TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dr.ssa Maria Troisi

C.T.U.

Arch. [redacted]

RELAZIONE DI **S**TIMA **I**MMOBILIARE

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Procedura esecutiva n. [redacted]

Creditore: [redacted]

Debitore: [redacted]

Gennaio 2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'Ill.mo GIUDICE
Dr.ssa Maria Troisi

Premessa

La sottoscritta [redacted] quale esperto estimatore, nominata C.T.U. 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.

Pertanto, 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 **25 maggio 2023 alle ore 15.30,** presso il compendio pignorato sito nel Comune di Angri (SA), via Ardinghi n.51, unitamente al Custode Giudiziario Avv. [redacted]

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 Notaio [redacted], distretto notarile di Napoli.
2. Ufficio Tecnico del Comune di Angri (Sa);

dove ha richiesto ed ottenuto copia degli atti, notarili ed amministrativi, 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.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa, altresì, di aver verificato la completezza della documentazione depositata in atti ex art.567, secondo comma c.p.c., dal creditore procedente ovvero **estratti del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni dei beni pignorati effettuate nel ventennio.**

La suddetta documentazione riporta esatta 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.

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

Si precisa che la debitrice esecutata è coniugata in regime di separazione dei beni, con il Sig. [redacted], a far data dal 06/03/1999.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1:
Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
Risposta

In ordine al *diritto reale del bene pignorato,* esso è nella piena proprietà della esecutata Sig,ra [redacted]

Intestazione:

Maria Campano, nata a Nocera Inferiore (Sa) il 11/07/1965**;** CF: CMPMRA65L51F912X

Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di: **SALERNO**
Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali Catasto dei: **Fabbricati**
Comune censuario di: **Angri (Sa) – Via Ardinghi, 51**
- **Foglio 16, p.lla 1785, sub 5, piano T, 1 - 2, cat. A4, cl.2, vani 4, rendita 196,25.**

L'immobile è pervenuto alla debitrice mediante il seguente atto:

- **Atto di Compravendita**, a firma del Notaio Dott. [redacted], del **13.12.2007** Rep. [redacted], registrato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 21 dicembre 2007 al [redacted], con il quale i germani [redacted], trasferirono il bene alla Signora [redacted] **(All. A** lettera A**).**

Anteriormente al ventennio, l'immobile, che risultava catastalmente composto da tre subalterni, all'epoca identificati in Catasto Fabbricati al foglio 16, p.lla 1785 *subalterni 1, 2, 3*, apparteneva a [redacted], che aveva acquistato il subalterno n.2, con atto di compravendita del 09/09/1957, a firma del Notaio [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 20/09/1957 ai n.ri 17113/15610, mentre i subalterni 1 e 3, erano allo stesso pervenuti, giusto atto di donazione del 01/04/1963, a firma del [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 04/04/1963 ai n.ri [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In seguito, per successione legittima in morte di [redacted], apertasi il 23/12/2006, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 24/05/2007 ai n.ri 28060/17506, modificata con nota trascritta il 27/11/2007 ai n.ri 57180/36028, la proprietà delle suddette porzioni immobiliari passava ai figli [redacted], per la quota di 1/6 ciascuno.

Si precisa, che **l'accettazione della eredità**, da parte dei figli del defunto [redacted] deceduto il 23/12/2006, è stata trascritta in data 21/12/2007 ai n.ri 61913/39324, in virtù dell'atto di compravendita del 13/12/2007, sopra citato, con il quale il bene è divenuto proprietà della Sig.ra [redacted]

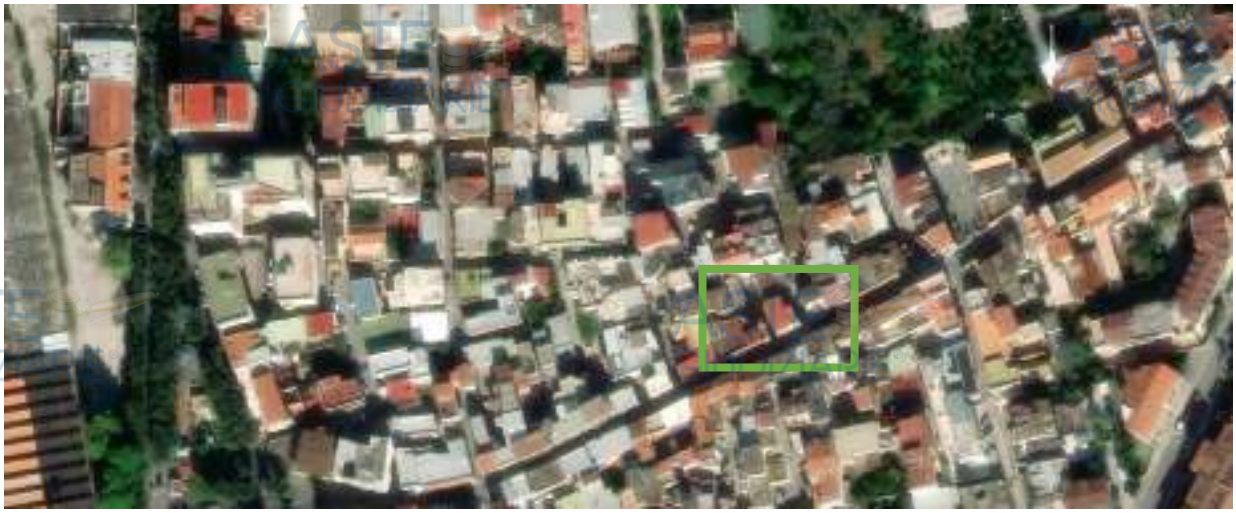
Ciò premesso, l'immobile in narrativa, è inserito in una cortina di fabbricati risalenti ai primi decenni del secolo scorso, ubicato nel centro storico di Angri, caratterizzato da edifici vetusti e da residenze economiche e popolari, carenti per manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si precisa che la documentazione catastale presente nei titoli e nel pignoramento, corrisponde allo stato dei luoghi, e non vi sono **difformità formali**, né **difformità sostanziali** da segnalare.

Ciò premesso, l'immobile oggetto di pignoramento, formato da tre porzioni poste a livelli diversi, costituisce di fatto, un unico lotto, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO: *unità immobiliare,* formata da tre unità poste su tre livelli diversi, corrispondenti ad un piano terra, piano primo e secondo, caratterizzati ciascuno da un unico vano di forma quadrangolare con annesso servizio igienico ed angolo cottura individuato al N.C.E.U. del Comune di appartenenza al *foglio 16, p.lla 1785, sub 5 cat. A/4 sup. catastale 95,00 m²*. L'edificio confina ad ovest con corte comune, a nord con proprietà [redacted] *(p.lla 1781),* ad est [redacted] *(p.lla 1784),* a sud con proprietà [redacted] *(p.lla 2123).*
Le porzioni immobiliari descritte hanno accesso esclusivamente mediante scala esterna e non sono comunicanti tra loro.
Al fine dell'esatta individuazione del bene, 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 N.1 INQUADRAMENTO GENERALE *estratto COMUNE di Angri* **(Sa)**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO 1 ***aerofotogrammetria*** *Via Ardinghi n.51, Angri (Sa)*

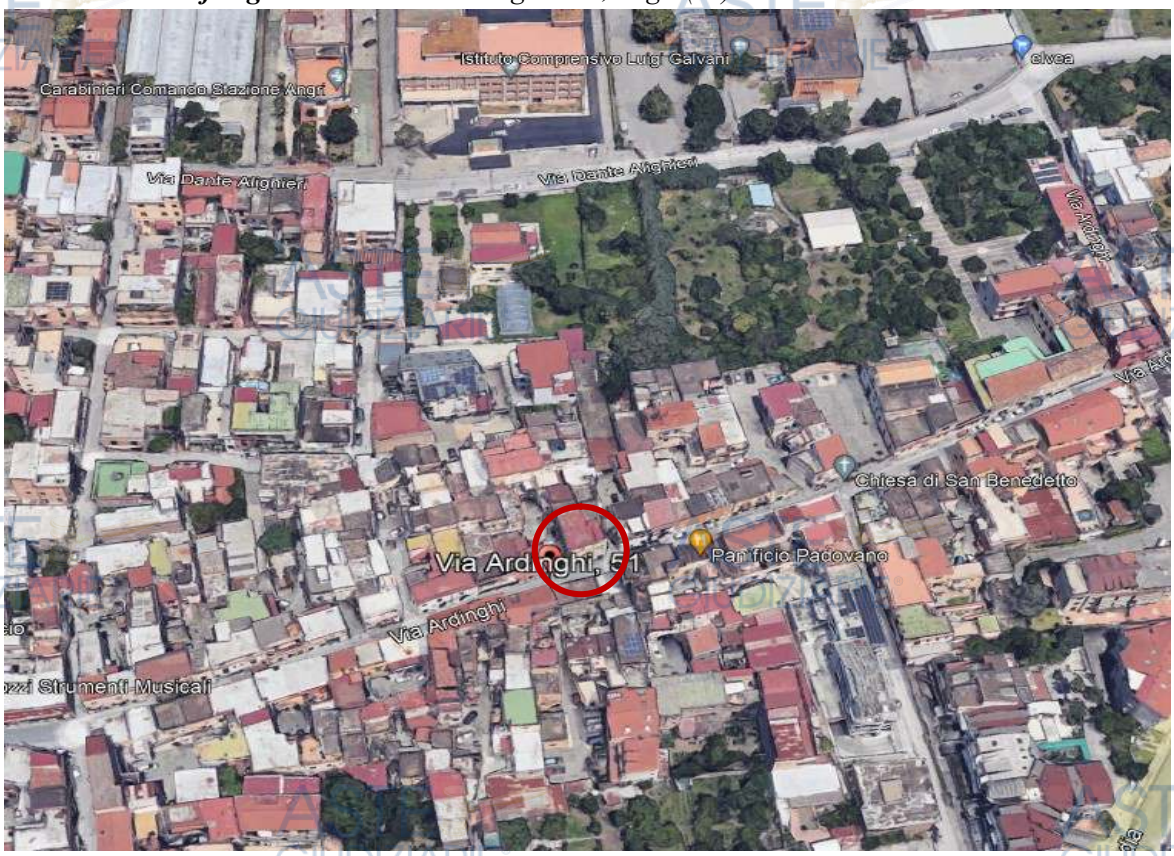


FOTO 2 ***aerofotogrammetria*** *Via Ardinghi n.51, Angri (Sa)*

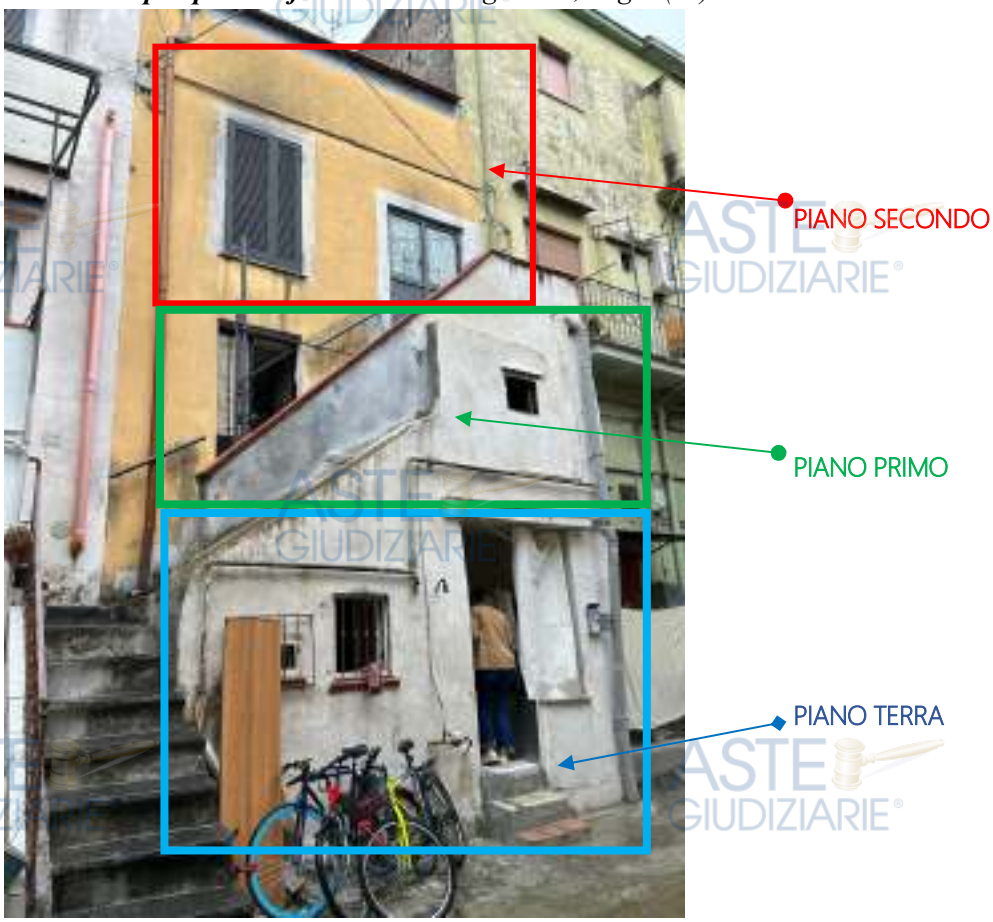
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO 3

accostamento *(per comodità di lettura)* ***cartografia catastale SOGEI con aerofotogrammetria satellitar.e***

Estratto di mappa
N.C.E.U. Comune di Angri (Sa)
foglio 16 p.lla 1785

FOTO 4 ***prospetto edificio*** *Via Ardinghi n.51, Angri (Sa)*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N.2:
Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEL **LOTTO**

Il pignoramento riguarda una unità abitativa disposta su tre livelli, piano terra, primo e secondo, ubicata in Angri, alla Via Ardinghi, 51, di *proprietà esclusiva* della debitrice Sig.ra [redacted]

Il bene è identificato catastalmente al ***foglio 16 del Comune di Angri alla particella n.1785.***

L'immobile si trova nella zona storica del Comune distante dal centro cittadino circa km 0,5. La vocazione prevalente dell'abitato è di tipo residenziale, e non vi sono aree di particolare pregio nelle vicinanze, né servizi per i cittadini, quali uffici, scuole od ospedali.

I fabbricati che caratterizzano la zona, hanno un antico impianto strutturale, e risalgono alla prima metà del novecento. Sono difatti costituiti per lo più in muratura portante ed addossati gli uni agli altri, presentando una unica cortina sulla via principale, con portoni più o meno ampi che conducono a slarghi e corti private interne, su cui prospettano gli ingressi delle abitazioni. Per tale motivo, anche l'edificio in questione risulta legato strutturalmente agli edifici circostanti. Inoltre, si presenta in condizioni di manutenzione molto scarse, con evidenti fenomeni infiltrativi al piano terra e primo, dovuti con molta probabilità, alla umidità di risalita, ed allo stesso modo appare insufficiente la manutenzione dell'asfalto di copertura.

Ciò posto, si sottolinea che sebbene le unità del piano terra e primo non hanno, allo stato, i requisiti di abitabilità, dettati dal *Decreto Ministeriale della Sanità 5 luglio 1975 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione,* e ciascun livello presenta un ingresso indipendente, la scrivente ritiene che si tratti comunque di un unico lotto di vendita, così come si evince dalla lettura degli atti della procedura, in quanto le unità sono state fuse in un unico immobile, ascritto ad una classe di rendita abitativa A/4 che il catasto definisce popolare, con rifiniture mediocri, e che, sebbene dotata di servizi igienici, non è perfettamente rispondente, alle prescrizioni urbanistiche. Tuttavia, si tratta di vecchie abitazioni situate nel centro storico di Angri, che secondo la normativa tecnica a riferimento (PUC del Comune di Angri e NTA, anno 2017) **è possibile recuperare con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria**, il tutto meglio descritto nel successivo QUESITO N. 6.

Il bene pignorato, ha dunque, nel suo complesso, superficie catastale pari a m_q 95,00, con accessi mediante rampa esterna; le tre porzioni abitative hanno forma quadrangolare, di circa mq 25,00 per ogni livello. Hanno accesso da una unica scala esterna, con gradini di altezza superiore a quanto definito per legge, e dunque poco comodi. Si tratta di fatto di un solo locale per piano, dotato ciascuno di servizio igienico ed angolo cottura, ma quelli posti al piano terra e primo hanno altezza massima interna pari a m 2,30, e per le condizioni malsane in cui versano, ovvero notevole presenza di umidità e muffe alle pareti, non soddisfano i minimi requisiti di abitabilità. *(D.M della Sanità del 5.07.1975)*

L'edificio confina ad ovest con corte comune, a nord con proprietà [redacted] *(p.lla 1781),* ad est [redacted] *(p.lla 1784),* a sud con proprietà [redacted] *(p.lla 2123).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non esiste per l'appartamento la certificazione energetica, e, per l'acquisizione della stessa occorre una spesa di € 150,00.
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 5 *via Ardinghi 51 Angri (Sa)*

PLANIMETRIA PIANO TERRA

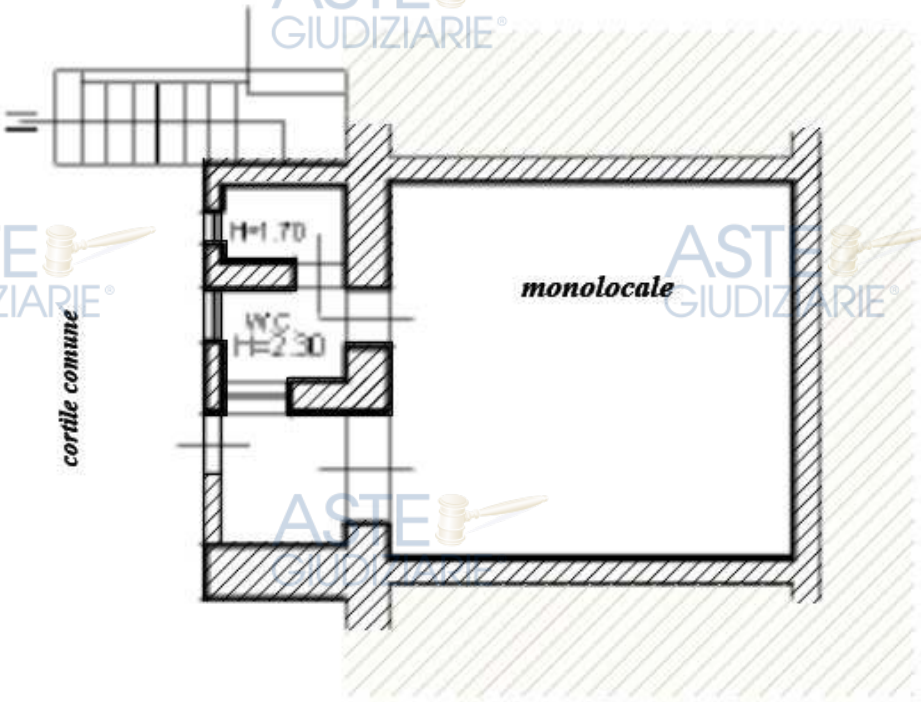
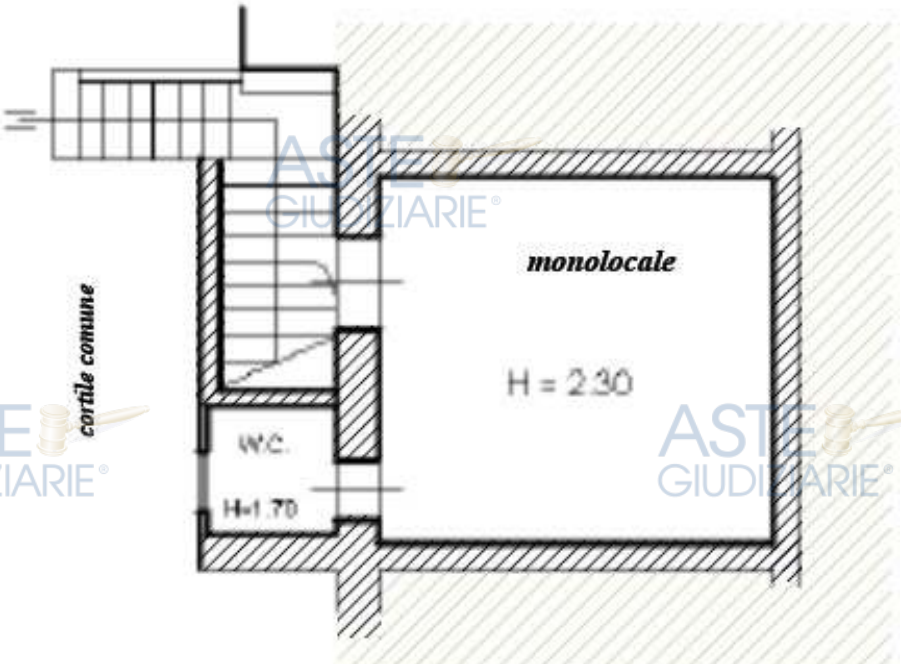


FOTO 6 *via Ardinghi 51 Angri (Sa)*

PLANIMETRIA PIANO PRIMO



-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO 7 *via Ardinghi 51 Angri (Sa)*

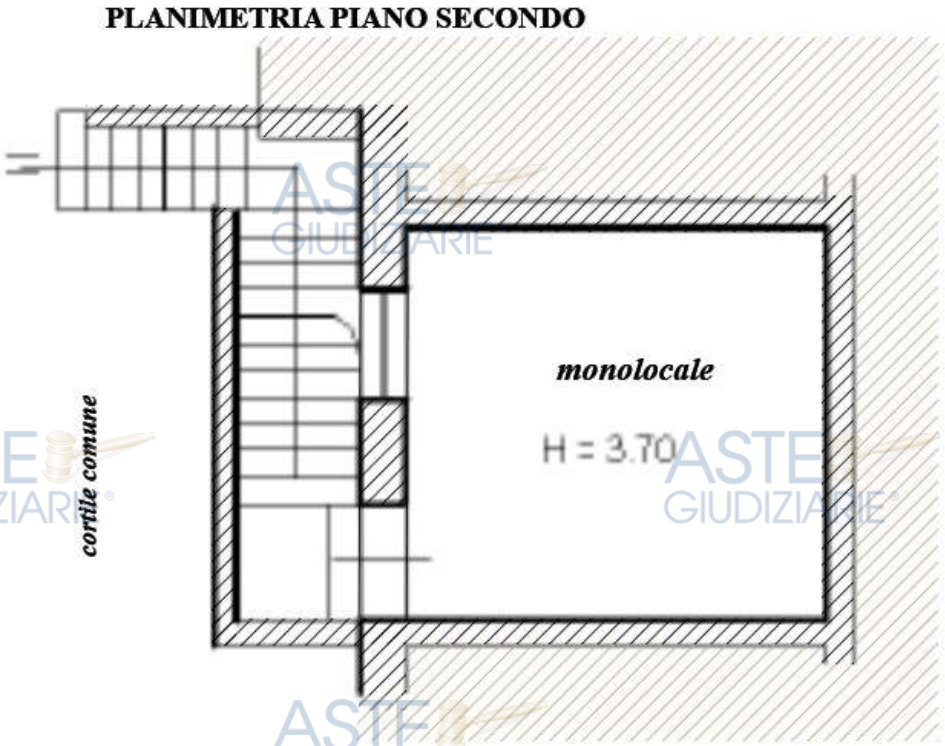
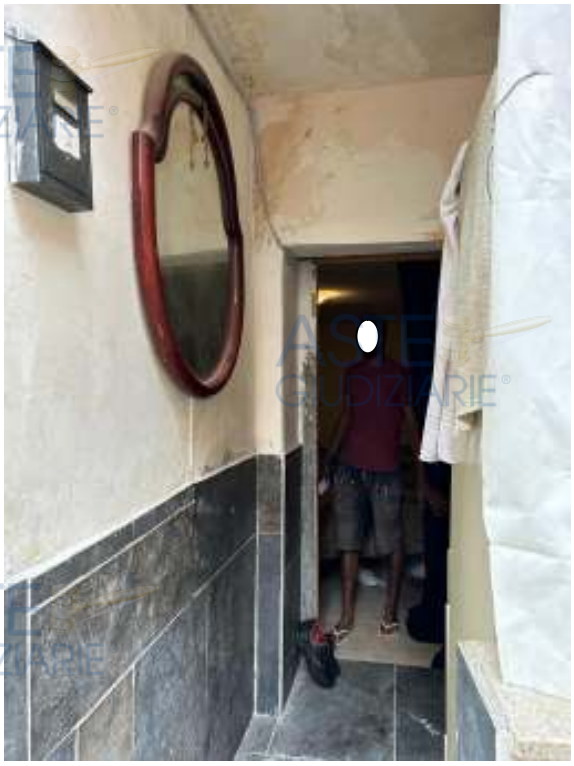
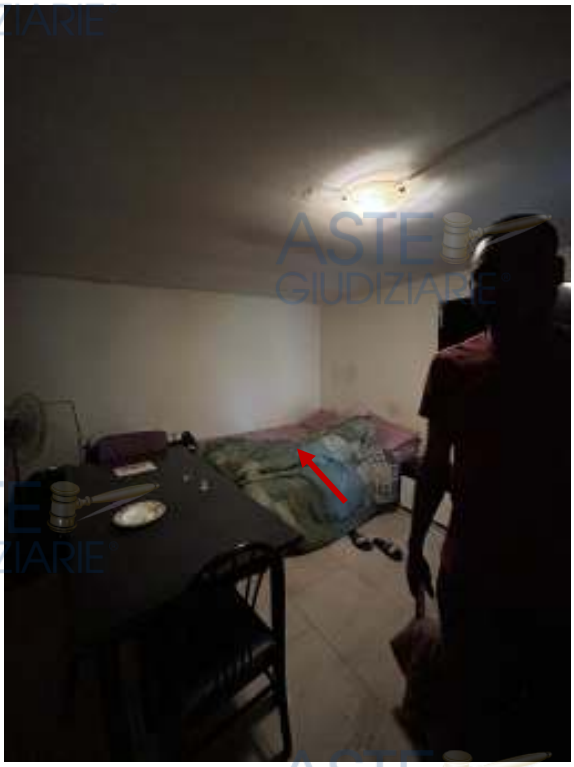


FOTO 8 e 9 – *unità **piano terra**, Angri (Sa)*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO 10 e 11 – *unità piano terra, Angri (Sa)*



BAGNO

FOTO 12 e 13 – *unità **piano primo**, Angri (Sa)*

Ingresso

interno monolocale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO 14 e 15 – *unità **piano primo**, Angri (Sa)*

bagno

FOTO 16 e 17 – *unità **piano secondo**, Angri (Sa)*

Ingresso piano secondo

monolocale p2 angolo cottura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO 18 e 19 – *unità **piano secondo**, Angri (Sa)*

Ingresso piano secondo

monolocale p2 angolo cottura

QUESITO N.3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene pignorato consiste in un immobile residenziale dislocato su tre livelli, costituente una unica unità abitativa ed identificato al **C.F** del Comune di Angri (Sa), con i seguenti dati: ***foglio 16, p.lla 1785, piano T-1-2, cat. A4, cl.2, vani 4, rendita 196,25.***,

Ai fini della cronistoria catastale, si rileva che, originariamente, il bene era costituito da tre unità distinte al foglio 16 p.lla 1785, con i **subalterni** n.**1** *(cat. A/6 vani 1,5*), n.**2** *(cat.A/6 vani 1)* e n.**3** (cat.A/5 vani 1); in data 26/07/2007 per ampliamento il sub.2 diveniva sub. **4** (cat. A/4 vani 1,5); con variazione del 26/09/2007 per fusione, le porzioni descritte venivano unite in un unico immobile, assumendo il subalterno n.**5** (cat. A/4 vani 4), acquistato infine in data 13/12/2007 dalla debitrice esecutata [redacted] dai germani [redacted], per la quota di 1/6 ciascuno, mediante atto di compravendita a firma del Notaio [redacted]

L'immobile, dunque, da quanto emerge dalla lettura degli atti catastali, presenta variazioni ***non sostanziali,*** rispetto alla originaria identificazione, poiché la fusione delle porzioni immobiliari, avvenuta *senza opere di costruzione,* è giustificata dall'esigenza di regolarizzare le unità abitative, in quanto i requisiti minimi per l'abitabilità, nel nostro caso per ciascun monolocale, prevedono una superficie minima non inferiore a mq 28,00, (*Decreto Ministeriale della Sanità 5 luglio 1975 e N.T.A Comune di Angri-2016),* mentre, nel caso di specie, per ogni piano in cui risulta diviso il bene, si individua una superficie di poco inferiore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ciò premesso, si può certamente affermare che, ad oggi, non sono intervenute ulteriori variazioni, né modifiche dei luoghi, per cui ***non sussistono difformità tra la situazione reale, quella riportata in planimetria catastale e quella presente nell'atto di acquisto.***

QUESITO N.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Proprietà piena ed esclusiva di immobile composto da porzioni disposte su tre livelli, piano terra, piano primo e piano secondo, ubicato alla Via Ardinghi n.51, del Comune di Angri (Sa).
L'immobile è identificato al NCEU al **foglio 16, p.lla 1785, piano T-1-2, cat. A4, cl.2, vani 4, rendita € 196,25**; confina ad ovest con corte comune, a nord con proprietà [redacted] *(p.lla 1781),* ad est [redacted] *(p.lla 1784),* a sud con proprietà [redacted] *(p.lla 2123).*
Il cespite, come sopra detto, è disposto su tre livelli, e si compone di un unico vano per piano, ciascuno con bagno ed angolo cottura, di superficie pari a mq 27,00 per il piano terra, mq 25,00 per il piano primo e mq 23,00, per il piano secondo. Il tutto per una superficie complessiva residenziale di circa 75,00 m^2, e catastale di mq 95,00.
Al locale ubicato al piano terra, si accede da cortile comune; si tratta di una stanza ampia circa mq 23,00, di lunghezza pari a m 4,70, per m 4,85 di larghezza, a cui sono annessi un servizio igienico ed un ripostiglio, per complessivi mq 4,00, posti accanto al vano di ingresso. L'altezza interna è invece pari a m 2,30. Detta porzione di immobile versa in pessime condizioni di uso e manutenzione; l'areazione dei vani e la luminosità sono insufficienti; sono presenti gli impianti idrici ed elettrici, ma mancano le necessarie certificazioni di conformità. Il locale posto al piano primo, ha accesso da rampa di scala esterna, ed è formato da un vano simile, per forma e dimensioni, a quello del piano sottostante, con angolo cottura e servizio igienico esterno posto a destra della porta di ingresso, per complessivi mq 25,00. L'altezza interna è pari a m 2,20; i pavimenti sono in segati di marmo. L'immobile versa in discrete condizioni, sia per la mancata manutenzione, che per la scarsa di areazione dei vani.
La porzione di immobile disposta al piano terzo, ha superficie di circa mq 23,00, ed altezza totale pari a m 3,70; è presente un servizio igienico, realizzato all'interno del locale, ed un angolo cottura. I pavimenti sono in gres porcellanato e le pareti ben intonacate. Lo stato di manutenzione e le condizioni di luminosità, appaiono discrete e sufficienti per garantirne adeguate condizioni di vivibilità.
Si precisa inoltre, che lo stato dei luoghi, come rilevato in sede di sopralluogo, è conforme alla planimetria catastale presente in atti.
La zona dove ricade l'immobile è individuata dal P.U.C. (piano urbanistico comunale) del Comune di Angri, in *zona A2- Ambito del tessuto urbano edificato su impianto storico* (all. D), ambito vincolato alle previsioni *degli art.17, 18 e 20 delle N.T.A.* di detto piano.
In zona A2 sono ammessi, in sintesi, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, adeguamento funzionale, ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione e la sostituzione edilizia a parità di volume e di unità abitative, con obbligo di migliorare gli elementi di congruenza formale con l'edificato d'impianto storico e di non ridurre la quantità e la qualità del verde.

PREZZO BASE: € 70.000,00 (settantamila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N.5

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

Il descritto cespite è pervenuto alla debitrice esecutata [redacted], mediante atto **Atto di Compravendita**, a firma del Notaio [redacted] registrato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 21 dicembre 2007 al n.61912/39323, con il quale i germani [redacted] trasferirono il bene alla debitrice.**(All. A** lettera A**).**

Anteriormente al ventennio, l'immobile, che risultava catastalmente composto da tre subalterni, all'epoca identificati in Catasto Fabbricati al foglio 16, p.lla 1785 *subalterni 1, 2, 3*, apparteneva a [redacted] nato a Angri (SA) il 23/09/1824, che aveva acquistato il subalterno n.2, con atto di compravendita del 09/09/1957, a firma del Notaio [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 20/09/1957 ai n.ri 17113/15610, mentre i subalterni 1 e 3, erano allo stesso pervenuti, giusto atto di donazione del 01/04/1963, a firma del Notaio [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 04/04/1963 ai n.ri 7927 /7092.

In seguito, per successione legittima in morte di [redacted], apertasi il 23/12/2006, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 24/05/2007 ai n.ri 28060/17506, modificata con nota trascritta il 27/11/2007 ai n.ri 57180/36028, la proprietà delle suddette porzioni immobiliari passava ai figli [redacted] per la quota di 1/6 ciascuno.

Si precisa, che **l'accettazione della eredità**, da parte dei figli del defunto [redacted] deceduto il 23/12/2006, è stata trascritta in data 21/12/2007 ai n.ri 61913/39324, in virtù dell'atto di compravendita del 13/12/2007, sopra citato, con il quale, si ripete, il bene è divenuto proprietà della [redacted]

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

Si ribadisce altresì, che i beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà, e che è stata richiesta visura ipotecaria sul bene staggito. **(All.B)**

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N.6

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

L'unità immobiliare staggita, così come sopra descritta, è regolare sotto il profilo urbanistico edilizio dal momento la realizzazione del fabbricato, situato nel centro storico di Angri è ascrivibile alla prima metà del secolo scorso, prima del 1967, quando non sussisteva l'obbligo della licenza edilizia.
Per di più, non sono stati eseguiti lavori od opere, per cui si è reso necessario il rilascio di un titolo edilizio, almeno fino al 2007, quando è stata presentata al Comune di Angri, denuncia di inizio attività (**D.I.A. edilizia in sanatoria), con prot. n.29939 del 2 novembre 2007,** grazie alla quale, le tre porzioni immobiliari che formano il bene staggito, furono fuse in un unico immobile, oggetto della procedura che ci occupa.

Vieppiù, la particella ove insiste il fabbricato, ricade in **zona storica** del P.U.C**,** redatto nel 2016, e viene definita come **A2-Ambito del tessuto urbano edificato su impianto storico,** formata da *aggregati edificati storici*, e caratterizzata da fabbricati alti non più di due o tre piani, con accessi dalla pubblica via mediante androni che immettono in cortili privati, sui quali poi, prospettano più edifici. Essi dunque, pur non essendo di particolare interesse o pregio storico-artistico, sono tutelati dalla vigente normativa di piano regolatore (P.U.C.), che intende preservare e valorizzare l'area, con una serie di interventi volti a riqualificare l'abitato.

Orbene, gli articoli 17, 18 e 20 delle norme tecniche di attuazione del PUC sopra menzionato, regolano gli interventi ammessi nell'area ove ricade l'immobile, e si rileva che sono dunque consentiti "*..interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, adeguamento funzionale, ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione e la sostituzione edilizia a parità di volume e di unità abitative, con obbligo di migliorare gli elementi di congruenza formale con l'edificato d'impianto storico e di non ridurre la quantità e la qualità del verde…(art.20 NTA);* ed ancora, al comma 2-bis, si legge che al fine di *".. consentire un migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente, adeguandolo alle contemporanee necessità* ***igienico-sanitario****, è consentito, per una sola volta, l'adeguamento* ***igienico-sanitario*** *degli alloggi con un incremento planovolumetrico nella misura massima del 20% del volume preesistente*...". (All.D – N.T.A. relative al Piano Urbanistico Comunale).

La scrivente, da tutto quanto esaminato e rilevato, ritiene che per l'immobile staggito, sia più che necessario eseguire tutte le opere occorrenti al fine di garantirne l'abitabilità, dal momento che la vigente legislazione ne consente il recupero e l'adeguamento igienico sanitario.

QUESITO N.7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile in argomento, disposto su più livelli, risulta occupato, con contratti di locazione, dal Sig. [redacted] per la porzione posta al piano terra e primo, mentre il locale posto al piano secondo, è occupato dalla sig.ra [redacted]

Non vi è condominio e non vi sono spese di amministrazione.

Non risultano contratti di locazione e/o contratti opponibili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo o natura; non risultano diritti reali a favore di terzi; non si hanno elementi a disposizione inerenti domande giudiziali e giudizi in corso; l'immobile non risulta soggetto ai vincoli, né storico artistici, né urbanistico-amministrativi.
Non risulta siano stati eseguiti sequestri penali sui beni esecutati.

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

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

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

Non risulta siano stati eseguiti sequestri penali sul bene esecutato.

Non risultano altri gli oneri e vincoli 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 non gravano precedenti iscrizioni o trascrizioni.
Non sussistono difformità urbanistico-edilizie, o catastali da regolarizzare.
Sono presenti, oltre le trascrizioni per gli atti di compravendita e di successione del bene staggito, le iscrizioni e/o trascrizioni relative al pignoramento che ci occupa**. (All.B)**

1. TRASCRIZIONE del 21/12/2007 - Registro Particolare 39323 Registro Generale 61912
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19401/4161 del 13/12/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 21/12/2007 - Registro Particolare 39324 Registro Generale 61913
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19401/4161 del 13/12/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

3. ISCRIZIONE del 21/12/2007 - Registro Particolare 14650 Registro Generale 61914
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19402/4162 del 13/12/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di [redacted], contro Campano Maria, per € 220.000,00, a garanzia di capitale di € 110.000,00 durata 30 anni.

4. TRASCRIZIONE del 04/02/2020 - Registro Particolare 3421 Registro Generale 4273
Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4912/2019 del 05/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,
a favore di [redacted], a carico dell'esecutata Maria Campano, fino alla concorrenza di € 82.020,45, oltre accessori e spese successive.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO.

L'edificio che ospita l'immobile pignorato è di vecchia costruzione, ed ubicato nel centro storico di Angri; esso risale, certamente, alla prima metà del secolo scorso; ha tre livelli fuori terra, ed è inserito in una cortina di vecchi edifici, posti in sequenza lungo la Via Ardinghi, che presentano al piano terra locali spesso utilizzati come abitazioni. Il fabbricato che ci occupa, prospetta su una corte comune, dove non è consentito lo stazionamento di autoveicoli. La struttura è in muratura portante, con pareti spesse circa m 0,6. L'agglomerato urbano è tale che la strada non consente la sosta e la facile circolazione dei veicoli. Le condizioni di vivibilità, in tale contesto urbano, appaiono mediocri, considerando che non sono presenti in zona servizi per la collettività.

L'immobile di fatto, è formato da unità poste su tre livelli, non comunicanti internamente tra loro, ma collegate da una rampa di scale esterna, prospettante per il solo lato ovest su cortile comune, mentre a nord confina con proprietà Brondi Alba *(p.lla 1781),* ad est con proprietà Bove Margherita *(p.lla 1784),* ed a sud con proprietà De Conte/Grimaldi *(p.lla 2123).*

Esternamente l'edificio risulta in mediocri condizioni di manutenzione ed uso, ammalorato negli intonaci, e con forte presenza di muffe nei locali del piano terra e primo, dovute ad infiltrazioni d'acqua sia per risalita capillare che presenza di acque meteoriche provenienti dal solaio di copertura, carente per manutenzione. Le condizioni di salubrità e vivibilità degli ambienti, come sopra detto, sono dunque scadenti, e l'immobile nel complesso, necessita di interventi di manutenzione straordinari.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO

L'unità immobiliare oggetto di stima, è identificata al catasto del Comune di appartenenza al **foglio 16, p.lla 1785 cat. A/4 piano T-1-2, vani 4, rendita € 196,25**; confina ad ovest con area

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cortilizia, a nord con proprietà Brondi Alba *(p.lla 1781),* ad est con proprietà Bove Margherita *(p.lla 1784),* ed a sud con proprietà De Conte/Grimaldi *(p.lla 2123).*

L'immobile si articola su tre livelli, terra, primo e secondo, e ciascun piano si compone di un solo vano con annesso servizio igienico. I tre locali sono simili per forma e dimensioni, in quanto varia la sola disposizione dei servizi igienici, posti all'esterno dei locali principali ed al di sotto della rampa di scale che conduce ad essi.

Il piano terra ha superficie pari a mq 27,00, il piano primo superficie pari a mq 25,00, il piano secondo mq 23,00. Il tutto per una superficie complessiva residenziale di circa 75,00 m^2, e catastale di mq 95,00.

Al locale ubicato al piano terra, si accede da cortile comune; si tratta di una stanza ampia circa mq 23,00, di lunghezza pari a m 4,70, per m 4,85 di larghezza, a cui sono annessi un servizio igienico ed un ripostiglio, per complessivi mq 4,00, posti accanto al vano di ingresso. L'altezza interna è pari a m 2,30. Detta porzione di immobile versa in pessime condizioni di uso e manutenzione; l'areazione dei vani e la luminosità sono insufficienti; sono presenti gli impianti idrici ed elettrici, ma mancano le necessarie certificazioni di conformità. Il locale sito al piano primo, ha accesso da rampa di scala esterna, ed è formato da un vano simile, per forma e dimensioni, a quello del piano sottostante, con angolo cottura e servizio igienico esterno posto a destra della porta di ingresso, per complessivi mq 25,00. L'altezza interna è di m 2,20, i pavimenti sono in segati di marmo. L'immobile versa in discrete condizioni, sia per la vetustà degli ambienti carenti per manutenzione, che per la mancanza di una adeguata areazione.

Infine, la porzione di immobile disposta al piano terzo, ha superficie pari a mq 23,00, ed altezza totale pari a m 3,70; è presente un servizio igienico all'interno del monolocale ed un angolo cottura. I pavimenti sono in gres porcellanato e le pareti ben intonacate. Lo stato di manutenzione e di luminosità dell'ambiente, è discreto e sufficiente per garantirne adeguate condizioni di vivibilità.

L'immobile è dotato di impianti idrici ed elettrici, ma non sono presenti le necessarie certificazioni.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e non vi sono difformità da segnalare.

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

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 centrale/Centro storico, Municipio, Piazza Crocifisso/Vincenzo Raiola , V.G. Amendola, Via Concilio, Via dei Goti, Via V.B. D'Anna, Via Badia, Via Ardinghi e Via Sannazzaro.* Si è, dunque, ritenuto abbastanza aderente alla realtà, considerare come "*area di mercato omogenea*", quella individuata nella zona centrale 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 immobili residenziali con le medesime caratteristiche, in discreto stato di conservazione e con mediocri rifiniture, si è individuato un valore commerciale al mq oscillante tra € 900,00 ed € 1200,00.
Tenuto conto delle descritte caratteristiche dell'immobile, la sua posizione, le condizioni in cui versa, la necessità di interventi manutentivi per lo stato in cui esso versa, presentando una pessime condizioni di abitabilità per i primi due piani, e trattandosi inoltre di una procedura di vendita forzata, la scrivente ritiene che sia plausibile ed accettabile prendere come base un costo pari a **750,00 €/mq.**
Ciò porta ad una stima del valore della unità abitativa, nel suo complesso, calcolato come segue:

1.**Valore dell'immobile** :
a- superficie catastale di mq 95,00 x € 750,00 = € **71.250,00**

VALORE TOTALE DELL'UNITA' ABITATIVA = 71.250,00

(B) STIMA PER COMPARAZIONE INDIRETTA

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

Vm = Rn/ r

dove
Vm = VALORE DI MERCATO
Rn = REDDITO NETTO
r = SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
+0,30	Bassa	QUALITA' EDIFICIO	Alta	-0,30
+0,10	Pessima	ATMOSFERA CONDOMINIALE	Buona	-0,10
+0.50	Pessima	QUALITA' ALLOGGIO	Buona	-0,50
+0,50	Pessima	EFFICIENZA ALLOGGIO	Ottima	-0,50
+0,50	Elevati	ONERI MANUTENZIONE	Bassi	-0,50
+0,25	Libera	ESPANSIONE URBANA	Bloccata	-0,25
+0,25	Vecchio	ETA' EDIFICIO	Giovane	-0,25
+0,05	Pochi	PARCHEGGI	Molti	-0,05
+0,25	Elevati	ONERI FISCALI	Bassi	-0,25
+0,25	Impossibili	TRASFORMAZIONI	Possibili	-0,25
+0.30	Presente	RISCHIO DESTINAZIONE	Assente	-0,30
+0,25	Grande	TAGLIO ALLOGGIO	Piccolo	-0,25

Si effettua la stima del lotto.

STIMA COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

Reddito Lordo Annuo

Si considera un prezzo di fitto mensile di € 210,00, (valore di locazione di circa 2,8 €/mq), ricaviamo un "reddito lordo annuale" (R.A.L.) pari a € 2520,00; 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 scarse condizioni dell'appartamento oggetto di stima e quelle in generale del fabbricato si ritiene opportuno fissare per tale voce un'aliquota del **6**% 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 sfitto ed inesigibilità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per il rischio di sfitto 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 7% del R.A.L.

Riepilogo Spese

Voce di spesa	Incidenza(%)
Manutenzione ordinaria	6
Servizi ed amministrazione	1
Sfitti ed inesigibilità	2
Assicurazioni	2
Ammortamento	1
Imposte e tasse	6
a riportare	**18**

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

- 18% R.A.L. = 18% (€ 2.520,00) = € 453,60
- Rn = R.A.L. – spese = € 2520-453,60 = € 2.066,40

Calcolo del saggio di capitalizzazione

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

r = 3,0%

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
+0,30	Bassa	QUALITA' EDIFICIO	Alta	-0,30
+0,10	Pessima	ATMOSFERA CONDOMINIALE	Buona	-0,10
+0.50	Pessima	QUALITA' ALLOGGIO	Buona	-0,50
+0,50	Pessima	EFFICIENZA ALLOGGIO	Ottima	-0,50
+0,50	Elevati	ONERI MANUTENZIONE	Bassi	-0,50
+0,25	Libera	ESPANSIONE URBANA	Bloccata	-0,25
+0,25	Vecchio	ETA' EDIFICIO	Giovane	-0,25
+0,05	Pochi	PARCHEGGI	Molti	-0,05
+0,25	Elevati	ONERI FISCALI	Bassi	-0,25
+0,25	Impossibili	TRASFORMAZIONI	Possibili	-0,25
+0.30	Presente	RISCHIO DESTINAZIONE	Assente	-0,30
+0,25	Grande	TAGLIO ALLOGGIO	Piccolo	-0,25

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

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

r = **3,00** + (voci in diminuzione + 2,30 voci in aumento – 2,35)= 3 + 2,30 – 2,35 = **2,95%**

Probabile valore di mercato:

Vm = Rn/ r = € 2066,40 / 0,0295= € 70.047,45

Il valore di mercato per l'appartamento determinato per stima analitica è pari a **€ 71.250,00**

Tale valore, rientrando nello scarto ordinariamente accettato, tra il 3% ed il 5%, rispetto a quanto determinato per via sintetica, può ritenersi attendibile.

CONCLUSIONI

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

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE: € 70.000,00

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Si precisa che la debitrice esecutata è 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, gennaio 2024

Il C.T.U.
Arch. Italia ACONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009