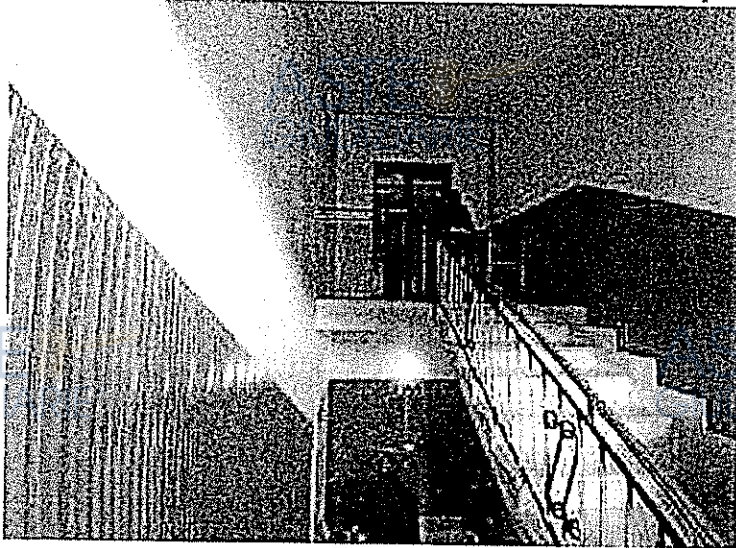


Foto N. 5 locale sottotetto

Viale Croce, Nocera Superiore (Sa)



Foto N. 6 locale sottotetto

Viale Croce, Nocera Superiore (Sa)

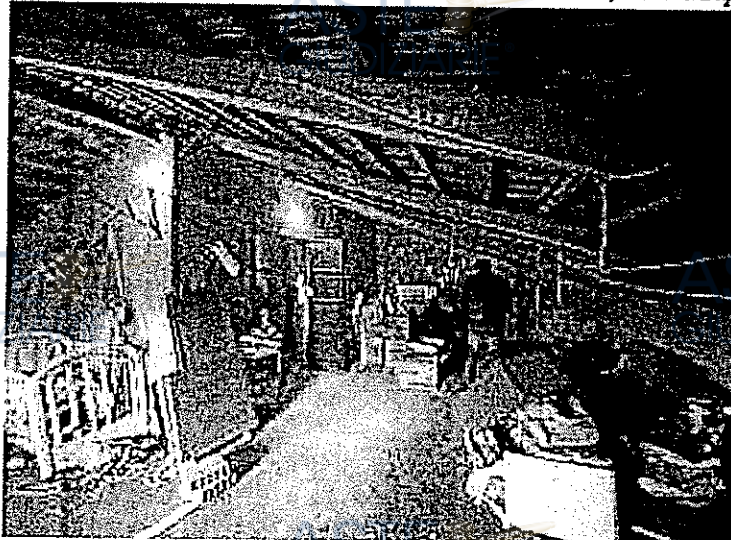


Foto N.7 locale sottotetto

Viale Croce, Nocera Superiore (Sa)



Foto N.8 - 9 - 10

locale sottotetto

Viale Croce, Nocera Superiore (Sa)



QUESITO N.3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I beni pignorati consistono in:

1. Locale sottotetto/deposito al piano secondo.

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

CATASTO FABBRICATI del Comune:

-Foglio 4, p.lla 2021, sub 8, cat. C/2 classe 1, sup. 65 m², Totale: 74 m² € 60,43

Ai fini della cronistoria catastale, si rileva che il locale sottotetto è stato donato alla debitrice dai genitori, _____

con Atto di Donazione tra vivi, a firma del Notaio Fimiani Francesco, del 14/04/2011-Repertorio N.136083.

Il bene, come si rileva dalla lettura dell'atto notarile, e dall'esame dagli atti edilizi, è stato edificato successivamente alla realizzazione del fabbricato, e dappoi sanato con richiesta di Permesso di costruire in sanatoria N.1019 del 31.03.2010, ai sensi della L.47/85, che ha reso regolare il locale in questione, oggi utilizzabile come deposito, ovvero come locale servizio poiché ha *altezza media* pari a m 2,40, rispetto a m 1,10 del progetto originario.

Ciò premesso, la identificazione catastale ha fatto seguito al rilascio della detta concessione in sanatoria, e l'unità immobiliare è stata inserita con l'attuale sub 8, a far data dal 18 novembre 2008.

Non sono intervenute ulteriori variazioni, né modifiche dei luoghi tali da richiedere ulteriori titoli abilitativi, per cui *si afferma che non sussistono difformità tra la situazione reale e quella riportata in planimetria catastale.*

QUESITO N.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO UNICO:

Piena ed indivisa proprietà del locale sottotetto; unità immobiliare ubicata in Nocera Superiore al Viale Croce snc località Malloni, identificato in C.F. del Comune di Nocera Superiore (Sa), come segue:

-Foglio 4, p.lla 2021, sub 8, cat. C/2 classe 1, sup. 65 m², Totale: 74 m² € 60,43

Il deposito è posto al piano secondo, con accesso dalla porta di fronte alla rampa di scale. Confina nel suo insieme ed in uno, con le aree scoperte del fabbricato, a nord, ad est ed ovest, mentre a sud con proprietà _____ (sub. 9)

Il sottotetto in narrativa ha dimensione complessiva di 65,00 m², e copre una area pari circa la metà della superficie del fabbricato; ha forma regolare ad "L", poiché formato dall'unione di due rettangoli, con i lati lunghi di dimensioni pari a m 9,0 e 10,50, e gli interni pari a circa m 5,00. Il locale ha altezza pari a m 1,45 ai lati, ed al colmo di m 3,15, per una altezza media di m 2,40, quanto si richiede agli ambienti di servizio.

La struttura si presenta al grezzo, senza rifiniture ed intonaci, con pareti realizzate in mattoni forati e laterizi. Similmente il calpestio è in massetto di csl., privo di pavimentazione.

La copertura del sottotetto è a falde inclinate con struttura in legno, dalla capriata agli elementi quali puntoni, listelli e correnti. Mancano gli impianti elettrici ed idrici.

Il locale nello stato in si trova, si presenta in pessime condizioni di uso e manutenzione.

L'edificio, ove si trova il bene staggito, è stato edificato con Concessione Edilizia N.66, rilasciata dal Sindaco dal Comune di Nocera Superiore in data del 3 dicembre 1977. Successivamente è stata sopraelevata la copertura dell'ultimo livello, fino ad una altezza al colmo di m 3,15, al contrario di quella prevista dalla concessione sopra menzionata che prevedeva una altezza al colmo di m 2,20. Per tale motivo, è stato poi concesso, ai sensi della L.47/85, Permesso di costruire in sanatoria N.1019 del 31.03.2010. Ad oggi, il cespite in oggetto risulta regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio. (All.C)

PREZZO BASE: € 21.000,00 (ventunomila/00)»

QUESITO N.5

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

Il sottotetto è pervenuto alla _____ per Atto di Donazione tra vivi, a firma del Notaio Fimiani Francesco, del 14/04/2011-Repertorio N.136083 -- Raccolta 23974, con il quale i _____ trasferirono la proprietà del bene alla figlia. (All.42)

Si precisa che il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è stato edificato, dal dante causa _____ su particella di terreno da lui acquistata con Atto di compravendita in data 21 giugno 1972 per Notaio Adolfo Trotta, e registrato in Pagni al N.953, p.lla originariamente identificata al catasto terreni del Comune di appartenenza al foglio 4 p.lla 1083-1270 e 1085-1259, per complessivi mq 11.260. (All. A1)

Tanto premesso, la scrivente, da atto di aver accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni, individuati da indirizzo, numero civico, interno, dati catastali e confini, già sopra esplicitata, e quella contenuta nel pignoramento, rilevando che *non vi sono difformità, né sul piano descrittivo, né sul piano della ricostruzione dei passaggi di proprietà*, in quanto l'immobile pignorato, si ripete, corrisponde perfettamente ai beni oggetto 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.

Il locale sottotetto, così come ampiamente descritto, è regolare sotto il profilo urbanistico edilizio, in quanto il fabbricato dove situato è stato oggetto di regolare Concessione Edilizia N.56, (pratica n.66/1977) rilasciata dal Sindaco dal Comune di Nocera Superiore in data del 3 dicembre 1977, che autorizzava la costruzione di un *fabbricato rurale con abitazione e parte riservata ai servizi*, cui fece seguito, per aver apportato modifiche allo stato dei luoghi *sine titolo*, rilascio di Permesso di costruire in sanatoria N.1019 del 31.03.2010, ai sensi della L.47/85. Il condono è stato definito.

La costruzione è dunque rispondente ai titoli rilasciati ed ai provvedimenti autorizzativi, ed il bene è regolare sotto l'aspetto urbanistico/edilizio. (All.D stralcio PUC)

Viepiù, la particella ove insiste il fabbricato ricade in zona B classificata nel P.U.C. redatto nell'anno 2020, quale formata da *aggregati urbani residui*, ricadenti nell'Ambito di Trasformazione produttivo 3.1.

Gli strumenti urbanistici vigenti, pertanto, prevedono che le aree produttive vengano integrate nel contesto urbano, configurandosi come un'area ecologicamente attrezzata, che abbiano la funzione di ecosistema di compensazione, con previsione di interventi migliorativi per i servizi collettivi e la viabilità.

In particolare, per il manufatto in questione, il PUC ritiene ammissibili interventi di manutenzione e adeguamento edilizio, e l'art.16. prevede il recupero abitativo dei sottotetti, ammesso alle condizioni di cui alla L.R. 15/2000 (Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti) e s.m.i.

Gli interventi indicati sono soggetti a titolo abilitativo e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa. (art.16 N.T.A. 2020 - del Comune di Nocera Superiore)

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 nel possesso della debitrice esecutata.

Non si conosce l'esistenza di spese condominiali.

Non risultano contratti di locazione e/o contratti opponibili.

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

QUESITO N.8

Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Come appare dalla lettura della visura ipotecaria, e dalle note acquisite, sul bene staggito, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, come descritte nelle sezioni seguenti:

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

- Si precisa che gli immobili oggetto di donazione (vedasi AllA/2), e tra questi la particella dove insiste il fabbricato sono vincolati da servitù di passaggio a carico del mappale n. 2021/1 del foglio 4 ed in favore dei mappali 2673, 2374 e 580 del medesimo foglio 4. (All. A1 atto notarile)

Ciò premesso, si precisa altresì:

- L'immobile non è soggetto ai vincoli, né storico artistici, né urbanistico-amministrativi.
- Non risulta siano stati eseguiti sequestri penali sul bene esecutato.
- Non risultano altri gli oneri e vincoli riportati nel quesito.

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

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

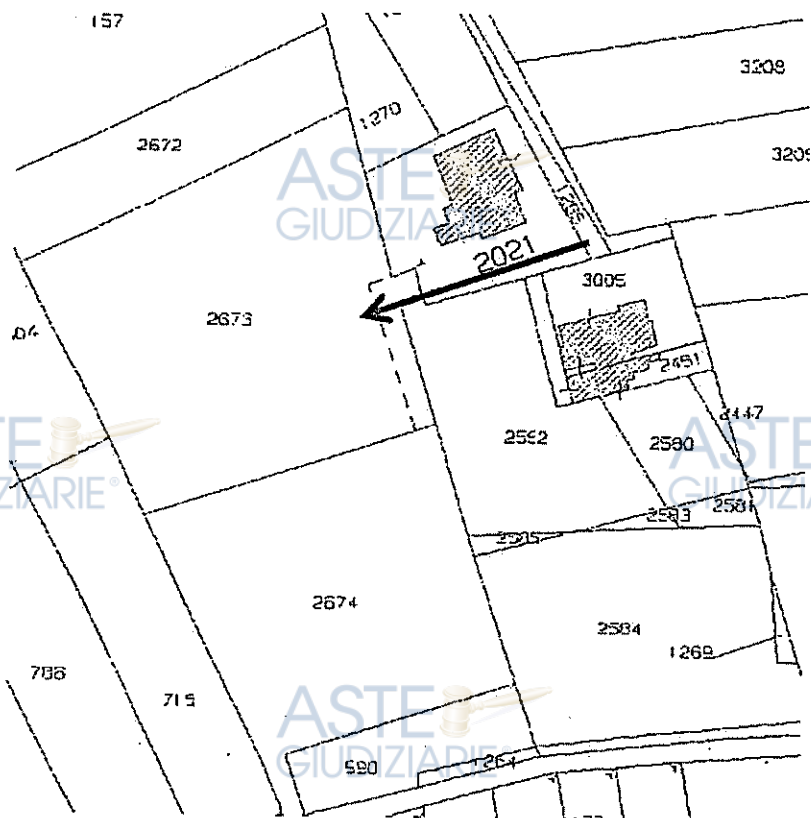
1. TRASCRIZIONE del 04/05/2011 - Registro Particolare 13083 Registro Generale 17396
Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 136083/23974 del 14/04/2011 ATTO
TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA.

2. TRASCRIZIONE del 22/04/2014 - Registro Particolare 12135 Registro Generale 14374
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI NOCERA INFERIORE Repertorio 4283/2014 del
27/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

Non sussistono altri oneri o vincoli.

Foto n.11

SERVITÙ DI PASSAGGIO



SERVITU' DI
PASSAGGIO DAL
FONDO p.lla 2021 al
fondo p.lla 2673

QUESITO N.9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N.10

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

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

QUESITO N.11

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

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

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

QUESITO N.12

Procedere alla valutazione dei beni.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

Il fabbricato in narrativa, ove ubicato il bene pignorato, è stato realizzato alla fine degli anni '70 del secolo scorso. La struttura portante è in cemento armato con chiusure e tamponature in blocchi di laterizio.

Fu costruito con Concessione Edilizia N.56, pratica n.66 del 3 dicembre 1977, rilasciata dal Sindaco dal Comune di Nocera Superiore che prevedeva la realizzazione di "un fabbricato rurale con abitazione e parte riservata ai servizi", costituito da un piano seminterrato, due piani fuori terra e copertura a falde inclinate, con struttura in c.a. poggiante su travi rovesce, muratura in parte in tufo ed in parte in mattoni. Successivamente venivano eseguite modifiche dei luoghi in assenza di titolo edificatorio, consistenti nella sopraelevazione dell'ultimo piano sottotetto, per le quali è stato poi concesso, ai sensi della L.47/85 Permesso di costruire in sanatoria N.1019 del 31.03.2010, ad oggi perfezionato e definito.

L'edificio si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, non ha nessuna caratteristica architettonica rilevante, ed è da ascrivere ad una tipologia abitativa residenziale media; si ricorda, altresì, che esso è ubicato in zona a sviluppo produttivo di recente urbanizzazione, caratterizzata da unità abitative di massimo tre livelli fuori terra, sviluppatesi negli ultimi 80 anni del secolo scorso. Inoltre, non sono presenti nelle immediatezze, attività e/o servizi collettivi essenziali (scuole, uffici pubblici ecc.), né attività commerciali al dettaglio. Come sopra detto l'area ricade in un ambito produttivo di trasformazione, che prevede lo sviluppo di aree verdi e servizi per la collettività, primo fa tutti il potenziamento e la dislocazione di istituti scolastici. Sono dunque, possibili e previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, trasformazioni ed interventi di forte riqualificazione urbana.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO

Il locale sottotetto è posto al piano secondo, con accesso dalla porta di fronte per chi sale le scale, Confina nel suo insieme ed in uno, con le aree scoperte esclusive, a nord, ad est ed ovest, mentre a sud confina con sottotetto proprietà «
«e vano scala. (sub 9)

Ciò premesso, il locale staggito è nella fattispecie un sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito. Esso è formato da due ambienti rettangolari, per complessivi 65 m²; l'altezza al colmo è pari a circa m 3,15, ed ai lati di 1,45 m. Confina per tre lati, nord, est ed ovest con area del fabbricato, mentre a sud con vano scala e locale di proprietà «
(sub 9). Si presenta al grezzo, le pareti non sono intonacate, realizzate sia con laterizi forati che mattoni in calcestruzzo; il solaio di copertura è caratterizzato da capriata completamente in legno, compresi elementi quali puntoni, listelli e correnti. Esternamente le falde sono coperte con tegole in laterizio.

Nel complesso la copertura non è isolante e coibentata, per cui sono evidenti infiltrazioni di acqua piovana. Manca la pavimentazione, è presente il solo massetto in c.a. non rifinito, e mancano gli impianti idrici ed elettrici. La luce elettrica esistente, deriva infatti, dall'impianto elettrico del vano scala; sono presenti due finestre nel muro del lato nord, poste a circa m 0,90 da terra, che garantiscono un minimo di luce naturale. Il locale nello stato in si trova, si presenta in pessime condizioni di uso e manutenzione.

Tuttavia è possibile il recupero del sottotetto in base agli strumenti urbanistici adottati, come si legge all'Art.16. Recupero Abitativo dei sottotetti delle N.T.A. del PUC del Comune di Nocera Superiore approvato nell'anno 2020, ai commi 1 e 2: " 1. È ammesso il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, alle condizioni di cui alla L.R. 15/2000 (Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti) e s.m.i. 2. Gli interventi, di cui al comma 1, sono soggetti a titolo abilitativo e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa".

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

METODO DI STIMA

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

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

Ciò posto, la scrivente, ritiene sufficiente e coerente con lo stato dell'arte, stimare il bene in oggetto attraverso la comparazione con altri beni simili, ovvero il metodo del confronto di mercato, (*Market Approach*), criterio che trova sufficiente motivazione di utilizzo, essendoci in zona manufatti della stessa tipologia, destinazione d'uso, e modalità costruttiva.

Nel caso in narrativa, si tratta di un locale sottotetto, non ultimato, al grezzo della costruzione, per il quale è stato ottenuto condono edilizio in sanatoria nell'anno 2010, e che inoltre, ha una potenzialità di trasformazione in virtù dello strumento urbanistico vigente (PUC del Comune – anno 2020), che ne autorizza il recupero come unità abitativa.

Pertanto, si perverrà al più "probabile valore di mercato del bene" basandosi sul raffronto tra vendita di beni analoghi a quello in esame (avvalendosi di indagini presso agenzie immobiliari, dati dell'Agenzia del Territorio etc.), tenendo poi ben presente che esso non è ultimato.

Difatti, per gli immobili non ultimati, si specificano le categorie di opere ancora da realizzarsi per portarli a termine, in base alla tabella pubblicata nel libro *Stima degli immobili*, Ing. Castello, (Capitolo 5 pag. 92), e che si riporta nel seguito, individuando la percentuale di svalutazione corrispondente a ciascuna spesa sospesa. Moltiplicando poi, tra loro, i coefficienti di svalutazione, si ottiene il coefficiente globale di completamento (K). Detto coefficiente verrà a sua volta, moltiplicato per il valore del bene completato, ottenendo così, il valore dell'unità in *corso di costruzione*.

Va cc = valore costruzione

Va tt = valore terminato

K = Coefficiente globale di completamento $Va cc = Va tt \times K$

Tabella 5/19 pag. 92 Elaborazione statistica Studio Castello

COEFFICIENTE SVALUTAZIONE OPERE DA ESEGUIRE			
Descrizione dell'opera	liv. popolare	liv. medio	liv. signorile
Scavi e fondamenta	0,940	0,950	0,960
Pilastrature, setti ecc.	0,680	0,740	0,800
Murature di tamponamento	0,920	0,935	0,950
Tramezzature interne	0,960	0,970	0,960
Intonachi interni	0,965	0,960	0,955
Intonachi esterni	0,965	0,960	0,955
Pavimenti	0,940	0,915	0,890
Rivestimenti	0,980	0,975	0,970
Tinteggiature	0,960	0,950	0,940
Infissi e porte	0,930	0,910	0,890
Opere in pietra varie	0,975	0,970	0,965
Cancellate e ringhiere	0,980	0,975	0,970
Impianto fognario	0,970	0,970	0,970
Impianto elettrico tuberia	0,990	0,990	0,990
Impianto elettrico chiusura	0,990	0,985	0,980
Impianto idro-sanitario tuberia	0,985	0,980	0,975
Impianto idro-sanitario sanitari	0,970	0,960	0,950
Impianto riscaldamento tuberia	0,950	0,980	0,990
Impianto riscaldamento elementi	0,970	0,970	0,970
Impianto elevazione	0,980	0,975	0,970

Moltiplicando i coefficienti evidenziati in neretto in tabella, per immobili di livello basso, si ha:

$$K = 0,57499754$$

che moltiplicheremo per il valore individuato per il locale sottotetto della stessa tipologia, ma ultimato, pervenendo al valore di mercato del bene.

Ciò premesso, in virtù delle descritte caratteristiche tipologiche, dell'epoca di realizzazione dell'edificio, della posizione nel contesto, si procede alla stima.

STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Da indagini effettuate valutando i dati della Banca dati immobiliare dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) quale Zona periferica circoscritta dalle vie: *Fascia/zona: Periferica/Località Materdomini, Via Nicotera, Via Roma, Via Indipendenza, Via Baldini, Cimitero. Codice di zona D2.* (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare una certa omogeneità, e dunque, si è ritenuto abbastanza aderente alla realtà, considerare come "area di mercato omogenea", quella individuata nella zona semicentrale secondo la suddetta banca dati, e che comprende l'area dove è ubicato il nostro fabbricato. Inoltre, paragonando i dati relativi alle compravendite immobiliari effettuate nella zona per sottotetti di quadrature simili, con quelli di agenzie immobiliari operanti in sito (Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista.it), in buono stato di conservazione e con discrete rifiniture, si è individuato un valore commerciale al metro quadro oscillante tra € 580,00 e € 860,00 – *valore minimo delle unità abitative economica.*

Tenuto conto delle descritte caratteristiche dell'immobile, della sua posizione nel contesto cittadino, del procedimento di esecuzione forzata, la scrivente ritiene che sia plausibile ed accettabile prendere come base un costo pari a 580,00€/m².

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

Valore dell'appartamento :

a-superficie utile di m² 65,00 x € 580,00 = € 37.700,00

b- K (coefficiente globale di completamento) x € 37.700,00 = € 21.677,50

VALORE TOTALE DEL SOTTOTETTO ARROTONDATO = € 21.000,00

CONCLUSIONI

Dalla motivata esposizione che precede, in ottemperanza al mandato conferitole da Codesto Onorevole Tribunale, la scrivente, concludendo, giuste le risultanze dei conteggi istituiti, avuto riguardo delle notizie attinte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e a ogni altra circostanza nota influente, stima il più probabile valore di mercato delle superfici reali destinate agli immobili staggiti, come segue:

VALORE TOTALE DEL LOCALE SOTTOTETTO: € 21.000,00

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 regime di separazione dei beni.

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 febbraio 2023

Il C.T.U.
Arch. Italia Acone