

Dott. Ing. Erminio Parisi
Esperto in Estimo e Valutazioni
I – 84084 – Fisciano (SA) – Piazza San Giuseppe 8
cell. 3207747577 – pec erminio.parsi@ordingsa.it



Tribunale Civile di Nocera Inferiore
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

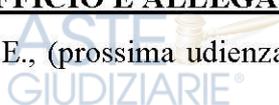
All' Ill.mo Giudice

Dott. Pasquale Velleca



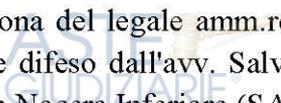
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO E ALLEGATI

nella causa civile iscritta al n. 124/2019 R.G.E., (prossima udienza fissata per il 12.10.2021)



tra

omissis, in persona del legale amm.re pro tempore sig. omissis
, rappresentato e difeso dall'avv. Salvatore Maria Giordano,
elett.te dom.to in Nocera Inferiore (SA), alla Piazza Zanardelli, 13



CREDITORE PROCEDENTE

e

omissis, elett.te dom.ta in Milano, via Monfalcone, 4;



DEBITORE ESECUTATO



Il C.T.U.

ing. Erminio Parisi



1. Premessa

Con ordinanza del 13.10.2020, l'Ill.mo G.E. nominava il sottoscritto ing. Erminio Parisi, Esperto Stimatore nella causa in oggetto.

In data 19.10.2020, dopo aver prestato il giuramento di rito l'Ill.mo G.E., conferiva il seguente incarico allegato al provvedimento:

- *“Controllo Preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;*
- *Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- *Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- *Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- *Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- *Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- *Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- *Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- *Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- *Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- *Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- *Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- *Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni;*
- *Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- *Quesito n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio”.*

In All. 1 si riporta il decreto di conferimento incarico comprensivo dei quesiti e giuramento.

2. Svolgimento delle operazioni

Le verifiche dei luoghi e le relative analisi sono state svolte secondo le modalità illustrate nei verbali che integralmente si riportano in All. 2. In All. 2/A si riportano le pec/racc. inviate e ricevute con relativa documentazione.

Il primo accesso, previo accordo con il Custode Giudiziario avv. Chiara Verdoliva, ha avuto corso il giorno 02.11.2020 presso l'immobile oggetto della vertenza come comunicato dal Custode Giudiziario alle parti interessate il 20.10.2020.

All'appuntamento erano presenti oltre al sottoscritto, il Custode Giudiziario, l'avv. Salvatore Maria Giordano, legale creditore precedente e il sig. omissis, amministratore del condominio precedente. Dopo un'ispezione dell'immobile oggetto della vertenza, che risultava non occupato, si è proceduto ad effettuare rilievo metrico - fotografico e annotando tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico. All'interno dell'immobile erano presenti vari mobili ed oggetti abbandonati. Le operazioni peritali, iniziate alle ore 15:30, sono terminate alle ore 16:30 con la redazione del verbale da parte del Custode Giudiziario.

Le attività peritali, previo accordo con il Custode Giudiziario, sono proseguite il giorno 25.01.2021, come comunicato alle parti in causa il 19.01.2021 tramite pec e lettera raccomandata riportate in All. 2/A.

Con pec del 19.01.2021, il Custode Giudiziario comunicava che nell'occasione del secondo accesso da parte dell'Esperto Stimatore, provvedeva ad un ulteriore sopralluogo dell'immobile.

Il giorno 25.01.2021, il sottoscritto si è recato presso i luoghi della controversia, e alla presenza continua del Custode Giudiziario si è proceduto ad effettuare un ulteriore rilievo metrico - fotografico del bene pignorato. Il Custode Giudiziario durante le operazione ha provveduto a redigere un inventario dei beni mobili presenti nell'immobile de quo.

Le operazioni peritali iniziate alle ore 09.30 sono terminate alle ore 10.30 con la redazione dei verbali.

In data 01.02.2021, il sottoscritto ha chiesto una proroga dei termini per il deposito della perizia di stima rispetto al mandato originario ottenuta dall'Ill.mo Giudice in data 02.02.2021 (cfr All. 1).

Con Istanza deposita il 04.03.2021, l'avv. Fabio Musto (C.F. MST FBA 65H17F839) del Foro di Napoli legale della sig.ra omissis, giusto mandato del 26.02.2021, chiedeva la consultazione da remoto del fascicolo telematico R.G.E. 124/2019 per il tempo necessario all'espletamento delle attività difensive.

In data 14.06.2021, il sottoscritto provvedeva a trasmettere tramite pec e raccomandata alle parti la relazione con gli allegati secondo le disposizioni dell'Autorità Giudiziaria. In All. 24 si riporta la relazione inviata alle parti in causa con rispettive ricevute d'invio (pec/racc.).

Nello svolgimento della relazione peritale, le occorrenti analisi e deduzioni sono state formulate tenendo conto della documentazione in atti, delle rilevazioni effettuate dal sottoscritto durante i sopralluoghi, del materiale reperito durante le indagini presso gli uffici pubblici e di tutto quanto a disposizione del sottoscritto CTU di cui è dato conto in questo scritto.

3. Sintesi della vicenda all'origine del contenzioso

Con Ricorso per decreto ingiuntivo ex art. 633 C.P.C. del 07.10.2018, il Condominio omissis difeso dall'avv. Salvatore Maria Giordano, chiedeva al Tribunale di Nocera Inferiore l'emissione di un decreto monitorio contro la sig.ra omissis, e residente in Milano all'Avia Monfalcone n.4.

Il ricorso da pag 1 a pag. 2 antepone quanto segue:

“a) la sig.ra omissis, , res.te in Milano alla via

Monfalcone n.4, c. f. omissis, è proprietaria di una unità immobiliare sita nel Condominio omissis (identificata al sub 6 della particella 1204 del foglio 1 del Comune di Corbara);

b) a carico della sig.ra omissis risultano allo stato attuale degli arretrati sia per quanto attiene la gestione ordinaria che per quanto attiene la gestione straordinaria;

c) per quanto riguarda la gestione ordinaria, il saldo passivo della sig.ra omissis nei confronti del Condominio omissis è attualmente pari ad € 939,33. Difatti, all'assemblea del 18.04.18 venivano approvati i bilanci consuntivi per gli anni 2015-2017, nonché il bilancio preventivo per l'anno 2018, con mandato all'amministratore del riparto in quattro rate trimestrali. Di conseguenza, la sig.ra omissis, che in forza dell'ultimo consuntivo approvato (2017), era debitrice di € 740,73, avrebbe dovuto pagare per il 2018, ulteriori € 264,60, dei quali 198,60 scaduti alla data di proposizione del presente ricorso. La sig.ra omissis, tuttavia, non ha mai versato nulla, medio tempore, così da portare la sua voce di debito, relativamente alla gestione ordinaria, alla somma sopra indicata di € 939,33.

d) per quanto riguarda la gestione straordinaria, il debito della sig.ra omissis trova la sua origine da due diversi deliberati assembleari, che si vanno ad elencare nei punti

immediatamente successivi;

d1) all'esito dell'adunanza del 27.09.13, l'assemblea determinava di pagare il compenso del geom. omissis in € 900,00 oltre imposte di legge, con riparto della spesa in due rate, a 'scadenza novembre e dicembre 2013. La somma gravante sulla sig.ra omissis, pari ad € 162,68, è stata versata solo in parte, lasciando scoperta la somma di € 81,68;

d2) in data 03.06.15 l'assemblea dei condomini deliberava poi di confermare quanto già deciso alla precedente adunanza del 26.06.14 in merito alla ristrutturazione del fabbricato, e determinava la spesa in 81.031,29, oltre IVA e compenso extra in favore dell'amministratore, con ripartizione della spesa in 24 rate mensili a partire dal mese di Luglio 2015 . In virtù di ciò, sulla sig.ra omissis gravavano € 14.600,15, ma ella ha effettuato solo pagamenti parziali pari ad € 3.500,00, cosicché ad oggi la sua quota di debito relativa a tale gestione è pari ad € 11.100,15;

e) la somma delle causali di cui sopra ammonta pertanto ad € 12.121,16 (939,33 + 81,68 + 11.100,15);...”

In definitiva il Condominio omissis (in avanti denominato creditore precedente) chiedeva che il Tribunale, ingiungeva ai sensi dell'art. 641 c.p.c., alla sig.ra omissis (in avanti denominata debitrice) di pagare immediatamente la somma di € 12.121,16 oltre interessi e spese legali.

In data 13.11.2018 veniva emesso decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 2093/18. L'Ill.mo Giudice accoglieva l'istanza del creditore precedente e intimava alla debitrice di pagare la somma di € 12.121,16, gli interessi come da domanda nonché le spese del procedimento.

Il decreto, munito di formula esecutiva, è stato notificato alla debitrice in data 17.12.2018.

Con atto di precepto, depositato in data 22.03.2019 e notificato in data 01.04.2019, il creditore precedente intimava alla debitrice di pagare entro e non oltre dieci giorni dalla notifica la somma complessiva di € 13.462,04.

Con Atto di pignoramento immobiliare, notificato il 16.05.2019 dal UNEP Tribunale di Nocera Inferiore repertorio 1924/2019 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.06.2019 ai nn 25105/19266, il creditore precedente sottoponeva ad esecuzione forzata per l'espropriazione l'immobile

ed i relativi frutti di piena proprietà della debitrice; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Corbara (SA) al f. 1 p.lla 1204 sub 6.

In data 26.06.19, il creditore precedente ha provveduto a depositare in cancelleria nota di iscrizione a ruolo nel rispetto del termine di cui all'art. 567, II° co., c.p.c.

A seguito dell'istanza di vendita dell'immobile pignorato, depositata il 27.06.19, veniva disposta la nomina del Custode Giudiziario e dell'Esperto Stimatore.

3. Risposta ai quesiti

3.1 *Controllo Preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..*

Il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione ipocatastale.

La certificazione n. SA 199654 anno 2019 (richiesta del 03.09. 2019 protocollo n.SA 197701) e depositata agli atti il 23.09.19 in riferimento all'immobile oggetto della vertenza rileva:

- il periodo esaminato dall'atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 25.06.2019 ai nn 25105/19266 si estende oltre il ventennio;
- risale fino all'atto di acquisto del bene pignorato;
- la richiesta è stata effettuata per ciascun soggetto che risulta o risultava proprietario.

La Certificazione ipocatastale, prodotta dal creditore precedente ed attestante le formalità risultanti dalla consultazione dei registri pubblicamente esaminabili presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Salerno, relative al periodo dal 07. 08. 1969 al 03.09.2019, annovera le seguenti formalità al bene esecutato:

Provenienze e formalità:

1. nota di trascrizione riferita all'atto di compravendita del 07/08/1969 rogante notaio Giovanni Califano sede Pagani (SA) rep. 92088 trascrizione del 21.08.1969 reg. particolare 17188.
2. nota di trascrizione riferita alla successione per causa di morte di omissis del 16.03.2010, atto amministrativo del 24.09.10 rep 1987/9990/10 Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro DPMI2 UT Milano 3 (MI) trascrizione del 13.10.2010 ai nn 41172/28844.

Formalità pregiudizievoli:

3. nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento immobiliare notificato il 16.05.2019 dal UNEP Tribunale di Nocera Inferiore repertorio 1924/2019 trascrizione del 25.06.2019 ai nn 25105/19266.

Con la formalità n. 1, la debitrice acquistava con il coniuge omissis, in parti uguali, l'immobile oggetto della vertenza.

Con la formalità n. 2, la debitrice acquisiva la piena proprietà dell'immobile pignorato.

La sezione D della formalità rileva la rinuncia all'eredità da parte del figlio omissis.

Da verifica e dalla documentazione in atti non risulta una trascrizione di accettazione dell'eredità in riferimento alla quota del coniuge (500/1000) sull'immobile pignorato.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata telematicamente tramite il SISTER (Sistema Territoriale) dell'Agenzia delle Entrate e riportata in All. 3, si evince che non risultano ulteriori formalità a carico del bene esecutato.

In All. 4 è prodotta copia autentica, rilasciata dall'Archivio Notarile di Salerno, del titolo di acquisto del bene esecutato.

Catastalmente l'immobile pignorato risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Corbara (SA) così come segue:

Tab. 1 – dati catastali

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	1204	6	A/2	2	5 vani	104 m ²	Euro 232,41

I dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nell'atto di pignoramento notificato e nel certificato ipocatastale (nota trascrizione pignoramento) sono conformi tra di loro.

Telematicamente il creditore precedente ha depositato estratto di mappa e visura storica per immobile.

In All. 5 è riporta la visura catastale storica per immobile afferente al bene pignorato e in

All. 6 l'estratto di mappa relativo alla particella 1204, reperiti telematicamente tramite il SISTER (Sistema Territoriale) dell'Agenzia delle Entrate.

Il creditore precedente non ha depositato lo stato civile della debitrice.

In All. 7 è riportato il Certificato di Residenza Storico, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Corbara (SA) e in All. 8 l'Estratto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Corbara (SA), da cui si constata che la debitrice al momento dell'acquisto dell'immobile in valutazione (07.08.1969) era coniugata dal 28.10.1962 (antecedente alla legge 19/05/75 n. 151) con il sig. omissis con nessuna annotazione e risiedeva a Milano dal 07.11.1962 in via Beato Angelico, 20.

In All. 9 è riportato il Certificato Contestuale di Residenza, Anagrafico di nascita, di Stato Libero, di Cittadinanza, di Esistenza in vita e di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, da cui si rileva che la debitrice risulta di stato libero e emerge la non sussistenza di altri figli. In All. 10 si riporta il Certificato di Residenza Storico, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, da cui si consta che la debitrice risulta residente in via Monfalcone, 4 ininterrottamente dal 11.04.1997

3.2 *Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

Con Atto di pignoramento immobiliare, notificato il 16.05.2019 dal UNEP Tribunale di Nocera Inferiore repertorio 1924/2019 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.06.2019 ai nn 25105/19266, il creditore procedente sottoponeva ad esecuzione forzata per l'espropriazione l'immobile ed i relativi frutti di piena proprietà della debitrice; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Corbara (SA) al f. 1 p.lla 1204 sub 6.

Identificazione dei diritti reali

Il bene oggetto di pignoramento attualmente è di **piena proprietà** della debitrice in virtù della successione per causa di morte del coniuge omissis del 16.03.2010, atto amministrativo del 24.09.10 rep 1987/9990/10 Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro DPMI2 UT Milano 3 (MI) trascrizione del 13.10.2010 ai nn 41172/28844.

Con atto di compravendita del 07.08.1969 rogante notaio Giovanni Califano sede Pagani (SA) rep. 92088 trascrizione del 21.08.1969 reg. particolare 17188; la debitrice acquistava con il coniuge omissis, in parti uguali, l'immobile oggetto della vertenza.

Identificazione catastale del bene oggetto del pignoramento

Come evidenziato in precedenza, con atto di pignoramento a favore del creditore precedente è stato pignorato il seguente immobile:

- quota di proprietà in ragione del 100% su appartamento sito nel Comune di Corbara in via Luigi Novi, al piano terzo int. 5 del condominio omissis, censito al catasto fabbricati al foglio 1, particella 1204 sub. 6 cat. A/2, consistenza 5 vani rendita catastale € 232, 41. Nell'atto di compravendita il bene de quo, è ubicato al secondo piano oltre piano rialzato. In planimetria catastale risulta collocato al secondo piano int. 5.

Da visura storica per immobile (cfr All. 5), l'appartamento risulta ancora intestato nel seguente modo:

- 500/1000 di proprietà a omissis;
- 500/1000 di proprietà a omissis.

Per la futura vendita bisogna procedere all'allineamento della ditta catastale per volta della successione per causa di morte di omissis del 24.09.10.

Di seguito si riporta un inquadramento satellitare con sovrapposizione della mappa catastale del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato.



Figura 1. Inquadramento satellitare con sovrapposizione della mappa catastale

L'immobile pignorato non possiede i requisiti della divisibilità, ossia non è possibile ricavare quote di autonomo e libero godimento.

Per la futura vendita è possibile formare un lotto unico così come segue:

LOTTO UNICO (R.G.E. n. 124/2019): piena proprietà di abitazione di tipo civile Comune di Corbara (SA) - Via Luigi Novi, 45 P3 (piano secondo oltre piano rialzato) int.5 - N.C.E.U. foglio 1 particella 1204 sub 6 cat. A/2 5 vani.

Confini

Da planimetria catastale in All. 11 e da verifiche effettuate, si evince che l'immobile esecutato confina:

a nord, con particella 1162; ad est, in parte con vano scala (da verifiche non è stato assegnato nessun sub al B.C.N.C. e non risulta un elaborato planimetrico), in parte con particella 1204 sub 7; a sud con strada privata di accesso comune (tale strada insiste sulla particella 1204, particella 1205, particella 1206 e particella 1207); ad ovest, con sottostante strada Luigi Novi.

3.3 *Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

Lotto unico

L'unità immobiliare in valutazione è un appartamento al piano terzo (piano secondo oltre piano rialzato), facente parte di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli fuori terra oltre piano seminterrato e lastrico solaio, sito nel Comune di Corbara (SA), alla via Luigi Novi n. 45.

Trattasi di zona centrale, posta nel quadrante nord del territorio. Il tessuto urbanistico circostante è prevalente a destinazione residenziale e commerciale con la presenza di terreni non edificati.

L'ambito territoriale si contraddistingue per una sufficiente presenza di attività commerciale e servizi. Lungo la via Luigi Novi è in attività un rivenditore di veicoli, un vivaio, un B&B ed un minimarket. L'immobile oggetto di valutazione dista: circa 150 m dall'ufficio postale, circa 450 m dall'istituto scolastico Giuseppe Nasta e circa 550 m dalla sede Municipale.

La zona di riferimento gode di una discreta accessibilità, garantita da collegamenti viari costituiti prevalentemente da strade provinciali. L'immobile dista circa 2 Km dallo

svincolo autostradale A3 di Angri, circa 6 Km dall'imbocco autostradale A3 di Nocera Inferiore, circa 4 km dalla stazione ferroviaria di Pagani e circa 22 Km dal capoluogo di provincia.



Figura 2. Mapa satelitare generale

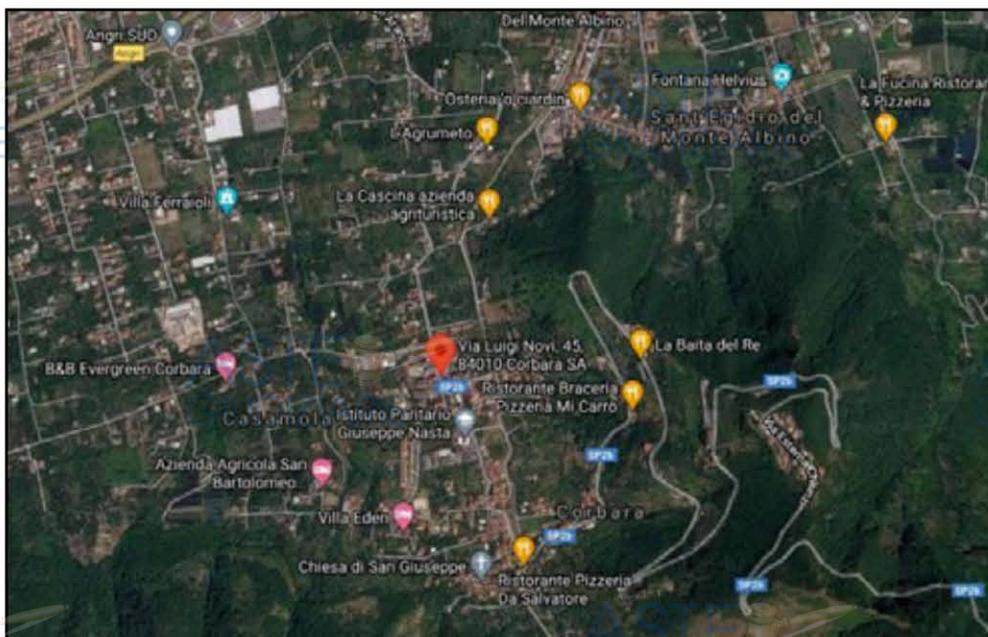


Figura 3. Mapa satelitare generale

disposto in posizione mediana del fabbricato che lo divide in due parti in modo che ad ogni piano sono disposti due appartamenti con ingressi in posizione frontali. Ogni appartamento è stato numerato. Il bene oggetto di stima è numerato con interno 5.

Il fabbricato di forma rettangolare, risalente alla fine degli anni 60, è realizzato con struttura portante in cls armato, tamponature presumibilmente con muratura in pietra di tufo, struttura portante orizzontale composta da solai latero-cementizi e tramezzi interni in laterizio a diversi spessori. La copertura dell'edificio è a lastrico solare con manto di guaina impermeabilizzante. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati e in un buono stato di manutenzione.

Il fabbricato si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e manutenzione.

All'appartamento oggetto di stima situato al piano terzo int. 5 (piano secondo oltre piano rialzato) del fabbricato, si accede da portone al piano terra, vano scala condominiale privo di ascensore ed ingresso dalla porta non blindata ubicata sul lato destro del pianerottolo di arrivo.

L'immobile, che è risultato non occupato ne dalla debitrice esecutata ne da soggetti terzi, si compone da: corridoio/disimpegno, tre camere, cucina, un bagno, ripostiglio e balcone.

All'interno dell'alloggio erano presenti svariati mobili e oggettistica varia.

L'unità immobiliare è caratterizzata da un mediocre livello di finiture degli ambienti interni: la pavimentazione è costituita prevalentemente da marmette di graniglia fatta eccezione per il bagno che risulta in ceramica, le bussole interne di vecchia vetustà sono in legno tamburato, gli infissi sempre di vecchia vetustà sono in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con persiane avvolgibili in PVC, le tramezzature e le tamponature si presentano in un mediocre stato di conservazione e manutenzione e risultano rivestite con carta da parati, fatta eccezione del corridoio e deposito che risultano intonacati e tinteggiati, i rivestimenti dei bagni e cucina sono in ceramica. Il balcone risulta sprovvisto di pavimentazione, con la sola presenza del manto impermeabile e copertine perimetrali in marmo. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sanitario e la produzione di acqua calda è garantita da uno scaldino. Non è fornita di un impianto di riscaldamento e da quanto è stato possibile appurare in fase di sopralluogo, l'impianto elettrico risulta funzionante ma non adeguato alla normativa vigente. Per l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico si stima un costo a corpo di € 1.500. Inoltre, ai fini della stima si valuta un costo a corpo di € 600 per il ripristino della pavimentazione del balcone.

L'appartamento non è dotato di attestato di presentazione energetica. I costi per acquisirlo sono di € 200.

L'alloggio presenta in generale una discreta esposizione e luminosità. Una camera e la cucina presentano due aperture sul balcone con affaccio a ovest su via Luigi Novi, una camera presenta una finestra a sud con affaccio su strada privata di accesso comune e una apertura sul balcone con affaccio a ovest su via Luigi Novi, una camera presenta una finestra a sud con affaccio su strada privata di accesso comune, il ripostiglio e il corridoio non presentano illuminazione naturale e il bagno presenta una finestra a est con affaccio su corte interna.

Lo stato di fatto corrisponde a quanto riportato in planimetria catastale.

In All. 11 si riporta la planimetria catastale reperita telematicamente tramite il SISTER (Sistema Territoriale) dell'Agenzia delle Entrate mentre in All. 12 si restituisce la planimetria dello stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi.

Per maggiore dettaglio della descrizione dei luoghi di seguito si riporta un'immagine della planimetria dello stato di fatto.

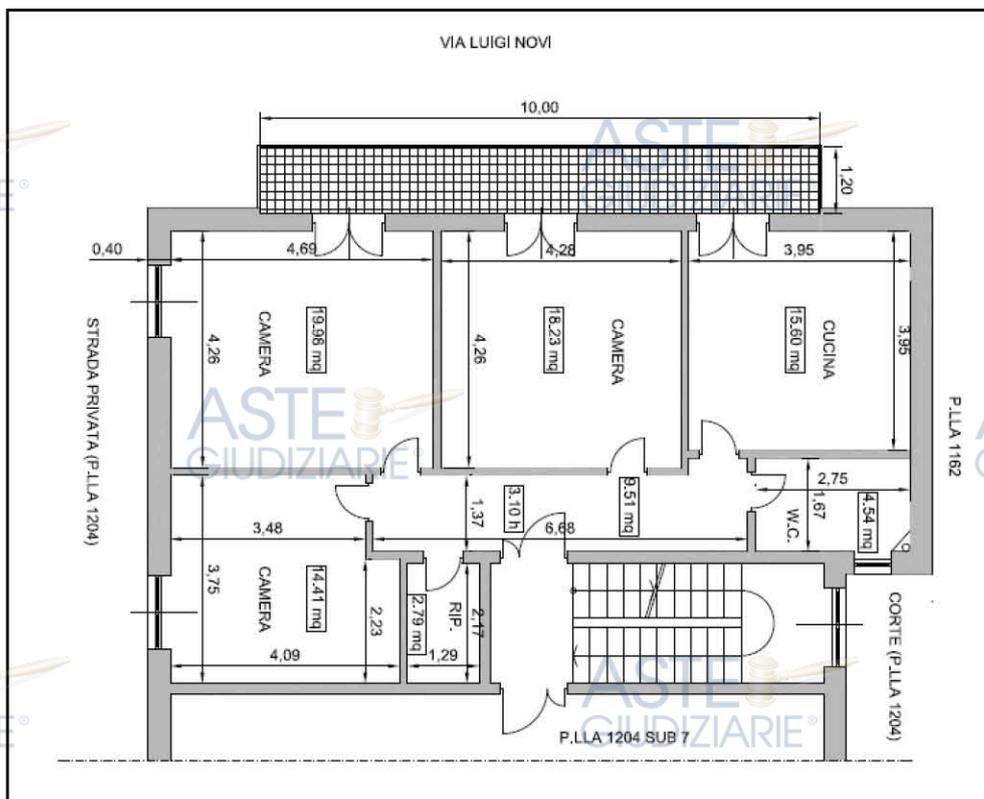


Figura 6. Planimetria stato di fatto

Dott. Ing. Erminio Parisi
Esperto in Estimo e Valutazioni
I – 84084 – Fisciano (SA) – Piazza San Giuseppe 8
cell. 3207747577 – pec erminio.paris@ordingsa.it

Di seguito si allegano alcune foto dello stato dei luoghi mentre in All. 13 si riporta il rilievo fotografico del bene esecutato.



Foto 1. Edificio in cui è ubicato il bene pignorato lato sud – ovest



Foto 2. Particolare strada privata di accesso comune



Foto 3. Particolare edificio – lato sud



Foto 4. Portone di accesso alle unità abitative



Foto 5. Particolare rampa di scala di accesso alle abitazioni



Foto 6. Particolare vano scala di accesso alle abitazioni



Foto 7. Ingresso appartamento pignorato – 3 piano
(piano secondo oltre rialzato) int. 5



Foto 8. Particolare corridoio



Foto 9. Bagno



Foto 10. Cucina



Foto 11. Camera



Foto 12. Camera



Foto 13. Camera



Foto 14. Ripostiglio



Foto 15. Balcone

Superficie commerciale (lorda) e utile netta

Le superfici sono state calcolate in base alla planimetria catastale dell'immobile eventualmente modificata dalle risultanze dei sopralluoghi; il tutto rifluisce nella planimetria dello stato di fatto visibile in All. 12.

La misura delle consistenze avviene secondo i criteri dettati dal Dpr 138/98, come riportati da G. Bambagioni in *La misurazione delle superfici immobiliari*, IlSole24Ore, Milano, 2008.

Superficie commerciale (lorda)

Nelle transazioni immobiliari, la grandezza di riferimento è la superficie commerciale, ordinariamente adottata.

superficie principale → m² 101, 5

balcone → m² 12

Virtualizzando le superfici, al fine di ragguagliarle alla destinazione residenziale, si ottengono i seguenti valori. Essi sono derivati utilizzando i criteri dettati da G.

Bambagioni, La misurazione delle superfici immobiliari, IISole24Ore, Milano, 2008.

Quindi:

Il balcone viene virtualizzato al 30% fino a m² 25, e del 10% per la quota eccedente.

$$\text{balcone } m^2 12 * 0,30 = m^2 3,6$$

Per una superficie commerciale residenziale complessiva e virtuale pari a:

$$m^2 (101,5 + 3,6) = m^2 105.$$

Superficie utile netta

corridoio/disimpegno → m² 9,51

w.c. → m² 4,54

cucina → m² 15,60

tre camere → m² (18,23 + 19,98 + 14,41) = m² 52,62

ripostiglio → m² 2,79

balcone → m² 12

Il balcone, viene virtualizzato con le medesime regole applicate per la superficie commerciale.

Per una superficie utile netta complessiva e virtuale pari a:

$$m^2 (9,51 + 4,54 + 15,60 + 52,62 + 2,79 + 3,6) = m^2 88,66.$$

Altezza interna utile

h interna utile = m 3,10

3.4 Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene.

Attualmente, l'immobile oggetto della vertenza situato al piano terzo (piano secondo oltre piano rialzato), risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Corbara (SA) così come segue:

Tab. 2 – dati catastali

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
RI1	1204	6	A/2	2	5 vani	104 m ²	Euro 232,41

Dalla visura storica per immobile (cfr All. 5) si rileva la situazione antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento. I dati catastali rilevati all'impianto meccanografico del 30.06.1987, sono i seguenti:

Tab. 3 – dati catastali

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	1204	6	A/2	2	5 vani	-	L. 500

Dal 30.06.1987 l'immobile esecutato risulta intestato come segue:

- 500/1000 di proprietà a omissis;
- 500/1000 di proprietà a omissis.

Come già accennato precedentemente, per la futura vendita bisogna procedere all'allineamento della ditta catastale per voltura della successione per causa di morte di omissis del 24.09.10.

Il costo da considerare per la voltura della successione e da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta è di € 200.

Inoltre l'immobile de quo, da visura catastale risulta ubicato al terzo piano dell'edificio mentre, da atto di compravendita è riportato al secondo piano oltre piano rialzato. La scheda planimetrica colloca l'immobile al secondo piano int.5.

L'immobile pignorato ubicato in Corbara alla via Luigi Novi, 45 è pervenuto ai signori omissis (debitrice), in quota paritaria dai signori omissis

(in avanti denominati venditori), con giusto atto di

Compravendita del 07/08/1969 rogante notaio Giovanni Califano sede Pagani (SA) rep. 92088 trascrizione del 21.08.1969 reg. particolare 17188 (cfr All. 4)

L'atto di compravendita rileva:

- il fabbricato ospitante il bene esecutato è stato costruito dai venditori su un suolo di are 3,86 ubicato in Corbara (SA) alla contrada Parrelle in via Provinciale Corbara – Tramonti tratto denominato già via Nazario Sauro e oggi via Luigi Novi;
- il suolo è stato acquistato dai venditori con giusto atto di Compravendita del 14/10/1967 rogante notaio Calabrese Carlo registrato a Pagani (SA) il 25.10.1967

rep. 1597 trascrizione del 09.11.1967 ai nn 25922/22953;

- il suolo è riportato al catasto terreni del Comune di Corbara (SA) alla partita 1196 foglio 1 particella 1046/b;
- l'immobile è stato accatastato con giusta scheda n. 0 - 0104453 presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno il 22.03.1969. Il numero di scheda riportato nell'atto coincide con il numero di scheda evidenziato in planimetria catastale del bene pignorato (cfr All. 11);
- all'immobile *"...vanno annessi tutti i relativi accessori, diritti, dipendenze, pertinenze, accessioni, comunioni, servitù attive e passive legalmente costituite, ed in particolare con i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni dell'intero edificio secondo le presunzioni dell'art. 1117 del Codice Civile o per destinazione ed in particolare col condominio al portone, all'androne, alla scala in fabbrica, e gabbia della stessa, al citofono, alle colonne montanti idriche ed elettriche, e con esclusione della terrazza di copertura dell'intero edificio che resta di proprietà esclusiva dei venditori, con facoltà di sopralzo e senza dover corrispondere indennità di sorta agli acquirenti dei piani sottostanti e con spiega che essi compratori avranno gli stessi diritti che godranno gli altri condomini dell'intero edificio"*.

Attualmente il fabbricato ospitante il bene pignorato è censito al foglio 1 particella 1204. Da controlli effettuati presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, la particella 1204 è stata generata con il frazionamento del 30.09.1967 della particella 1046 di are 18,21.

Il frazionamento ha generato le seguenti particelle provvisorie e poi definitive:

Tab. 4 – frazionamento della particella 1046

Foglio	Particella provvisoria	Particella definitiva	are	ca
1	1046/a		5	88
1	1046/b	1204	3	86
1	1046/c	1205	2	68
1	1046/d	1206	2	59
1	1046/e	1207	3	20

In tabella 4 è evidenziata in verde la particella dove attualmente insiste il fabbricato unitamente all'immobile esecutato.

I dati riportati nel frazionamento coincidono con quanto rilevato nell'atto di compravendita del bene pignorato.

In All. 14 si riporta il frazionamento della p.lla 1046, il modello 55, il modello 16, la visura storica per immobile – C.T. della particella 1046 e la visura storica per immobile – C.T. della particella 1204.

3.5 Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO – PROPRIETÀ 1000/1000

Piena ed esclusiva proprietà su appartamento, ubicato nel Comune di Corbara (SA) in via Luigi Novi, 45. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato si sviluppa su quattro livelli fuori terra oltre piano seminterrato e lastrico solaio.

All'appartamento situato al piano terzo int. 5 (piano secondo oltre piano rialzato) del fabbricato, si accede da portone al piano terra, vano scala condominiale privo di ascensore ed ingresso dalla porta ubicata sul lato destro del pianerottolo di arrivo.

L'immobile, non occupato, si compone da: corridoio/disimpegno, tre camere, cucina, un bagno, ripostiglio e balcone.

La superficie commerciale complessiva è pari a 105 m².

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Corbara (SA), foglio 1, p.lla 1204, sub. 6, categoria A/2, classe 2, 5 vani rendita catastale 232,41 €.

L'unità immobiliare confina: a nord, con particella 1162; ad est, in parte con vano scala (da verifiche non è stato assegnato nessun sub al B.C.N.C. e non risulta un elaborato planimetrico), in parte con particella 1204 sub 7; a sud con strada privata di accesso comune (tale strada insiste sulla particella 1204, particella 1205, particella 1206 e particella 1207); ad ovest, con sottostante strada Luigi Novi.

Da verifiche presso l'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Corbara (SA), il fabbricato ospitante l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù della licenza edilizia n. 112 del 30.03.1967. In data 20.03.1969 è stato rilasciato regolare Permesso di Abitabilità dell'intero fabbricato.

Non è stato possibile confrontare lo stato di fatto rispetto ai grafici di progetto allegati alla licenza di costruzione n. 112 del 30.03.1967, poiché in archivio non risultava nessun elaborato progettuale.

Lo stato dei luoghi risulta essere conforme rispetto alla planimetria catastale.

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutata in virtù di successione per causa di morte del coniuge del 16.03.2010, atto amministrativo del 24.09.10 rep

1987/9990/10 Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro DPMI2 UT Milano 3 (MI)
trascrizione del 13.10.2010 ai nn 41172/28844.

La sezione D della formalità rileva la rinuncia all'eredità da parte del figlio dell'esecutata.

Da verifica e dalla documentazione in atti non risulta una trascrizione di accettazione dell'eredità in riferimento alla quota del coniuge (500/1000) sull'immobile pignorato.

Con atto di compravendita del 07.08.1969 rogante notaio Giovanni Califano sede Pagani (SA) rep. 92088 trascrizione del 21.08.1969 reg. particolare 17188; l'esecutata acquistava con il coniuge, in parti uguali, l'immobile oggetto della vertenza.

PREZZO BASE: 61.163 € (sessantunomilacentosessantatre Euro).

3.6 Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Da Ispezione Ipotecaria aggiornata (cfr All. 3), in relazione all'immobile pignorato, in testa alla debitrice e al coniuge sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizione a favore della debitrice - successione per causa di morte del 16.03.2010, atto amministrativo del 24.09.10 rep 1987/9990/10 Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro DPMI2 UT Milano 3 (MI) trascrizione del 13.10.2010 ai nn 41172/28844.

Come già illustrato nel paragrafo "*controlli preliminari*" la debitrice ha acquisito la **piena proprietà dell'immobile pignorato. La sezione D della formalità rileva la rinuncia all'eredità da parte del figlio omissis.**

Inoltre non risulta una trascrizione di accettazione dell'eredità in riferimento alla quota del coniuge (500/1000) sull'immobile pignorato.

Per l'immobile esecutato oltre alla trascrizione contro del pignoramento non risultano altre formalità in testa alla debitrice.

Dall'elenco per soggetto (cfr All. 3) risultano altre formalità non afferente al bene pignorato.

Trascrizione contro del coniuge - successione per causa di morte del 16.03.2010, atto amministrativo del 24.09.10 rep 1987/9990/10 Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro DPMI2 UT Milano 3 (MI) trascrizione del 13.10.2010 ai nn 41172/28844.

Dall'elenco per soggetto (cfr All. 3) non risultano altre formalità in testa al coniuge.

L'immobile pignorato ubicato in Corbara alla via Luigi Novi, 45 è pervenuto ai signori omissis (debitrice), in quota paritaria dai signori [REDACTED]

Pezzo e Felicia Giordano, con giusto atto di Compravendita del 07/08/1969 rogante notaio Giovanni Califano sede Pagani (SA) rep. 92088 trascrizione del 21.08.1969 reg. particolare 17188.

In All. 4 è prodotta copia autentica, rilasciata dall'Archivio Notarile di Salerno, del titolo di acquisto del bene eseguito.

3.7 Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Regolarità Edilizia

In data 03.12.2020 prot. N. 4772, il sottoscritto presentava richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Urbanistica del Comune di Corbara (SA).

Con riscontro prot. n. 147 del 13.01.2021, il responsabile dell'Ufficio, attestava che il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in stima (foglio 1 p.lla 1204), era stato realizzato con licenza di costruzione n. 112 del 30.03.1967 in ditta omissis;

precisando che la licenza edilizia veniva richiamata nei registri esistenti agli atti d'ufficio ma non risultava in archivio. Il responsabile dell'Ufficio si riservava di effettuare denuncia di smarrimento e nel contempo si impegnava a recuperare copia della licenza edilizia con relativa documentazione tecnica attraverso altri enti e/o istituzioni.

Risultavano in archivio i seguenti documenti:

1. richiesta concessione edilizia del 24.01.1996 prot. N 373 per lavori esterni ai locali terranei, richiedente omissis, pratica edilizia n. 1105;
2. decreto n. 602 del 11.10.1996 ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/39;
3. concessione edilizia n. 255 del 13.02.1997;
4. avvenuto cambio di destinazione d'uso del 19.04.1996 prot. N. 1861 dei locali siti in via Luigi Novi;
5. C.I.L.A. del 10.03.2016 prot. N. 987 per interventi di manutenzione ordinaria del fabbricato, ai sensi dell'art. 6 DPR 381/2001 e lettera a, art. 35, co. 1 del RUEC richiedente omissis nella qualità di amministratore del condominio.

Con riscontro prot. n. 1850 del 14.05.2021, a seguito del sollecito presentato dal sottoscritto in data 29.04. 2021 prot. n. 1664, venivano consegnati relativamente al fabbricato ospitante il bene in valutazione i seguenti documenti:

6. licenza di costruzione n. 112 del 30.03.1967;

7. certificato attestazione inizio e fine lavori;
8. n. 6 planimetrie catastali del 21.03.1969 e data presentazione al N.C.E.U. 22.03.1969 relative al piano 3, int 7 e int 8, piano 2 int. 6 e piano seminterrato;
9. n. 3 planimetrie catastali del 02.07.1993 del piano seminterrato;
10. certificato di abitabilità.

In All. 15 si riporta solo quanto descritto al punto 5, al punto 6, al punto 7 e al punto 10. I titoli e i documenti evidenziati ai restanti punti sono inerenti ad altre unità immobiliare non oggetto della vertenza.

Dalla documentazione acquisita si evince che il Comune di Corbara (SA) rilasciava al sig. omissis residente in Corbara (SA) alla via Tenente Lignola, la licenza di costruzione n. 112 del 30.03.197 per la costruzione di un fabbricato in via Luigi Novi per un complesso di n. 41 vani.

La documentazione acquisita è carente dei grafici di progetto come certificato dall'Ufficio Edilizia Urbanistica del Comune di Corbara (SA).

Non è stato possibile confrontare lo stato di fatto rispetto ai grafici di progetto allegati alla licenza di costruzione.

Lo stato di fatto del bene pignorato corrisponde a quanto riportato in planimetria catastale.

In data 28.03.1969, l'Ufficio delle Imposte di Consumo del Comune di Corbara (SA), certificava che in data 17.05.1968, il sig. omissis presentava scheda di denuncia per la costruzione di un fabbricato, non di lusso, per civile abitazione sito in via Luigi Novi e accertava l'ultimazione dei lavori in data 04.02.1969.

In data 20.03.1969 è stato rilasciato dal Comune di Corbara (SA) regolare Permesso di Abitabilità dell'intero fabbricato ospitante il bene in valutazione.

In data 10.03.2016 prot. n. 987, il sig. omissis nella qualità di amministratore del condominio omissis, presentava C.I.L.A. per interventi di manutenzione ordinaria del fabbricato ospitante l'immobile oggetto di valutazione. I lavori riguardavano la manutenzione dei prospetti ivi compreso la pavimentazione dei balconi e della copertura.

Presso l'Ufficio Tecnico e Protocollo non risulta nessuna comunicazione di ultimazione lavori in riferimento alla C.I.L.A. del 10.03.2016 prot. n. 987 (cfr All. 15).

Da documentazione trasmessa dall'amministratore del condominio omissis, riguardante la C.I.L.A. del 10.03.2016 prot. n. 987, risulta una comunicazione del direttore dei lavori, datata 09.09.2020, da cui si evince che i lavori sono stati ultimati in data 22.02.2020. Tale comunicazione non è stata riscontrata presso gli organi Comunali. In All. 16 si riporta il frontespizio della C.I.L.A., comunicazione ultimazione lavori del 09.09.2020 e ulteriore documentazione trasmessa in data 19.01.2021 dall'amministratore del condominio omissis.

Regolarità Urbanistica

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Corbara (SA) è regolato dalle indicazioni previste dal Piano Regolatore Generale redatto nell'anno 1978 ed oggetto di variante in adeguamento alla L.R. 35/87 (Piano Urbanistico Territoriale per l'Area Sorrentino Amalfitana approvato con la Legge Regionale n.35 del 27 giugno 1987), approvata con Decreto del Presidente della G.R. Campania n. 10058 del 09/07/1993 ed approvata definitivamente dalla Comunità Montana Penisola Amalfitana in data 27/09/93 pubblicata sul B.U.R.C. n. 45 del 18.10.1993.

In base al P.R.G. il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in valutazione (foglio 1 particella 1204), ricade in "Zona residenziale C₂ - 9", di cui al punto C con le prescrizioni derivanti dalle NTA della variante generale al P.R.G.

In All. 17 è riportato il certificato di destinazione urbanistica con relative N.T.A.

Di seguito si riporta la zonizzazione urbanistica vigente del Comune per la zona d'interesse attualmente riportata nella Tavola 1.3.1 del P.U.C. – proposta preliminare febbraio 2014.

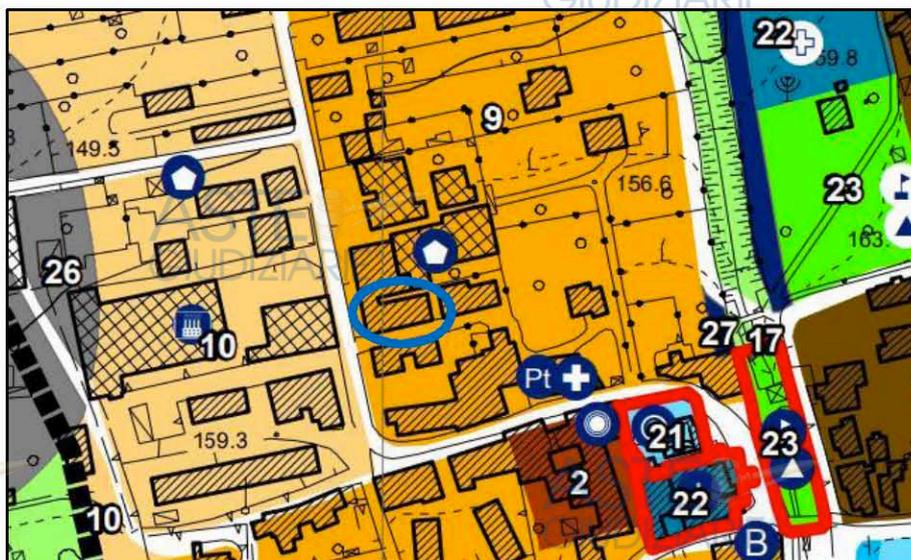


Figura 7. Zonizzazione vigente del Comune – PUC proposta preliminare

B4	RESIDENZIALE	5 Valgono le norme del Piano di Recupero approvato con Decreto Regionale n. 8060 del 11.10.1982
C*		6 Valgono le norme del Piano di Recupero approvato con Decreto Regionale n. 8060 del 11.10.1982
C1		7 Prevedono riduzione di piano di zona ai sensi modifiche ed integrazioni
C2		8 E' consentito l'intervento edilizio sui suoli liberi con $h \leq 0,15$ mt/mq nei limiti della nuova volumetria. E' consentita la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie coperta, nonché interventi art.31 legge 457/78 ad eccezione lettera e).
C2		9 E' consentito l'intervento edilizio sui suoli liberi con $h \leq 0,15$ mt/mq nei limiti della nuova volumetria. E' consentita la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie coperta, nonché interventi art.31 legge 457/78 ad eccezione lettera e).
C3		10 E' consentito l'intervento edilizio sui suoli liberi con $h \leq 0,15$ mt/mq nei limiti della nuova volumetria. E' consentita la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie coperta, nonché interventi art.31 legge 457/78 ad eccezione lettera e).
C3		11 E' consentito l'intervento edilizio sui suoli liberi con $h \leq 0,35$ mt/mq nei limiti della nuova volumetria. E' consentita la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie coperta, nonché interventi art.31 legge 457/78 ad eccezione lettera e).

Figura 8. Legenda della Zonizzazione vigente del Comune – PUC proposta preliminare

L'area in esame ricade in "zona territoriale 4 – riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado", secondo l'art. 17 della L.R. 35/1987 del PUT dell'Area Sorrentino – Amalfitana.

Di seguito si riporta il PUT della Penisola Sorrentino – Amalfitana per la zona d'interesse attualmente riportata nella Tavola 1.1.3 del P.U.C. – proposta preliminare febbraio 2014.

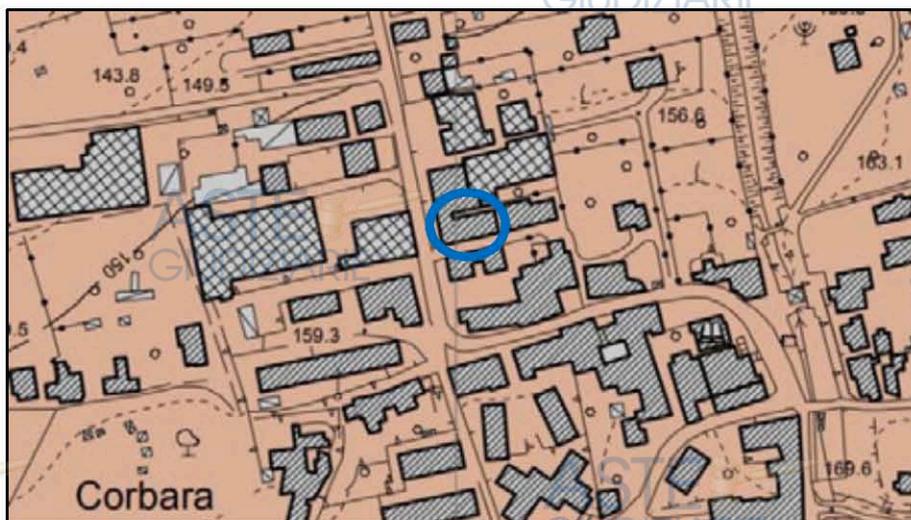


Figura 9. PUT della Penisola Sorrentino – Amalfitana per la zona d'interesse

	1A - Tutela dell'Ambiente Naturale - 1° grado
	1B - Tutela dell'Ambiente Naturale - 2° grado
	2 - Tutela degli insediamenti antichi accentrati
	3 - Tutela degli insediamenti antichi sparsi o pe*
	4 - Riqualificazione Insediativa ed Ambientale di 1° grado
	5 - Riqualificazione Insediativa ed Ambientale di 2° grado

Figura 10. Legenda PUT della Penisola Sorrentino – Amalfitana per la zona d'interesse

L.R. 35/1987 del PUT dell'Area Sorrentino – Amalfitana

Art. 17 - Zone territoriali prescrittive per la formazione dei Piani Regolatori Generali.

L'area oggetto del Piano Urbanistico Territoriale di cui al precedente articolo 2 è suddivisa in sedici tipi di "zone territoriali" che sono prescrittive per la formazione dei Piani Regolatori Generali, secondo i contenuti del presente articolo.

Le "zone territoriali" n. 1a, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 vanno direttamente recepite nella zonizzazione e normativa dei Piani Regolatori Generali; le "zone territoriali" 1b, 4, 5 e 7 dovranno essere articolate in zone di Piano Regolatore, con normativa, nel rispetto delle indicazioni del presente articolo; la "zona territoriale 2" può essere direttamente recepita nel Piano Regolatore Generale o articolata, secondo quanto successivamente precisato nel presente articolo.

Zona Territoriale 4

Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado

Comprende aree agricole ed insediamenti (spazi per nuclei o accentrati) di interesse ambientale.

Tra gli insediamenti, alcuni possono rivestire anche interesse storico-artistico, altri - di recente realizzazione - risultano privi di qualità ambientale. Per la zona occorre procedere ad una complessa riqualificazione insediativa e delle strutture agricole.

Essa, pertanto, va articolata nei Piani Regolatori Generali in zone di Piano Regolatore, che possono essere:

- eventuale zona "A", per la quale la normativa deve rispondere a quanto detto per la zona "A" derivante dall'articolazione della precedente zona territoriale 2;
- zona "B" di urbanizzazione recente, da considerare saturata ai fini residenziali. Per essa la normativa di Piano Regolatore Generale dovrà:
 - impedire la edificazione delle residue aree libere, fatta eccezione per le attrezzature pubbliche che coprono una quota degli standards urbanistici di cui al precedente articolo 11;
 - consentire, per l'edilizia esistente, esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;
- eventuale zona "C" di espansione residenziale quantificata in funzione dell'eventuale fabbisogno di nuovi vani residenziali di cui al precedente articolo 9. Per essa la normativa di Piano Regolatore Generale deve prescrivere l'obbligo dei Piani esecutivi (Piano particolareggiato, Piano di zona Legge 167, Piano di lottizzazione convenzionata), che dovranno redigersi nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;
- zona "F" destinata alla copertura del fabbisogno di attrezzature pubbliche di cui ai precedenti articoli 11 e 16. Per essa la normativa dovrà fornire indicazioni dettagliate sugli indici di fabbricabilità ed altezze massime, in rapporto ai tipi di attrezzature nel rispetto delle caratteristiche ambientali;
- eventuale zona "H" destinata ad insediamenti turistici ricettivi, compatibili con le prescrizioni della relazione del Piano Urbanistico Territoriale parte IV, e nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV, nonché ad attrezzature turistiche complementari, in aggiunta a quelle previste dal Piano Urbanistico Territoriale;
- eventuale zona "D/1", destinata ad insediamenti produttivi artigianali o a piccole industrie (n. max nuovi addetti 50) di trasformazione dei prodotti agricoli. In tal caso la

normativa di Piano Regolatore deve prescrivere l'obbligo della redazione di Piani produttivi particolareggiati, di cui all'articolo 27 della Legge 865/71 e nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;

- zona "E" - agricola. Per essa, le indicazioni e la normativa dei Piani Regolatori Generali devono:

- prevedere la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali, di cui al precedente articolo 15 e nel rispetto delle norme tecniche, di cui al successivo titolo IV;

- consentire i rifacimenti dei muri di sostegno nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;

- consentire la sostituzione degli ordinamenti culturali esistenti, con altri comunque appartenenti alla tradizione dell'area;

- consentire nuova edilizia rurale - quota parte del proporzionamento del fabbisogno di nuovi vani residenziali, di cui al precedente articolo 9

- nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,03 mc/mq e dell'altezza massima di metri 7,50; ai fini dell'adeguamento dei volumi tecnici per la conduzione del fondo (stalle, porcile, depositi ecc.), consentire edificazioni con l'indice di fabbricabilità fondiario max di 0,03 mc/mq;

- consentire per l'edilizia esistente a tutto il 1955, interventi, nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV, di:

1) restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria;

2) adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici, con i seguenti parametri:

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;

- incremento di superficie utile netta, pari al 15% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 22,00 mq (per i valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore);

- eventuale zona di "rispetto" in funzione, sia della tutela di valori ambientali, sia della difesa del suolo. Per tale zona la normativa del Piano Regolatore Generale deve prescrivere l'inedificabilità assoluta, sia pubblica che privata.

Inoltre l'area in esame ricade attualmente in zona R1 (rischio da frana moderato) e zona P1(pericolosità da frana bassa), come riportato dal piano stralcio PSAI dell'ex Autorità del Bacino Regionale della Campania Centrale, adottato dal Commissario istituzionale

con Delibera n. 1 del 23.02.2015 pubblicata sul B.U.R.C. n. 20 del 23.03.2015.



Figura 11. Carta del rischio frana



Figura 12. Legenda Carta del rischio frana



Figura 13. Carta pericolosità da frana

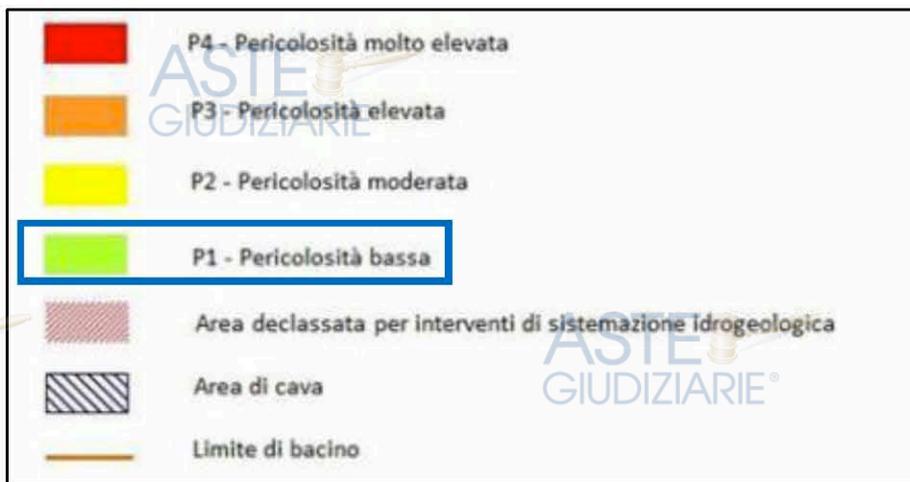


Figura 14. Legenda Carta pericolosità da frana

Infine l'area in esame:

- ricade in fascia di rispetto dai fiumi, dai torrenti e da corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11.12.1933 n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna;
- non rientra nel perimetro di vincolo idrogeologico di cui all'art. 1 R.D. 30.12.1923 n. 3267;
- non rientra nelle zone territoriali del Parco Regionale dei Monti Lattari, Istituito con Decreto Presidenziale della Giunta Regionale della Campania n. 781 del

13.11.2003 e dei siti di interesse Comunitario Natura 2000;

- non ricade in zona percorsa dal fuoco, di cui alla legge quadro in materia di incendi boschivi n. 353/2000;
- non è gravata da usi civici.

L'intero territorio comunale è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi del Decreto Ministeriale del 22.07.1968, e sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 22.01.2004 n. 42 – cd. Codice del Paesaggio. Inoltre ricade in zona sismica C3 ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n. 5447 del 07.11.2002 e Delibera della Giunta Regionale n. 248 del 24.01.2003.

3.8 *Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

L'immobile oggetto della vertenza è risultato non occupato né dalla debitrice esecutata né da soggetti terzi.

3.9 *Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Dalle indagini espletate e dalla documentazione raccolta per l'immobile esecutato si evince:

- non risultano domande giudiziali;
- non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non risultano provvedimenti impositivi di vincolo storico-artistico;

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- ricade in fascia di rispetto dai fiumi, dai torrenti e da corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11.12.1933 n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (cfr All. 17);
- ricade attualmente in zona R1 (rischio da frana moderato) e zona P1 (pericolosità da frana bassa), come riportato dal piano stralcio PSAI dell'ex Autorità del Bacino Regionale della Campania Centrale, adottato dal Commissario istituzionale con Delibera n. 1 del 23.02.2015 pubblicata sul B.U.R.C. n. 20 del 23.03.2015 (cfr All. 17);

- risulta che l'intero territorio comunale è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi del Decreto Ministeriale del 22.07.1968, e sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 22.01.2004 n. 42 – cd. Codice del Paesaggio (cfr All. 17);
- risulta regolamento condominiale non trascritto riportato in All. 18 e quanto evidenziato al paragrafo 3.4 relativamente all'atto di compravendita riportato in All. 4.

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- oltre al pignoramento di cui è causa non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli;
- allineamento della ditta catastale per voltura della successione per causa di morte di omissis del 24.09.10 come evidenziato al paragrafo 3.4.

3.10 Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene de quo non ricade su suolo demaniale.

3.11 Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dall'esame degli atti acquisiti non sono emersi canoni, livello o usi civici.

3.12 Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dalla documentazione trasmessa dal sig. omissis, nella qualità di amministratore pro tempore del condominio "omissis", per il bene de quo risulta:

Tab. 5 – Spese fisse

SPESE FISSE DI GESTIONE	
Consuntivo anno 2019 €	Consuntivo anno 2020 €
271,28	249,97

In tabella 5 sono riportate le spese fisse di gestione degli ultimi due anni. Tali spese risultano insolute da parte della debitrice. Come comunicato dall'amministratore pro tempore, causa emergenza epidemiologica, il riparto delle spese ordinarie anno 2021 è stato emesso sul consuntivo dell'anno 2020 e sarà relazionato nella prossima riunione condominiale.

In All. 19 si riporta la documentazione trasmessa tramite pec in data 19.01.2021, in All. 20 la documentazione trasmessa in data 20.01.2021 e in All. 21 la documentazione trasmessa in data 12.04.2021.

Inoltre, l'amministratore ha trasmesso un quadro di *"ripartizione spese per lavori di manutenzione straordinaria al condominio omissis"* e *"Computo consuntivo"* dei lavori (cfr All 19), risultando a carico della debitrice, una differenza contabile maggiore di € 1.351,60 rispetto alle spese iniziali preventivate e oggetto di pignoramento. Dal verbale dell'assemblea condominiale del 24.06.2019 (cfr All 19), non si riscontra nei punti all'ordine del giorno e nei vari deliberati, l'approvazione del su richiamato *"ripartizione spese per lavori di manutenzione straordinaria al condominio omissis"* e *"Computo consuntivo"*.

Infine non risultano procedimenti giudiziari in corso per il cespite pignorato.

3.13 Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Come noto il metodo estimativo è unico e comparativo, talché in guisa si procede nella valutazione a seguire. Il procedimento è poi lo strumento che dà evidenza del metodo.

Tra i procedimenti diretti o sintetici alcuni risultano monoparametrici altri pluriparametrici e vengono adottati in virtù delle caratteristiche dei beni in analisi.

Nel caso di stima si è fatto ricorso ad un approccio multiparametrico noto come Market Comparison Approach (MCA), il quale consente di comparare beni simili a quello de quo tramite il raffronto dei predittori influenti sulla formazione del prezzo.

L'MCA è un procedimento riconosciuto a livello internazionale, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

L'MCA si basa su un insieme di aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi delle caratteristiche immobiliari che possono essere qualitative e quantitative ed essere espresse in termini percentuali e di valore. Per la maggior parte di tali caratteristiche si procede alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato locale. Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra gli immobili oggetto di stima e gli immobili di comparazione.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) individuazione dei beni di confronto e rilevazione dei dati ad essi corrispondenti (prezzo di mercato, offerte di vendita, canone di locazione e ecc.);
- 2) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento e compilazione delle tabelle dati;
- 3) stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 4) redazione della tabella di valutazione;
- 5) sintesi valutativa.

Per sviluppare il procedimento di stima utile a quantificare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono necessari beni simili apprezzati sul mercato.

3.13.1 Individuazione dei beni di confronto

Dopo aver effettuato le opportune indagini sono stati rinvenuti nel periodo 2020-2019, tre atti di compravendita di beni simili al bene oggetto di stima.

Due immobili sono localizzati nei pressi del bene oggetto di stima, mentre il terzo immobile è situato a circa 800 m dall'immobile de quo. Gli atti di compravendita rinvenuti sono successivi al 2007¹ e quindi certi e affidabili.

In All. 22 si riportano gli atti di compravendita dei comparabili.

A seguire si riporta una georeferenziazione dei comparabili.

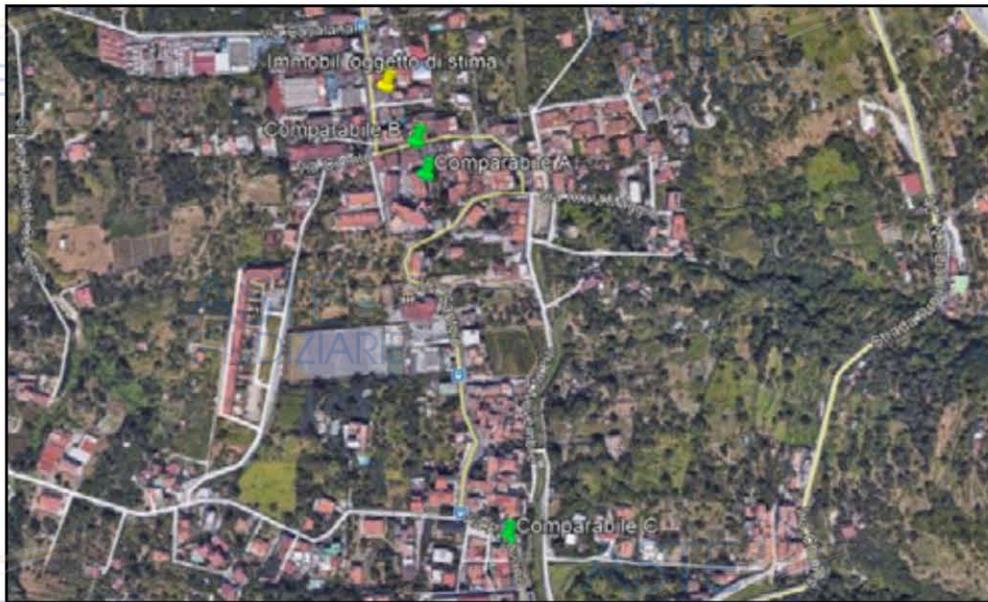


Foto 15. Georeferenziazione dei beni di confronto A, B e C

La misurazione delle consistenze viene effettuata considerando i criteri espressi in precedenza.

Bene di confronto A m² 133

Bene di confronto B m² 118.

Bene di confronto C m² 70.

3.13.2 Stima all'attualità

Scelta delle caratteristiche rilevanti sulla formazione del prezzo

Per l'immobile oggetto di stima si prendono in esame le caratteristiche indicate nella

¹ Decreto legislativo 231/07

Tabella 6 a seguire. Esse sono rappresentative dei caratteri ordinariamente influenti sull'apprezzamento del mercato.

Tab. 6 - Tabella delle caratteristiche influenti sulla formazione del prezzo e loro apprezzamento

DATI		IMMOBILI DI COMPARAZIONE			Immobile oggetto di Stima	
		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C		
Dati Atto	Data	28.08.2019	28.08.2019	27.10.2020	Immobile oggetto di Stima	
	Rep./Rac.	3949/3179	112440/46717	160797/44610		
	Notaio Rogante	Ilaria Acerra sede Siano	Gustavo Trotta sede Pagani	Aniello calabrese sede Pagani		
Trascrizione Atto	Data	02.09.2019	17.09.2019	28.10.2020		
	Reg. gen./Reg. part	35158/26964	36552/28014	34310/26646		
Prezzo (€)		89.860	74.656	55.000		
Adeguamento temporale Prezzo (€)		88.063	73.163	55.000		
Superficie (m ²)		133	118	70		105
Età e Stato di manutenzione		Mediocre	Mediocre	Mediore		Mediocre
Livello di piano		Terzo Piano	Ultimo Piano	Secondo Piano		Secondo Piano oltre piano rialzato
Ascensore		Assente	Presente	Assente	Assente	
Esposizione		Sud-Est, Sud-Ovest e Sud	Nord-Ovest	Sud-Est e Ambienti senza solleggiamento	Sud-Ovest	
Panoramicità		Buona	Buona	Pessima	Ottima	
Funzionalità Alloggio		Ottima	Mediocre	Mediocre	Mediocre	

Poiché l'immobile risulta sprovvisto di garage, al prezzo totale della compravendita A e della compravendita B è stato decurtato il prezzo dei locali garage.

Comparabile A

garage → m² 30

Prezzo della compravendita A completo del garage è di € 100.000. Virtualizzando la superficie del garage al 50%, al fine di raggugliarla alla destinazione residenziale avremo una superficie raggugliata di m² 15 e una superficie commerciale totale (appartamento con garage) di m² 148. Con la superficie del garage raggugliata, il prezzo unitario della compravendita risulta pari a 676 €/m². Il prezzo del solo garage risulta pari a € 10.140.

Quindi il prezzo della compravendita A decurtato del garage risulta di € 89.860.

Comparabile B

garage → m² 20

Prezzo della compravendita B completo del garage è di € 80.986. Virtualizzando la

superficie del garage, con gli stessi criteri espressi per il comparabile A, avremo una superficie ragguagliata di m² 10 e una superficie commerciale totale (appartamento con garage) di m² 128. Con la superficie del garage ragguagliata, il prezzo unitario della compravendita risulta pari a 633 €/m². Il prezzo del solo garage è pari a € 6.330. Quindi il prezzo della compravendita B decurtato del garage risulta di € 74.656.

Inoltre, poiché la stima è riferita all'attualità, si utilizza sempre per le compravendite A e compravendita B (anno 2019) un coefficiente che tenga conto dell'evoluzione del mercato residenziale nel tempo.

Per riportare il prezzo della compravendite A e della compravendita B all'attualità, è stato sfruttato, per la zona di interesse, un coefficiente che tenga conto dei rapporti di valore delle quotazioni OMI attuali e al 2019 per il residenziale. Dal loro rapporto tra i dati del 2020 e quelli del 2019, deriva un coefficiente di 0,98 da applicare ai prezzi delle compravendite.

Attualmente in banca data OMI non risultano per la zona di interesse quotazioni del mercato immobiliare per l'anno 2021. Quindi si assume costante il mercato immobiliare dal 2020 al 2021.

Compilazione delle tabelle dati

Il sistema informativo raccolto per l'unità in analisi è tradotto nella seguente scheda sinottica. Ad ogni caratteristica, in relazione alla sua propria connotazione, è assegnato un valore cardinale secondo le indicazioni tratte dalla letteratura e riportate nella nota della Tabella 7.

Tab. 7 - Tabella di conversione dei giudizi in dati numerici

CARATTERISTICHE			IMMOBILI DI COMPARAZIONE			Immobile oggetto di stima
Denominazione	Nomenclatore	Punteggio	Comp. A	Comp. B	Comp. C	
			quantità			quantità
Età e Stato di manutenzione**	<i>ottimo</i>	Eventualmente modificato per casi straordinari	mediocre	mediocre	mediocre	mediocre
	<i>buono</i>					
	<i>mediocre</i>					
	<i>pessimo</i>					
Livello di piano con ascensore**	<i>piano terra o rialzato</i>	0,90	0,80	1,05	0,90	0,90
	<i>primo piano</i>	0,94				
	<i>secondo piano</i>	0,96				
	<i>terzo piano</i>	0,98				
	<i>piani superiori</i>	1,00				
	<i>ultimo piano</i>	1,05				
Livello di piano senza ascensore**	<i>piano terra o rialzato</i>	0,97	0,98"	0,87	0,84""	0,97
	<i>primo piano</i>	1,00				
	<i>secondo piano</i>	0,90				
	<i>terzo piano</i>	0,80				
	<i>quarto piano</i>	0,70				
	<i>quinto piano</i>	0,55				
Esposizione***	<i>Sud</i>	1,00	0,95	0,95	0,85	1,00
	<i>Sud-Est o Sud-Ovest</i>	0,97				
	<i>Est o Ovest</i>	0,92				
	<i>Nord-Est o Nord-Ovest</i>	0,87				
	<i>Nord</i>	0,80				
	<i>Ambienti senza soleggiamento</i>	0,70				
Panoramicità*	<i>ottima</i>	1,00	1,00	0,80	0,80	0,80
	<i>buona</i>	0,95				
	<i>mediocre</i>	0,90				
	<i>pessima</i>	0,85				
Funzionalità alloggio*	<i>ottima</i>	1,00	0,70	0,70	0,70	0,70
	<i>buona</i>	0,90				
	<i>mediocre</i>	0,80				
	<i>pessima</i>	0,70				

*Fonte "Come si stima il valore degli immobili" di M. Tamborrino-Gruppo24ore.
 ** Fonte " Estimo civile" di M. Orefice e L. Orefice - UTET
 "Media tra i valori Sud-Est/Sud-Ovest e SUD
 ""Media tra i valori Sud-Est e Ambienti senza soleggiamento

Segue la Tabella 8 di definizione dei prezzi marginali e di sviluppo della stima.

Questa, eseguita riportando i beni di confronto alle condizioni del bene in studio, indica il valore di mercato alla data attuale.

Tab. 8 - Tabella dei prezzi marginali e di sviluppo stima

Denominazione	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Immobile oggetto di stima
Superficie	133	118	70	105
Stato di manutenzione	-0,10	-0,05	0,05	
Livello di piano	0,10	-0,15	0,00	
Esposizione	-0,01	0,10	0,14	
Panoramicità	0,05	0,05	0,15	
Funzionalità Alloggio	-0,20	0,00	0,00	
Coefficiente globale	-0,16	-0,05	0,34	
Valore iniziale €	88.063	73.163	55.000	
Aggiustamento	-14.090	-3.658	18.425	
Valore corretto €	73.973	69.505	73.425	
Valore unitario €/m ²	676			
Valore €	70.980			

Come si può notare, la riga stato di manutenzione² riporta gli scostamenti (in termini percentuali) tra il valore del coefficiente descrittivo della variabile in analisi assegnato in Tab. 7 all'immobile oggetto di stima e il valore assegnato agli immobili di comparazione. Nel caso, rispettivamente $0,60-0,70 = -0,10$, $0,60-0,65 = -0,05$ e $0,60-0,55 = 0,05$. Idem per le altre caratteristiche. Tali passaggi sono essenziali per ricondurre gli immobili di comparazione in uno status complessivo simile a quello in cui versa l'immobile oggetto di stima, relativamente ai descrittori assunti come formativi del prezzo di mercato. I differenziali così computati vengono sommati algebricamente e forniscono un coefficiente globale (nel caso del comparabile A pari a -0,16, del comparabile B pari a -0,05 e del comparabile C pari a 0,34), da moltiplicarsi per il valore iniziale in modo da ottenere l'aggiustamento (in aggiunta o detrazione) da apportare al valore iniziale dei comparabili. Il valore iniziale più l'aggiustamento determina il valore corretto. La media pesata dei valori corretti sulle relative consistenze porta al valore unitario attuale di €/m² 676.

² Per lo stato di manutenzione dei comparabili si è tenuto conto di quanto descritto nei rispettivi atti di compravendita e documentazione allegata.

Il valore risulta:

$$V = m^2 105 * 676 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 70.980$$

A questo valore così calcolato vanno sottratti i seguenti costi:

Tab. 9 – Ulteriori adeguamenti al valore

Ulteriori Adeguamenti (€)	
Valore €	70.980
Pavimentazione balcone	-600
Adeguamento impianto elettrico	-1.500
Allineamento ditta catastale	-200
APE	-200
Spese condominiali ordinarie	-521,25
Valore €	67.959

In All. 23 si riporta l'attestato di prestazione energetica (APE) con relativa ricevuta di avvenuta presentazione, effettuata telematicamente dal sottoscritto in data 08.06.2021 sul portale S.I.D. della Regione Campania.

Infine al valore di € 67.959, al fine di determinare il valore di base d'asta dell'immobile de quo, si applica una riduzione del 10%. Quindi:

Tab. 10 – Riduzione per la vendita forzata

Riduzione del valore di mercato per la vendita forzata	
Valore di mercato €	67.959
Riduzione del 10%	-6.796
PREZZO BASE D'ASTA €	61.163

3.13 Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

La vertenza in oggetto non riguarda quote indivise.

3.14 Quesito n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Come già riferito al paragrafo 3.1, in All. 7 è riportato il Certificato di Residenza Storico, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Corbara (SA) e in All. 8 l'Estratto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Corbara (SA), da cui si constata che la debitrice al momento dell'acquisto dell'immobile in valutazione (07.08.1969) era coniugata dal 28.10.1962 (antecedente alla legge 19/05/75 n. 151) con il sig. omissis e con nessuna annotazione e risiedeva a Milano dal 07.11.1962 in via Beato Angelico, 20. In All. 10 si riporta il Certificato di Residenza Storico, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, da cui si consta che la debitrice risulta residente in via Monfalcone, 4 ininterrottamente dal 11.04.1997.

In All. 9 è riportato il Certificato contestuale di Residenza, Anagrafico di nascita, di Stato Libero, di Cittadinanza, di Esistenza in vita e di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, da cui si rileva che la debitrice risulta di stato libero e emerge la non sussistenza di altri figli.

4. Conclusioni

Sicuro di aver svolto l'attività secondo i dettami deontologici e professionali, rimetto la presente relazione peritale.

Fisciano (SA), 16 giugno 2021

ing. Erminio Parisi

Elenco Allegati

Allegato N. 1: Incarico, Giuramento e Proroga;

Allegato N. 2: Verbali operazioni peritali;

Allegato N. 2/A: Pec e Racc. inviate e ricevute;

Allegato N. 3: Ispezione ipotecaria aggiornata;

Allegato N. 4: Atto di Compravendita del 07.08.1969;

Allegato N.5: Visure immobile foglio 1 particella 1204 sub 6;

Allegato N. 6: Estratto di mappa foglio 1 particella 1204;

Allegato N. 7: Certificato di Residenza Storica Comune di Corbara;

Allegato N. 8: Certificato di Matrimonio Comune di Corbara;

Allegato N. 9: Certificato Contestuale Stato civile e stato di famiglia Comune di Milano;

Allegato N. 10: Certificato di Residenza Storico Comune di Milano;

Allegato N. 11: Planimetria Catastale;

Allegato N. 12: Planimetria Stato di fatto;

Allegato N. 13: Rilievo fotografico;

Allegato N. 14: Frazionamento particella 1046, Modello 55, Modello 16 Visure C.T.;

Allegato N. 15: C.I.L.A., Licenza edilizia, Inizio e fine lavori e Agibilità;

Allegato N. 16: Frontespizio C.I.L.A., Ultimazione lavori e documenti del 19.01.21;

Allegato N. 17: Certificato Destinazione Urbanistica;

Allegato N. 18: Regolamento Condominiale;

Allegato N. 19: Spese e documenti del 19.01.2021;

Allegato N. 20: Spese e documenti del 20.01.2021;

Allegato N. 21: Spese e documenti del 12.04.2021;

Allegato N. 22: Atti compravendita comparabili;

Allegato N. 23: APE;

Allegato N. 24: Relazione inviata alle parti in causa con ricevute d'invio.