

---

**Ing. Marianna Caiazza**

Via Giuseppe Garibaldi n° 35

84088 Siano (SA)

tel. +39 3488738805

P.IVA 06019260659



**STUDIO TECNICO**

**Ing. Marianna Caiazza**

## Sommario

1. Incarico e cronologia delle fasi di indagini.....	5
2. Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ....	7
3. Quesito n.1) <i>identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i> .....	7
4. Quesito n.2) <i>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i> .....	8
5. Quesito n.3) <i>procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i> .....	17
6. Quesito n.4) <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i> .....	19
7. Quesito n.5) <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i> .....	19
8. Quesito n.6) <i>verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> .....	20
9. Quesito n.7) <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i> .....	25
10. Quesito n.8) <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> .....	25
11. Quesito n.9) <i>verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale</i> .....	25
12. Quesito n.10) <i>verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i> .....	25
13. Quesito n.11) <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i> .....	26
14. Quesito n.12) <i>procedere alla valutazione dei beni</i> .....	26
- 14.1 CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE .....	27
- 14.2 PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO .....	27
- 14.3 PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO. ....	30
- 14.4 STIMA VALORE D'USO .....	33
15. Quesito n.13) <i>procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i> .....	35
16. Quesito n.14) <i>acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</i> .....	35

## Allegati

Allegato 1 –Verbale di sopralluogo del 26/01/2024

Allegato 2 – Certificato Anagrafico di Stato civile

Allegato 3 – Planimetria stato di fatto

Allegato 4 – Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. N. 20516 del 31 luglio 1968 con allegati

Allegato 5 – Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. N. 13294 del 25 maggio 1970 con allegati

Allegato 6 – Foto esterne

Allegato 7 – Foto Interne

Allegato 8 – Visura catastale storica e attuale

Allegato 9 – Planimetria catastale

Allegato 10 – Estratto di mappa

Allegato 11 – Atto e nota di trascrizione

---

**Ing. Marianna Caiazza**

Via Giuseppe Garibaldi n° 35  
84088 Siano (SA)  
tel. +39 3488738805  
P.IVA 06019260659

 **STUDIO TECNICO**  
Ing. Marianna Caiazza

**Allegato 12 – Autorizzazione Prefetto della Provincia di Salerno prof. n. 22490**

**Allegato 13 – Estratto P.R.G. – Zona B1**

**Allegato 14 – Estratto P.U.C. – Zona B2**

**Allegato 15 – Situazione Unità immobiliare di proprietà del Signor Giuseppe De Nicola**

**Allegato 16 - Certificato di Residenza Storico**

## Indice delle Figure

Figura 1 - Inquadramento satellitare dell'immobile attoreo e dell'area circostante .....	8
Figura 2 - Condominio Soggiorno Lieta da Via Isaia Gabola .....	9
Figura 3 - Da sinistra a destra: Ingresso principale, ingresso scala B, atrio con vano scala e ascensore .....	9
Figura 4 - Da sinistra a destra: terrazzo camminamento esterno, balcone .....	10
Figura 5 - Planimetria stato di fatto .....	11
Figura 6 - Ingresso – Corridoio.....	12
Figura 7 - Soggiorno e angolo cottura .....	12
Figura 8 – Bagno .....	13
Figura 9 - A sinistra cameretta 1, a destra cameretta 2 .....	13
Figura 10 - Camera matrimoniale .....	14
Figura 11 - Ripostiglio con accesso non diretto.....	14
Figura 12 - Confronto planimetria stato di fatto e planimetria catastale.....	17
Figura 13 - Zoom estratto di mappa con la posizione corretta dell'immobile .....	18
Figura 14 - Estratto P.R.G. – Zonizzazione .....	21
Figura 15 - Estratto PUC - Zonizzazione.....	21
Figura 16 - Copertura ad asse spezzato.....	23
Figura 17 - Raffronto planimetria catastale e stato di fatto.....	24
Figura 18 - Estratto Tabella Situazione condominiale del Debitore .....	26

## 1. Incarico e cronologia delle fasi di indagini

### PREMESSA

In data 20.11.2023 la sottoscritta Ing. Marianna Caiazza, iscritta all'Albo Professionale degli Ingegneri della provincia di Salerno al n° 7465 – sez.A, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), accettava la nomina dal Giudice Pasquale Velleca come Esperto Stimatore nella procedura esecutiva n.52/2023 R.G.E. promossa da Grimaldi Paolo in danno di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 26.01.2024 presso il luogo di causa sito in Via Isaia Gabola n. 29/B nel Comune Nocera Inferiore (SA).

Si riportano i quesiti ricevuti durante l'udienza di conferimento dell'incarico peritale:

- a) *Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;*
- b) *Quesito n.1) identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- c) *Quesito n.2) elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- d) *Quesito n.3) procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- e) *Quesito n.4) procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- f) *Quesito n.5) procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- g) *Quesito n.6) verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- h) *Quesito n.7) indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*



## **2. Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Il creditore ha optato per il deposito del Certificato notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2° c.p.c. redatto dal Notaio dott.ssa Emilia D'Antonio il 03.05.2023, il quale si estende sino all'atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

I relativi dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono correttamente indicati nella suddetta certificazione.

Si è provveduto all'acquisizione del certificato di stato civile non essendo stato quest'ultimo depositato agli atti dal creditore. All'Anagrafe Nazionale della popolazione residente il Sig. [REDACTED] risulta coniugato con la Sig.ra [REDACTED] a Nocera Inferiore (SA) il 21.06.2003 (Allegato 2 – Certificato Anagrafico di Stato civile). Per cui all'atto della compravendita trascritto in data 08.08.2002 il Debitore risultava celibe.

## **3. Quesito n.1) identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

L'oggetto della presente perizia è un immobile ad uso residenziale posto all'ottavo piano (interno 16) del Condominio "Soggiorno Lieto" sito nel comune di Nocera Inferiore (SA) alla Via Isaia Gabola n.29/B. È censito in catasto fabbricati del Comune di Nocera Inferiore (SA) al foglio 9, particella 579, sub. 15, di proprietà del Sig. [REDACTED] nella misura di 1/1.

Dall'analisi della documentazione, atto di pignoramento e atto di acquisto trascritto in suo favore, è stata accertata la corrispondenza della titolarità indicata e la congruenza dei dati catastali.

#### 4. Quesito n.2) elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

La presente esecuzione immobiliare R.G.E. n.52/2023 è composta da un lotto unico rappresentato da un immobile residenziale ubicato nel Comune di Nocera Inferiore (SA) alla Via Isaia Gabola, n. 29. Il complesso immobiliare è situato in una zona semicentrale a ridosso del centro urbano dotata di tutte le infrastrutture, di servizi e di attività sia commerciali che ricreative [Figura 1].

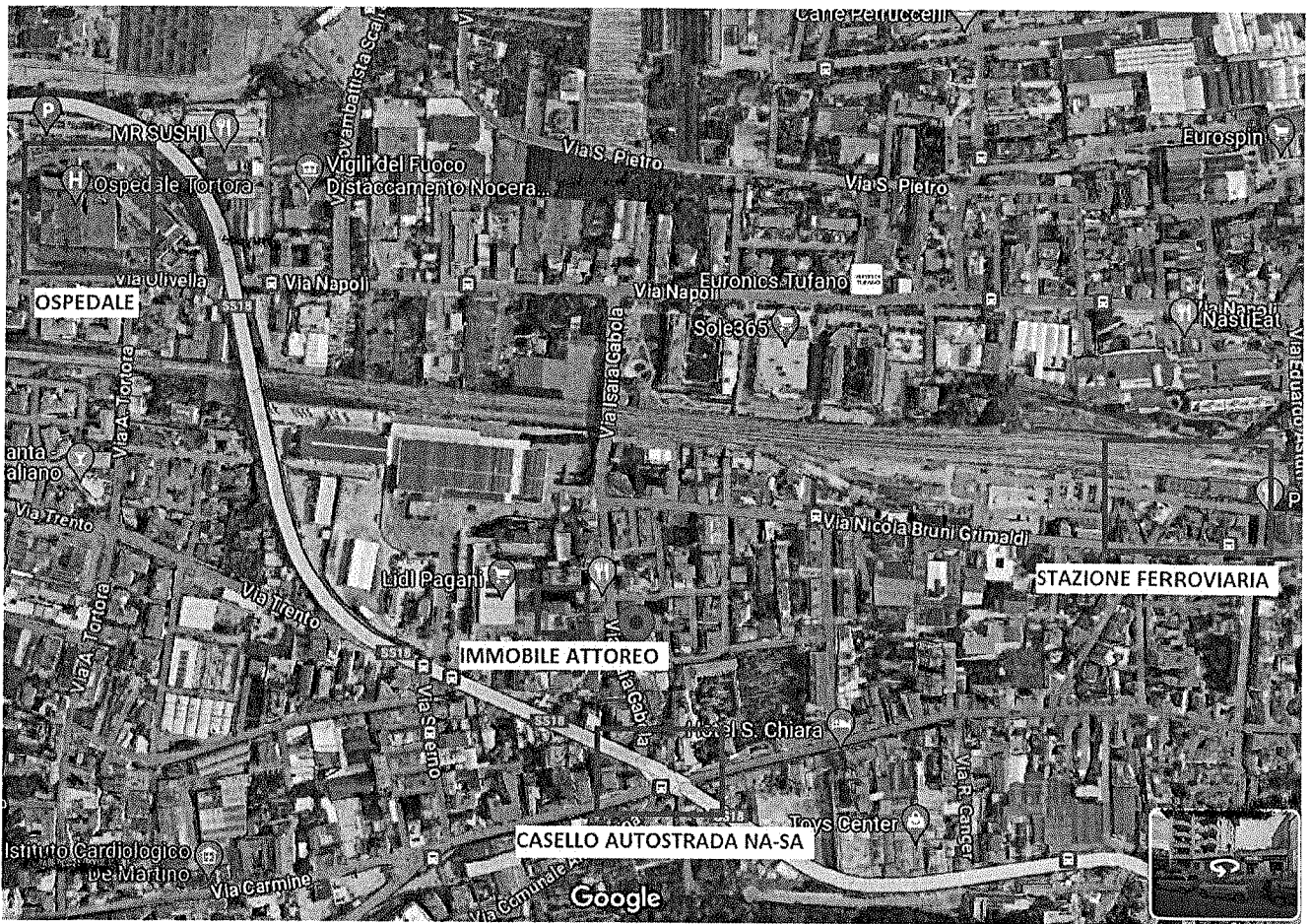


Figura 1 - Inquadramento satellitare dell'immobile attoreo e dell'area circostante

Per raggiungere l'appartamento sito all'ottavo ed ultimo piano (interno 16) si accede da un viale esterno comune a due corpi di fabbrica identificati dalle scala A e scala B. Raggiunto il Condominio Soggiorno Lieto, posto in fondo al viale, si accede all'atrio di ingresso della scala B dotato anche di ascensore [Figura 2-3].



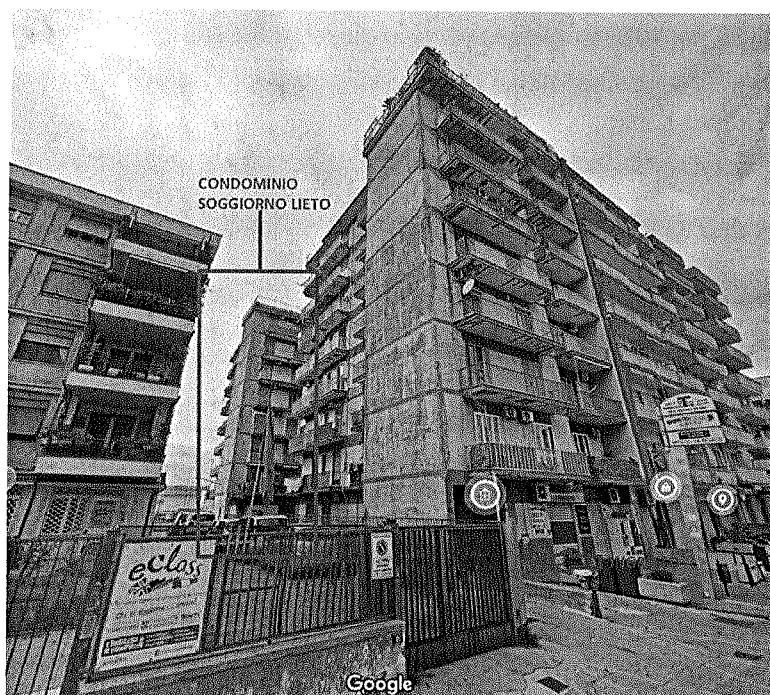


Figura 2 - Condominio Soggiorno Lieto da Via Isaia Gabola



Figura 3 – Da sinistra a destra: Ingresso principale, ingresso scala B, atrio con vano scala e ascensore

L'unità immobiliare è confinante solo parzialmente con il vano scala ed è esposta su tre lati rispettivamente Est, Sud ed Ovest. In particolare ad Est c'è un ampio terrazzo piastrellato (105,42 mq) con accesso diretto dalla camera matrimoniale, a Sud un camminamento non piastrellato (14,88 mq) ma impermeabilizzato con manto bituminoso ardesiato che collega l'ampio terrazzo al balcone (6,18 mq) ad Ovest accessibile dalla zona giorno [Figura 4].

**Ing. Marianna Caiazza**

Via Giuseppe Garibaldi n° 35  
84088 Siano (SA)  
tel. +39 3488738805  
P.IVA 06019260659

**STUDIO TECNICO**  
Ing. Marianna Caiazza

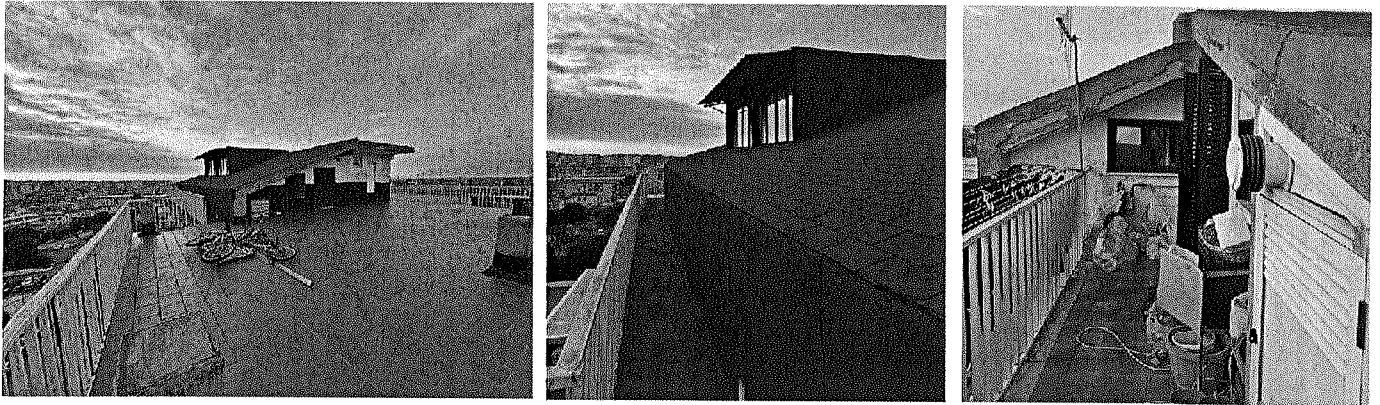


Figura 4 - Da sinistra a destra: terrazzo camminamento esterno, balcone

L'appartamento è mansardato con altezza massima di 3,00 metri e altezza minima di 1,10 m con un abbaino avente altezza massima di 3,23 m e altezza minima di 1,10 m corrispondente alla cameretta 1 e cameretta 2. La porta di ingresso si trova alla sinistra del vano scala ed apre sui seguenti vani [Figura 5 e Allegato 3 – Planimetria stato di fatto]:

- Ingresso-corridoio (10,08 mq) cieco che conduce ai diversi vani dell'appartamento [Figura 6];
- Soggiorno con angolo cottura (39,90 mq) con affaccio diretto al balcone ad Ovest e con ulteriori tre aperture finestrate [Figura 7];
- Bagno unico (7,29mq) finestrato ubicato accanto all'angolo cottura, dotato di WC, lavabo, bidet e doccia, piastrellato a tutt'altezza [Figura 8];
- Due camerette (cameretta 1 di 10,93 mq e cameretta 2 di 12,46 mq) aventi un tratto mansardato a Sud con altezze variabili tra 1,60 m e 1,10 m ed un tratto in piano con altezza di 3,23 m. La parte a Sud dell'abbaino è delimitata da finestra a nastro [Figura 9];
- Camera matrimoniale (23,64 mq) con accesso diretto al terrazzo esterno [Figura 10];
- Ripostiglio esterno (3,40 mq) non comunicante e non in quota rispetto al piano di calpestio, accessibile solo dal terrazzo [Figura 11].

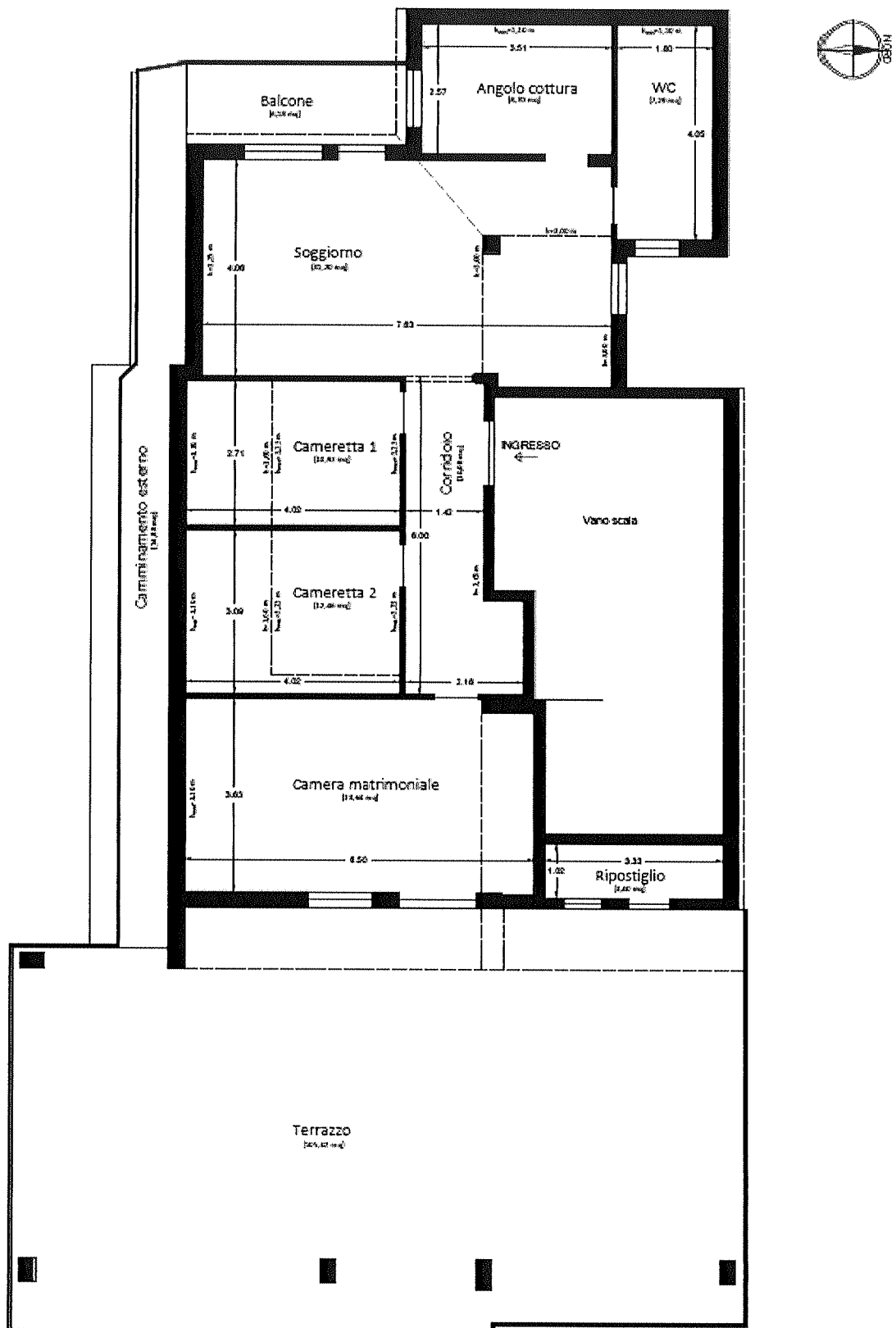


Figura 5 - Planimetria stato di fatto

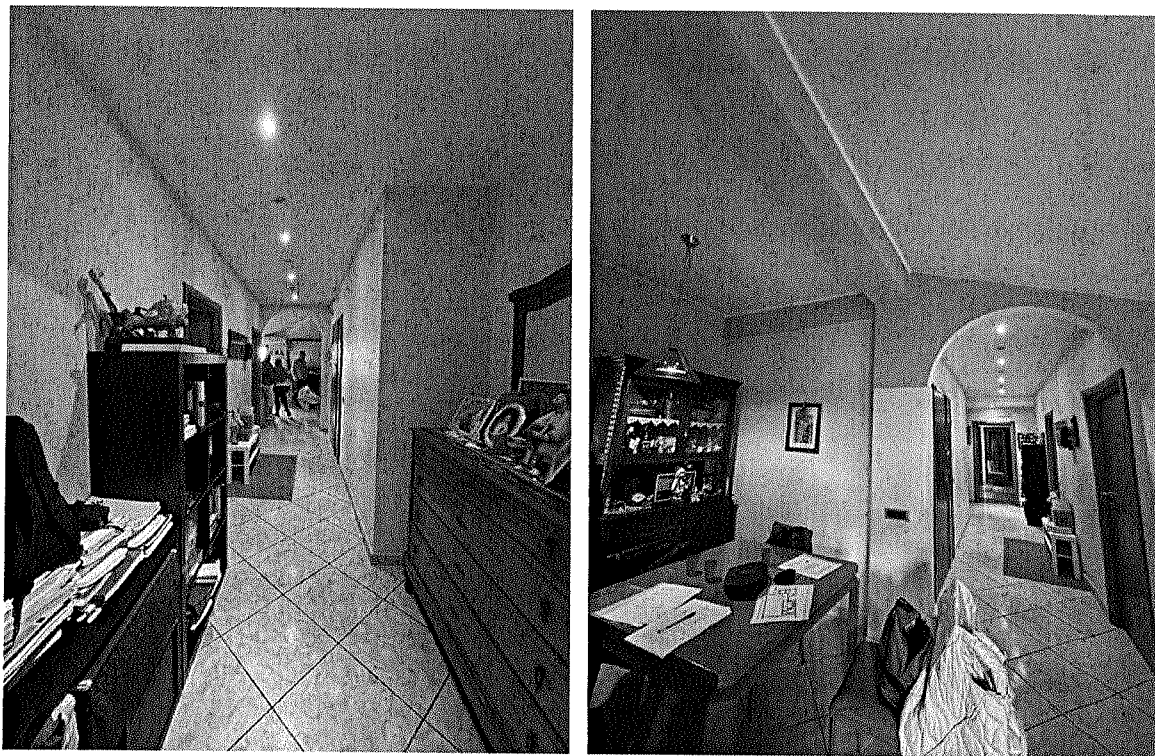


Figura 6 - Ingresso – Corridoio

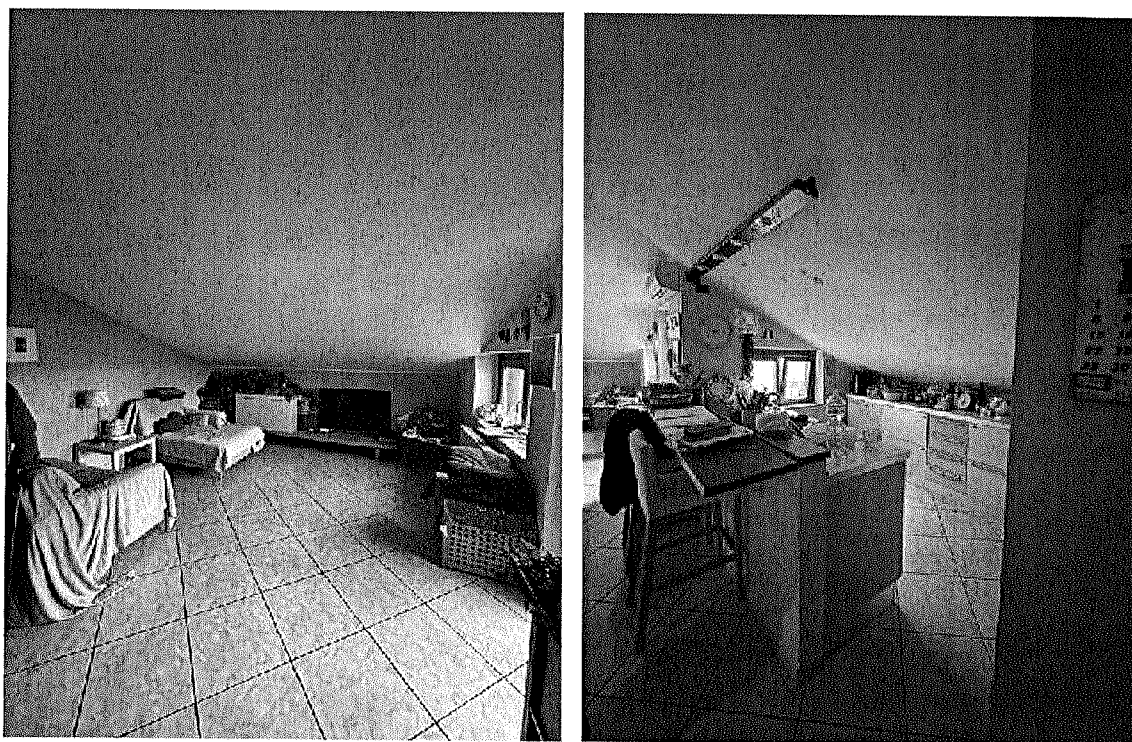


Figura 7 - Soggiorno e angolo cottura

**Ing. Marianna Caiazza**

Via Giuseppe Garibaldi n° 35

84088 Siano (SA)

tel. +39 3488738805

P.IVA 06019260659

**STUDIO TECNICO**  
Ing. Marianna Caiazza



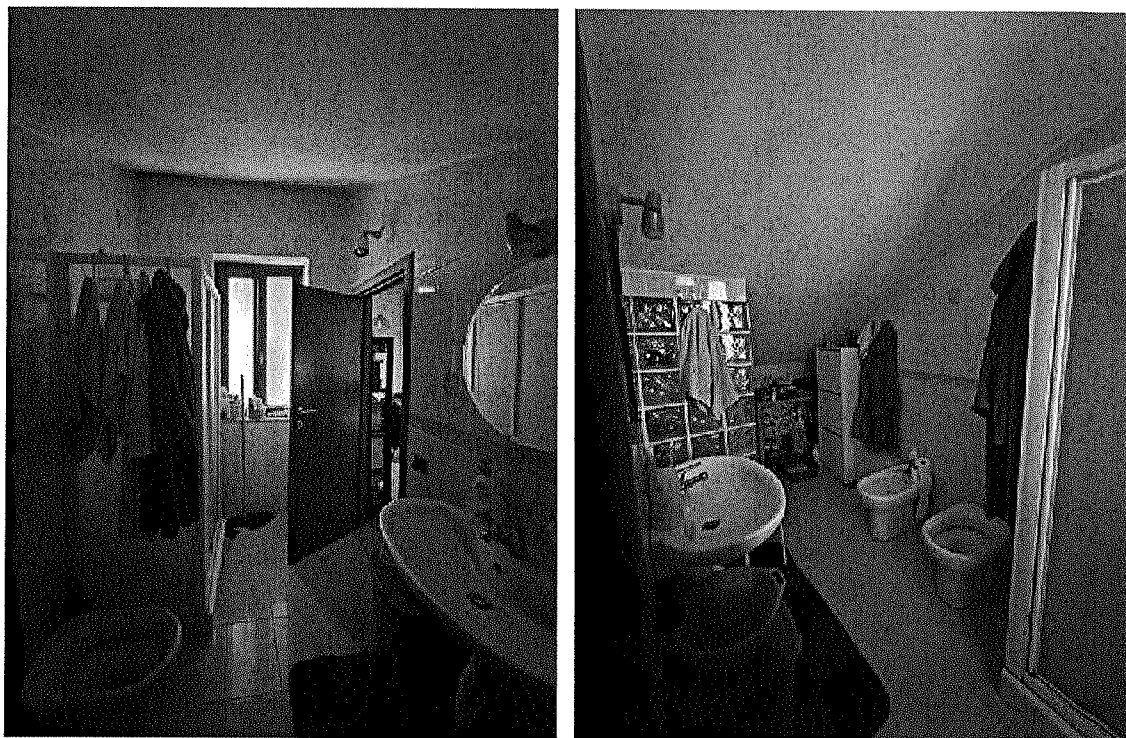


Figura 8 – Bagno

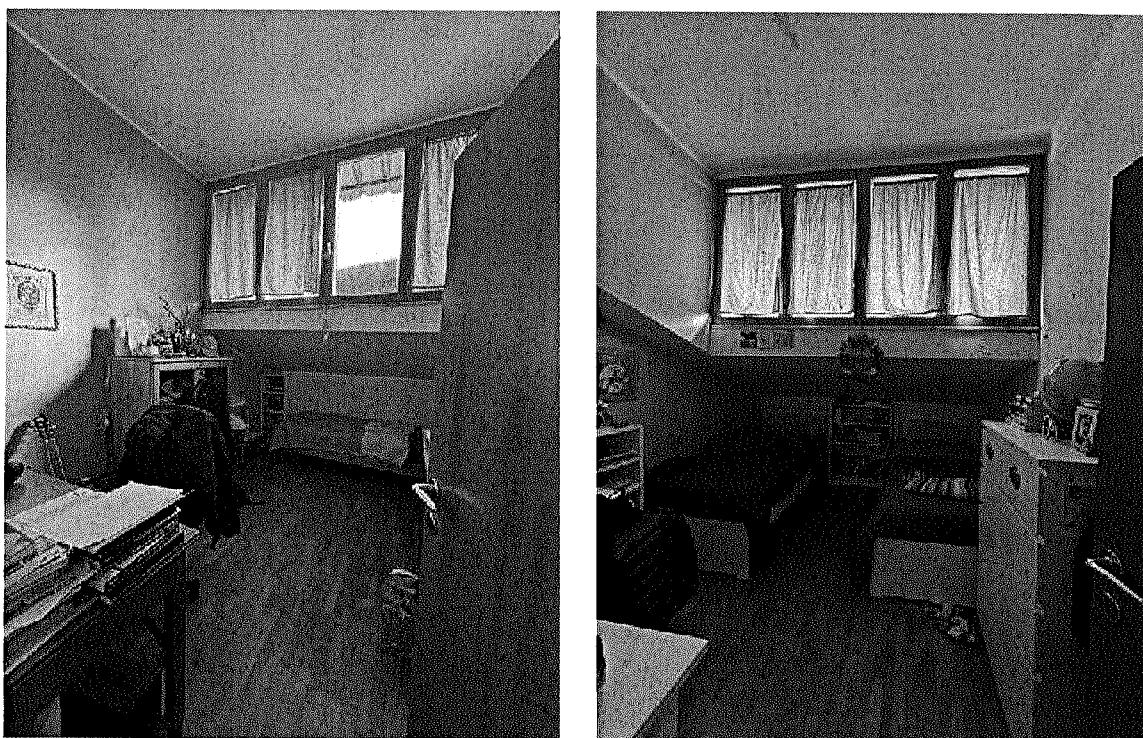


Figura 9 - A sinistra cameretta 1, a destra cameretta 2

**Ing. Marianna Caiazza**

Via Giuseppe Garibaldi n° 35  
84088 Siano (SA)  
tel. +39 3488738805  
P.IVA 06019260659

**STUDIO TECNICO**  
Ing. Marianna Caiazza

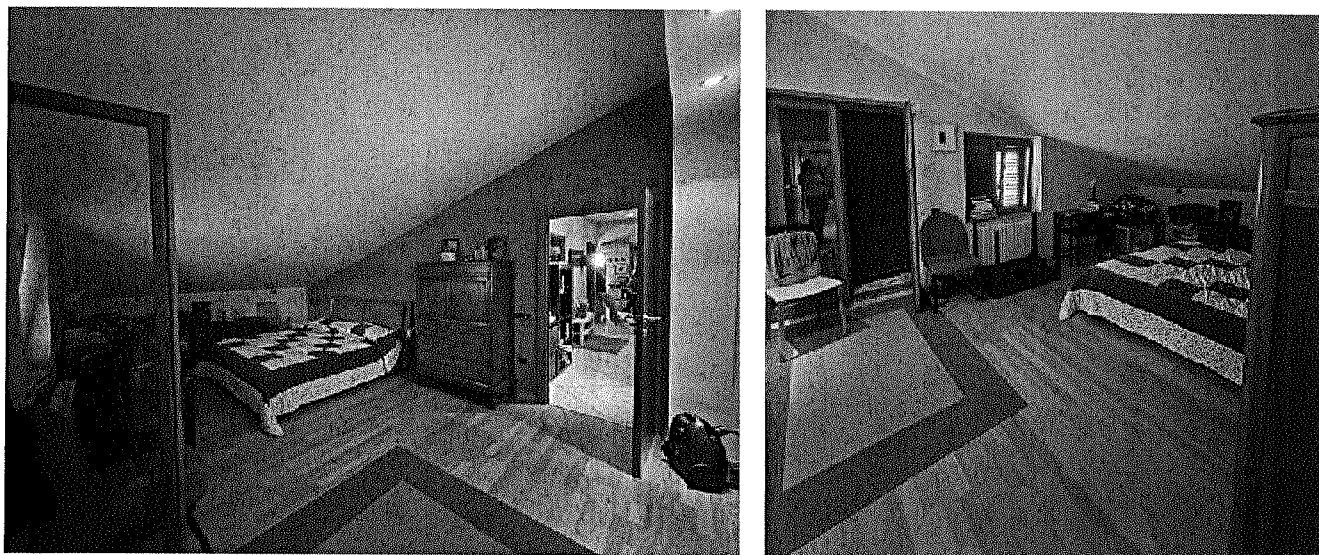


Figura 10 - Camera matrimoniale



Figura 11 - Ripostiglio con accesso non diretto

Il fabbricato dove ricade l'immobile attoreo (scala B) insieme all'altro speculare (scala A), è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal competente ufficio del Comune di Nocera Inferiore (SA) e precisamente:

**Ing. Marianna Caiazza**

Via Giuseppe Garibaldi n° 35  
84088 Siano (SA)  
tel. +39 3488738805  
P.IVA 06019260659

**STUDIO TECNICO**  
Ing. Marianna Caiazza

- **Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. N. 20516 del 31 luglio 1968** [Allegato 4 – Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. N. 20516 del 31 luglio 1968 con allegati] di due fabbricati per civile abitazione composte da sette piani e p.t. ciascuno;
- **Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. N. 13294 del 25 maggio 1970** [Allegato 5 – Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. N. 13294 del 25 maggio 1970 con allegati] in variante al fabbricato (copertura e tetto in luogo del terrazzo).

La struttura portante è mista in c.a. con chiusure in laterizio e con solai del tipo latero-cementizi. La copertura è ad asse spezzato con una parte piana ed una falda a spiovente lato Sud con impermeabilizzazione realizzata con manto bituminoso. Internamente l'appartamento è dotato di tutti gli impianti: elettrico, d'illuminazione, igienico-sanitario e di climatizzazione (caldaia + radiatori per la climatizzazione invernale e condizionatore nel soggiorno per la climatizzazione estiva). E' rifinito con parquet nelle camere da letto e con pavimentazione in gres in tutte le altre stanze, le porte sono in legno e le pareti sono tinteggiate. Gli infissi interni sono in PVC con vetrocamera mentre le chiusure oscuranti esterne sono persiane in alluminio. Esternamente gli aggetti del tetto di copertura si trovano in una condizione di degrado ed incuria dettati da una mancata manutenzione nel tempo. Si rimanda per maggiore chiarezza al rilievo fotografico in allegato [Allegato 6 – Foto esterne, Allegato 7 – Foto interne].

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. I costi per un'eventuale acquisizione dello stesso di aggirerebbero intorno ai 250,00€.

I beni oggetto di perizia e di causa non hanno pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali.

Il calcolo della superficie commerciale derivante dalle superfici lorde, è stato ottenuto ai sensi delle norme *UNI EN 10750/2005* *UNI EN 15733/2011* e del *Manuale della*

Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Inoltre, non sono state prese in considerazione le superfici aventi altezze inferiori a 1,50 m.

Le superfici lorde sono state rilevate dalla planimetria dello stato di fatto adottando il disposto del DPR 138/98 armonizzato con quanto indicato nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi della Agenzia del Territorio – Capitolo 3. Criteri di calcolo delle consistenze.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze d'uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc...).

Per il calcolo della superficie omogeneizzata sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- Vani principali + accessori diretti = 100%;
- Accessori indiretti non comunicanti = 25%;
- Balconi e terrazze = 30% fino a 25mq, 10% per la parte eccedente.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa con il computo della Superficie Commerciale:

	SUPERFICI LORDE	COEFF. RAGG.	SUP. COMM.
	mq	-	mq
Vani principali + accessori diretti (h>1,50m)	101,56	1	101,56
Accessori indiretti non comunicante (ripostiglio)	4,92	0,25	1,23
Terrazzo+balcone	25,00	0,3	7,50
	100,78	0,1	10,08
		TOT.	<b>120,37</b>

**La superficie commerciale dell'immobile è pari a 120,37 mq.**

**Ing. Marianna Caiazza**

Via Giuseppe Garibaldi n° 35  
84088 Siano (SA)  
tel. +39 3488738805  
P.IVA 06019260659

**STUDIO TECNICO**  
Ing. Marianna Caiazza



### 5. Quesito n.3) procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore (SA) al foglio 9, particella 579, subalterno 15 (*Allegato 8 – Visura catastale storica e attuale*). L'unità immobiliare catastalmente dalla sua costituzione nel 24.07.1972 ad oggi, non ha subito variazioni né da un punto di vista geometrico né di identificativo catastale. La planimetria risulta essere ancora quella iniziale (*Allegato 9 – Planimetria catastale*) che risulta difforme allo stato di fatto. Per raffronto si riporta di seguito la planimetria catastale e quella dello stato di fatto [Figura 12].

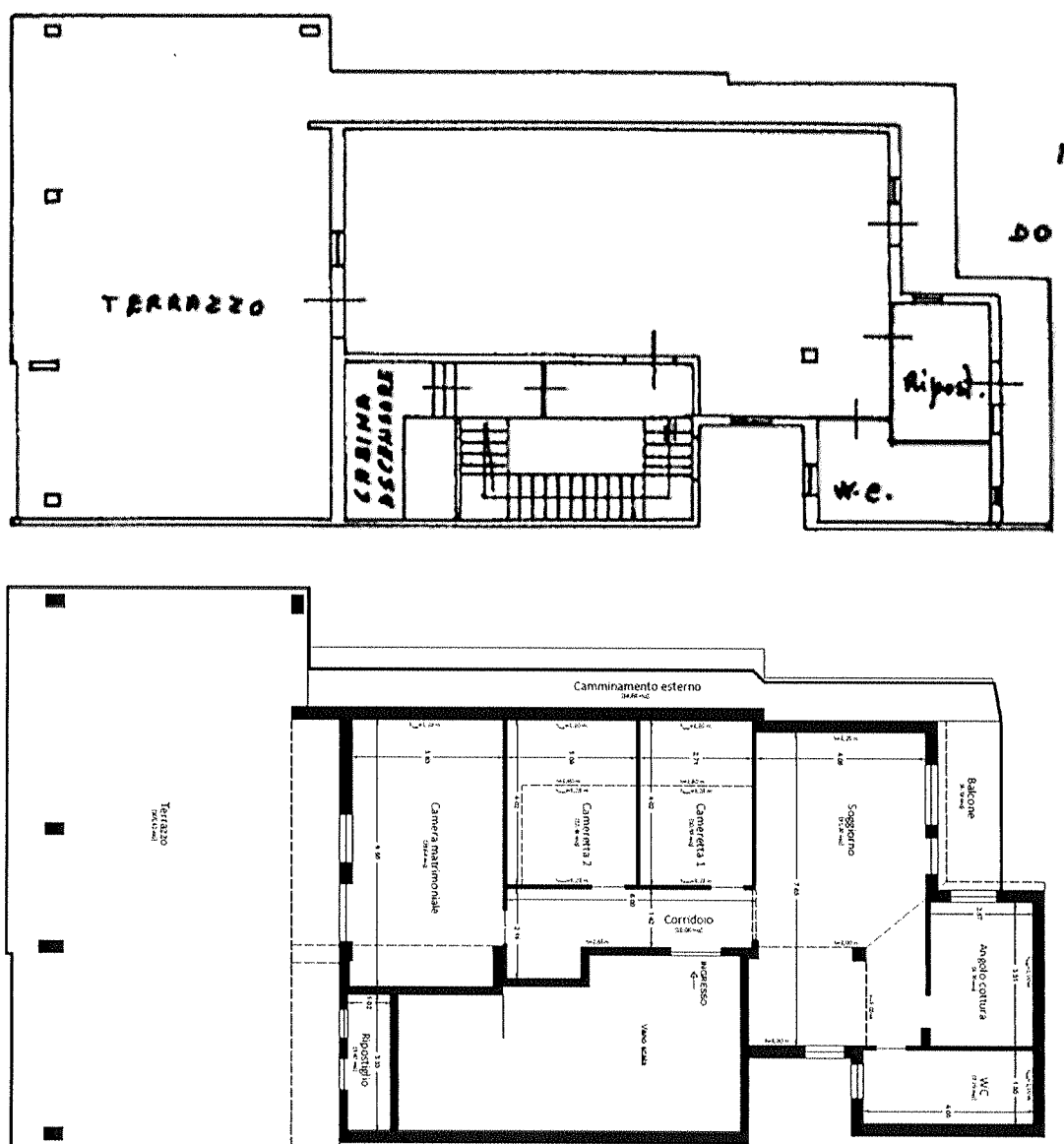


Figura 12 - Confronto planimetria stato di fatto e planimetria catastale

Si può facilmente intuire che la situazione attuale è radicalmente difforme in termini di diversa distribuzione degli spazi interni, di sagoma e di altezza. Tale aspetto sarà approfondito nel Quesito n.6 relativo alla regolarità urbanistica.

Si segnala, come si evince dalla visura storica allegata, che le particelle corrispondenti al catasto terreni dovrebbero essere la 348 e la 499 del foglio 9 del Comune di Nocera Inferiore (SA). Tuttavia, dall'estratto di mappa (*Allegato 10 – Estratto di mappa*) si può affermare che il fabbricato non ricada su suddette particelle e pertanto vi è un disallineamento tra il Catasto Fabbricati e il Catasto Terreni. Infatti il fabbricato dovrebbe ricadere nella zona cerchiata in rosso [Figura 13]:

1

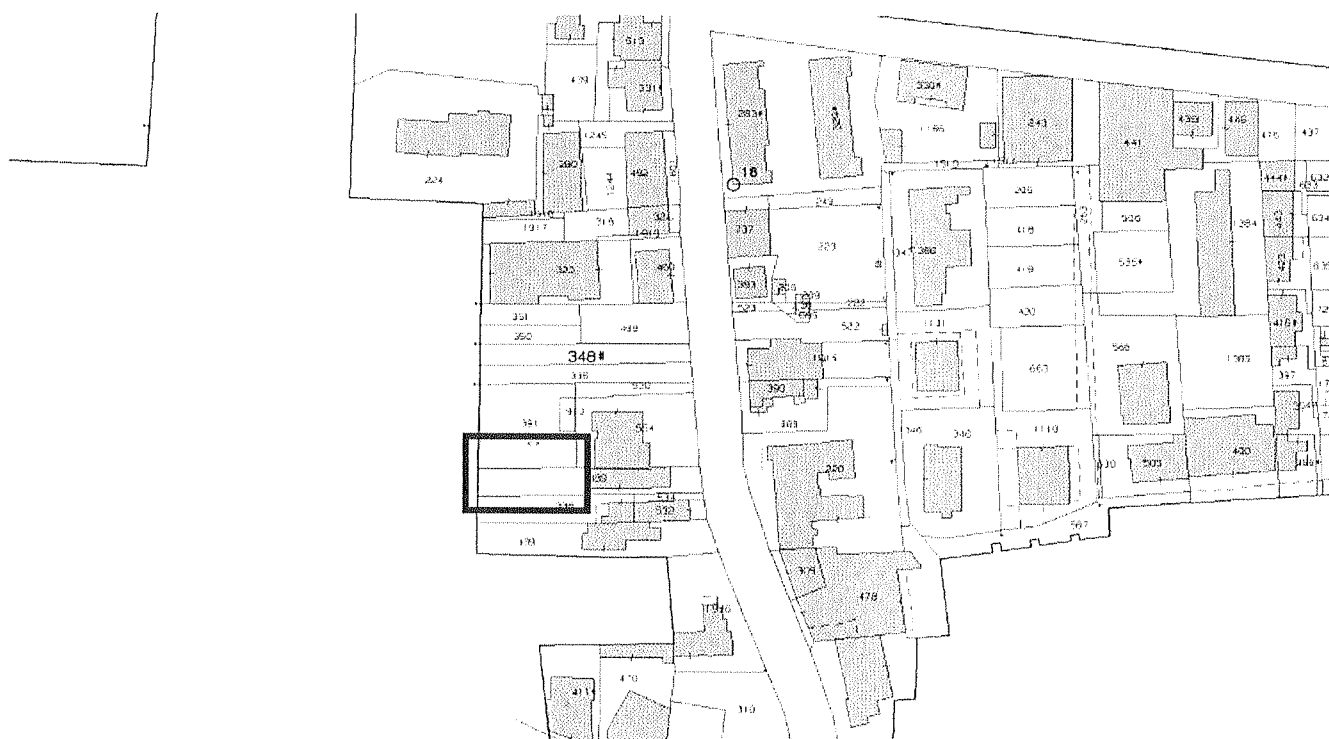


Figura 13 - Zoom estratto di mappa con la posizione corretta dell'immobile



119201 del 01/08/2002 trascritto ai RR.II. di Salerno il 08/08/2002 ai nn. 30251/22492;

- La Sig.ra Piras Luisella (nata a Giba il 06/01/1963), in regime di separazione dei beni, acquistò l'immobile da Villani Michele (nato a Nocera Inferiore il 15/08/1956); in virtù di atto di Compravendita ricevuto dal Notaio G. Trotta Repertorio 69525 il 06/12/2000 trascritto ai RR.II. di Salerno il 28/12/2000 ai nn. 35678/28015.

#### **8. Quesito n.6) verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Dal punto di vista urbanistico la realizzazione del fabbricato è stata autorizzata con *Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. N. 20516 del 31 luglio 1968* nel quale era previsto la realizzazione di due fabbricati per civile abitazione composti da sette piani oltre il piano terra con copertura piana. Successivamente è stato rilasciato dal Comune di Nocera Inferiore (SA) *Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. N. 13294 del 25 maggio 1970* in variante al fabbricato che prevedeva la realizzazione di una copertura a falde con altezza max di mt 2,00 dal calpestio del sottotetto. Inoltre, in tale Concessione, si esplicitava che dal punto di vista sismico non era necessaria alcuna denuncia in quanto le opere a farsi non erano in cemento armato, segue testualmente “...visto che i lavori progettati non prevedono strutture in conglomerato cementizio, per cui non si fa luogo alla denuncia prevista dalla legge 16.11.1939, n.2229...”.

Infine, in data 09 ottobre 1972 il Prefetto della Provincia di Salerno ha autorizzato l'uso dei due fabbricati rilasciato con prot. n. 22490 [*Allegato 12 – Autorizzazione Prefetto della Provincia di Salerno prot. n. 22490*].

Nella variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T. dell'area Sorrentino-Amalfitana [*Allegato 13 – Estratto P.R.G. – Zona B1*], l'immobile attoreo ricade in *zona B1 - Centro Urbano - Zona edificata ad alta densità edilizia* [Figura 14].

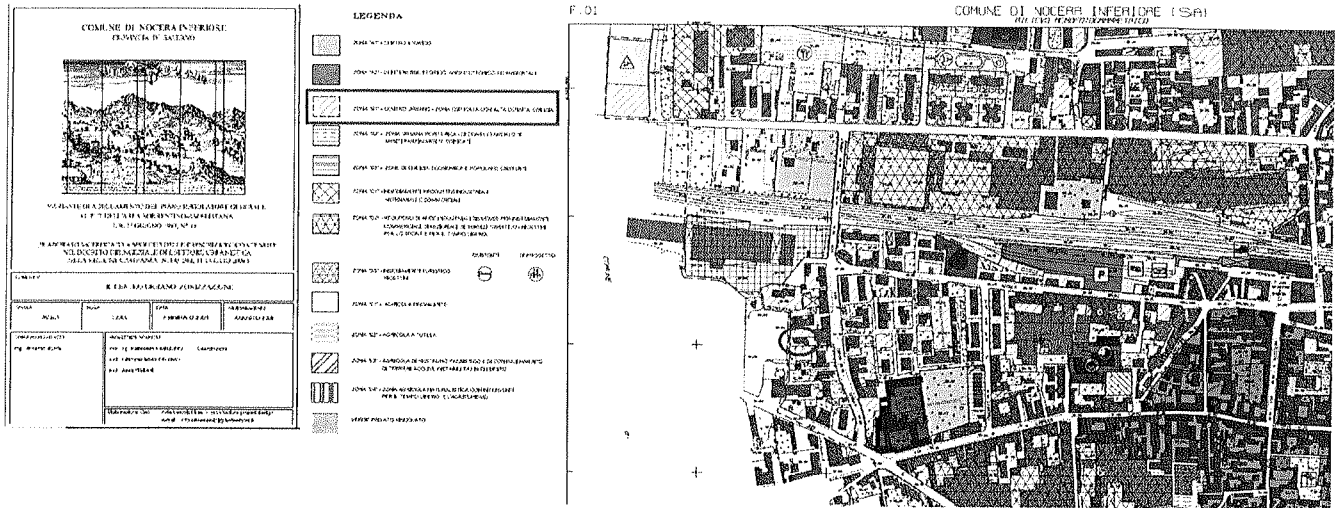


Figura 14 - Estratto P.R.G. - Zonizzazione

Nella tavola 2.5.1 allegata alle Norme Tecniche di Attuazione dello Strutturale del PUC del 2016 [Allegato 14 - Estratto P.U.C. - Zona B2], l'immobile attoreo ricade in zona B2 - Aggregati edificati recenti consolidati [Figura 15].

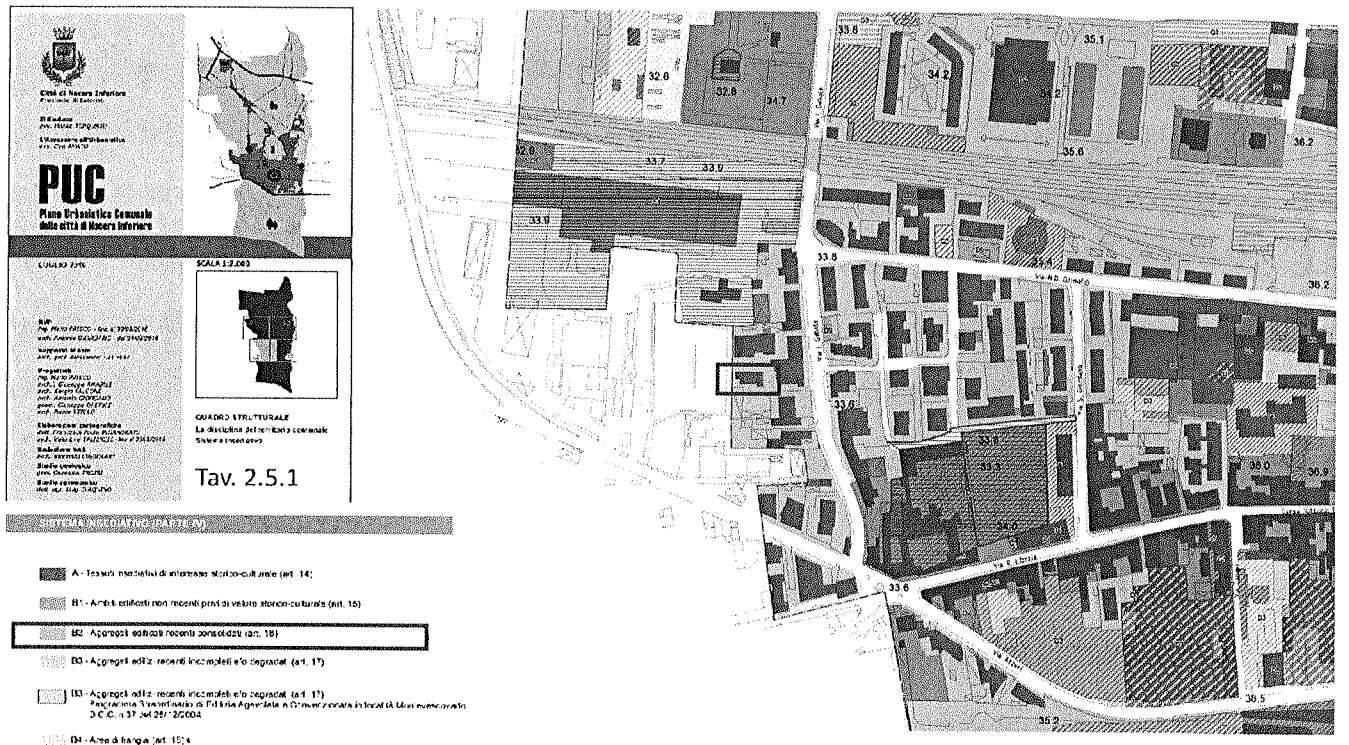


Figura 15 - Estratto PUC - Zonizzazione

**Rispetto a quanto presente agli atti, allo stato dei luoghi, l'immobile risulta difforme sia urbanisticamente che catastalmente.**

La copertura di cui si parla nel *Nulla Osta in variante* corrisponde al nostro immobile. Tra la prima Licenza edilizia e la seconda in variante, l'unica aggiunta avvenuta riguarda la suddetta copertura. Infatti, in entrambe le licenze è presente oltre la pianta del piano terra, la pianta del "Piano Tipo" facendo desumere che l'aggiunta del piano ottavo oltre al p.t. altro non fosse che un mero sottotetto. Tale piano aggiuntivo, inoltre, doveva essere costruito senza denuncia prevista dalla *Legge 16.11.1939 n°2229* dando una precisa indicazione sui materiali da adottare ovvero qualsiasi fuorché il cemento armato. Infine si precisava, sempre nella variante, che l'altezza del tetto non doveva superare i 2,00 m dal calpestio del sottotetto (come confermato anche dall'elaborato grafico allegato alla variante), prescrivendo un volume preciso da realizzare che era chiaramente relativo ad un sottotetto non ad uso abitativo.

Lo stato di fatto non rispecchia quanto appena definito. Infatti si riscontrano le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, avente tutti i vani ed accessori tipici di un'abitazione;
- La copertura è stata realizzata in cemento armato;
- Le altezze interne sono variabili da un massimo di 3,00 m ad un minimo di 1,10 m ricreando una copertura ad asse spezzato avente una parte piana al centro e due falde, una a Sud e una ad Ovest. In più è stato realizzato un abbaino nella falda a Sud con altezza di 3,23 m per la parte piana, con dimensioni interne in pianta pari a 5,50x2,45m;

A seguito della presente disamina si desume che **l'immobile sia stato costruito in difformità da quanto concesso, sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista volumetrico modificandone la destinazione d'uso.**

Oltre a quanto appena detto, sussistono altre difformità che sono deducibili dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto con la planimetria catastale, la quale dal 24.07.1972 non subisce modifiche.

Nella planimetria catastale è indicata un'unica altezza pari a 2,50 m riconducendo la copertura ad una semplice copertura piana. In realtà l'unica parte piana insiste prevalentemente sul vano scala, sul ripostiglio esterno e parte del soggiorno fino al pilastro al suo centro. Mentre, tutto il resto dell'abitazione presenta due falde spioventi verso Sud e Ovest aventi altezza massima di 3,00m e altezza minima di 1,10m, oltre l'abbaino intagliato nella falda a Sud con altezza pari a 3,23m [Figura 16].

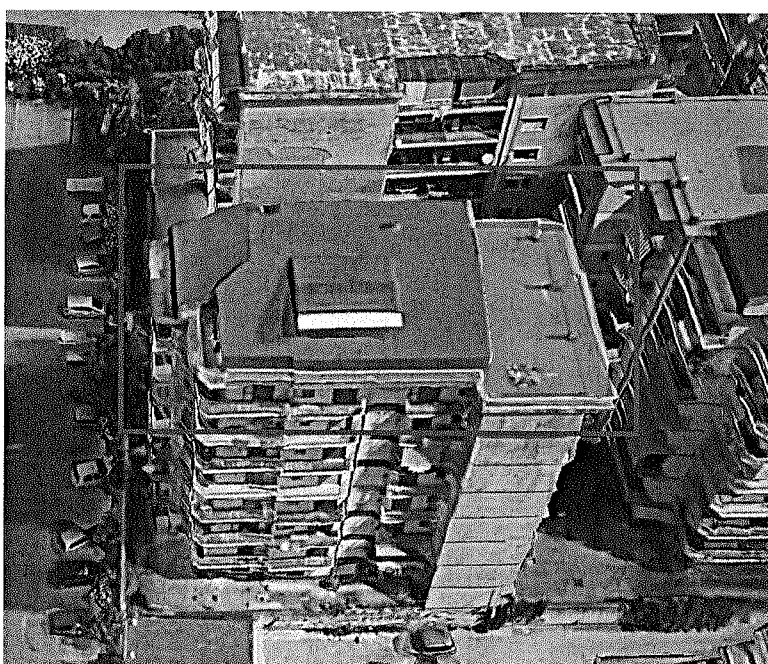


Figura 16 - Copertura ad asse spezzato

In corrispondenza del WC e del ripostiglio, nella planimetria catastale, sono presenti due finestre e una portafinestra che affaccia sul prosieguo del balcone ad Ovest. In realtà il balcone che insiste su questa porzione non esiste, come non esistono le aperture suddette.

La cabina ascensore è diventata ripostiglio con accesso non diretto all'abitazione, avente un sopralucente e una porta posta a quota 0,60 m dal piano di calpestio [Figura 11].

Infine, sovrapponendo il perimetro della pianta catastale e quello del rilievo, si evince che il tompagno lato Sud presenta nella realtà una risega, parte del vano scala è diventato corridoio e ripostiglio, il perimetro del balcone presenta nell'angolo Ovest uno smusso per poi terminare in corrispondenza della finestra dell'angolo cottura e non proseguire fino in fondo al muro del WC.

Per maggiore chiarezza si rimanda all'immagine di seguito [Figura 17]:

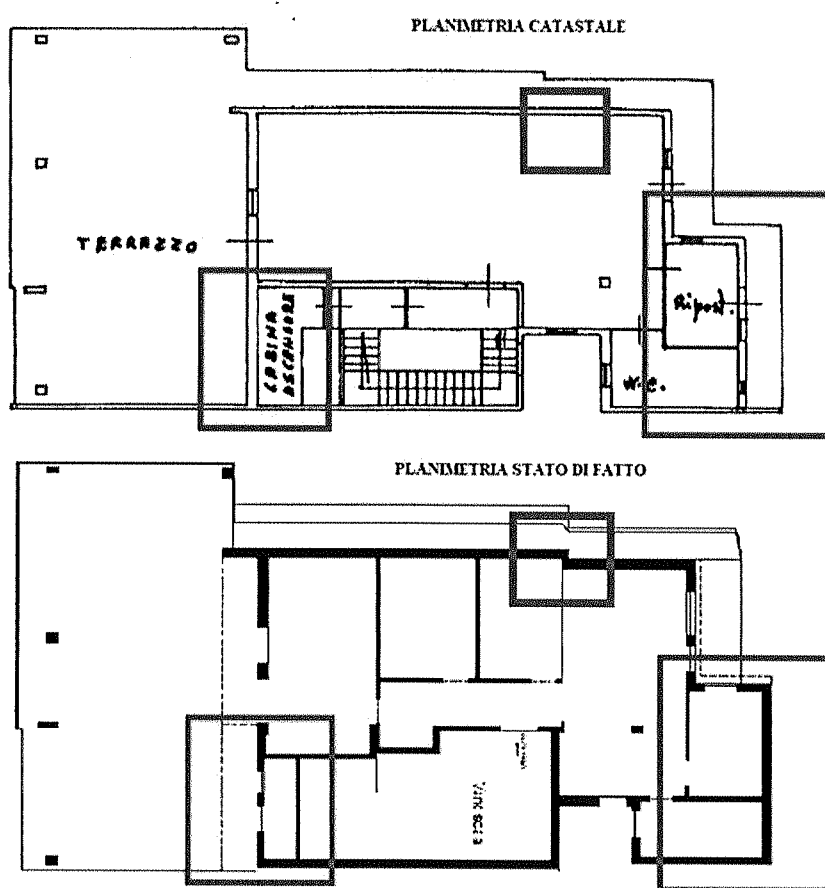


Figura 17 - Raffronto planimetria catastale e stato di fatto

Tutte queste variazioni non risultano né presenti in progetto né assentite agli atti urbanistici. In più, dalla visura storica si evince che l'immobile è sempre stato accatastrato con categoria A2, non rispondente alla destinazione d'uso sottotetto indicata nella Variante.



Agli atti comunali non sono presenti pratiche in sanatoria o condoni che potessero giustificare o sanare le difformità di cui sopra, per cui **l'immobile risulta non conforme alla normativa urbanistica vigente e non esiste alcuna normativa che consentirebbe di risanarlo** se non abbatterlo e ricostruirlo così come autorizzato nella licenza edilizia.

**9. Quesito n.7) indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

Dal sopralluogo effettuato in data 26.01.2024, la Sig.ra ~~\_\_\_\_\_~~ ha dichiarato che occupa l'immobile con il marito Sig. ~~\_\_\_\_\_~~.

**10. Quesito n.8) specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Si segnala la presenza della seguente trascrizione:

- TRASCRIZIONE del 04/04/2016 - Registro Particolare 10242 Registro Generale 13006 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 740 del 09/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

La suddetta è relativa alla procedura R.G.E. n. 78/2016 che risulta estinta in data 24/06/2021.

**11. Quesito n.9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

**12. Quesito n.10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Non esistono oneri di altro tipo gravanti sull'immobile.

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

L'importo delle spese condominiali ordinarie è pari a 25,00€ mensili per un totale annuo pari a 300,00€.

Gli oneri condominiali insoluti ordinari e straordinari per l'anno 2022 sono pari a 226,96€, mentre quelli relativi all'anno 2023 sono pari a 302,61€.

Si evidenzia, come si evince dalla dichiarazione dell'attuale Amministratore di Condominio Avv. Antonio Memoli (*Allegato 15 – Situazione Unità immobiliare di proprietà del Signor ██████████*) che risultano al 12.02.2024 insolute ulteriori somme ordinarie e straordinarie di seguito riportate [Figura 18]:

BILANCIO	SALDO GESTIONE PRECEDENTE	SALDO GESTIONE	TOTALE VERSATO	CREDITO/DEBITO	DELIBERA
CONSUNTIVO 2013	- € 829,22		€ 500,00	- € 329,22	All. 2 19.01.2013
CONSUNTIVO 2014		€ 337,84	€ 360,00	€ 22,16	All. 2 19.01.2013
CONSUNTIVO 2015	€ 22,16	€ 297,15	€ 230,00	- € 44,99	All. 3 25.01.2016
CONSUNTIVO 2016	- € 44,99	€ 339,81	€ 0,00	- € 238,82	All. 4 08.02.2017
CONSUNTIVO 2017	- € 238,82	€ 359,02	€ 0,00	- € 597,84	All. 5 08.03.2018
CONSUNTIVO 2018	- € 597,84	€ 398,76	€ 0,00	- € 994,60	All. 6 26.04.2019
CONSUNTIVO 2019	- € 994,60	€ 394,60	€ 0,00	- € 1.389,48	All. 7 10.02.2020
SPESA LEGALI AVV. MEMOLI - QUOTA MILLESIMALE				- € 6.226,58	All. 8 26.07.2021
CONSUNTIVO 2020	- € 1.389,48	€ 228,05	€ 260,00	- € 7.584,11	All. 8 26.07.2021
CONSUNTIVO 2021	- € 7.584,11	€ 224,29	€ 0,00	- € 7.828,40	All. 1 13.01.2023
CONSUNTIVO 2022	- € 7.828,40	€ 226,96	€ 0,00	- € 8.055,36	All. 1 13.01.2023
PREVENTIVO 2023	- € 8.055,36	€ 302,61	€ 0,00	- € 8.357,97	All. 1 13.01.2023
			TOTALE DEBITO	- € 8.747,19	

Figura 18 - Estratto Tabella Situazione condominiale del Debitore

### 14. Quesito n.12) procedere alla valutazione dei beni

Le considerazioni di stima che verranno fatte nel prosieguo del presente capitolo, riguarderanno in primo luogo la stima del valore commerciale del bene pignorato *non considerando* le difformità e la non sanabilità dell'unità immobiliare. Tutto ciò, solo per

avere contezza delle potenzialità che avrebbe potuto avere l'appartamento nel mercato immobiliare. Tuttavia, l'immobile essendo attualmente difforme e non sanabile potrà essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita, determinandone il suo Valore d'Uso.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

#### - 14.1 Conteggio estimativo e valutazione

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

L'appartamento si trova in Nocera Inferiore (SA) alla via Isaia Gabola n. 29, piano ottavo, censito in Catasto Fabbricati di Nocera Inferiore (SA) al Foglio 9, part. 579, sub 15 cat. A/2, classe 2, consistenza 4.5 vani e rendita € 325,37.

Come descritto nel paragrafo 4, la superficie commerciale lorda è risultata essere pari a mq 120,37 e di seguito verrà indicata come SCL.

#### - 14.2 Procedimento di stima analitico

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua

redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile oggetto di causa, si sono considerate le fonti riferite al II semestre 2023, quali il *Borsino Immobiliare* e l'*Agenzia delle Entrate quotazioni O.M.I.*

▪ *Borsino Immobiliare*

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Isaia Gabola, ricade in zona *semicentro* come indicato nella foto di seguito:



Precisamente nelle zone *Semicentro* come quotazione dell'appartamento, rientrante in stabili di qualità nella media, vale il valore locativo medio V.L.U. = 3,38 €/mq, come indicato nella seguente immagine:



Nel caso specifico trovandosi l'immobile in discrete condizioni, avremo:

$$V.L.U. \times SCL = 3,38 \text{ €/mq} \times 120,37 \text{ mq} = 406,85 \text{ € valore locativo mensile}$$

■ *Agenzia delle Entrate quotazioni O.M.I.*

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Isaia Gabola, ricade nella fascia semicentrale con codice di zona C2. Di conseguenza, il V.L.U. per le abitazioni civili va da un min di 3,3 ad un massimo di 4,9 (€/mq per mese), come si evidenzia in foto:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: NOCERA INFERIORE

Fascia/zona: Semicentrale/VIE S.ALLENDE,T.L.CARLO,F.SOLIMENA,CICALESI,S.D'ALESSANDRO,FLUMINALE,NAPOLI,I.GABOLA,R.LIBROIA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1450	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	800	990	L	3,4	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1550	L	3,5	5,2	L

Utilizzando il valore medio tra i due e moltiplicandolo per la SCL avremo:

$$4,1 \text{ €/mq} \times 120,37 \text{ mq} = 493,52 \text{ € valore locativo mensile}$$

Il valore medio tra il valore ricavato con i parametri del *Borsino Immobiliare* e quello ricavato con i parametri *Agenzia delle Entrate quotazioni O.M.I.*, è pari a:

$$(406,85 \text{ €} + 493,52 \text{ €}) / 2 = 450,18 \text{ €}$$

Per l'immobile oggetto di causa è possibile stabilire una rendita mensile lorda di circa € 450,00 pari ad un canone lordo annuo di € 5400,00. Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione,

oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che **il reddito annuo netto corrisponde a € 3780,00.**

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene:

$$V_1 = € 3780,00 : 0,03 = € 126.000,00$$


#### - 14.3 Procedimento di stima sintetico

L'indagine svolta per la determinazione del valore di mercato ha riguardato immobili rientranti nella medesima zona e come caratteristiche peculiari all'immobile attoreo.

Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, si sono considerate le fonti quali *Borsa Immobiliare di Napoli e Agenzia delle Entrate quotazioni O.M.I.*: si precisa che in questo caso le superficie che deve essere considerata è quella lorda, in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale (*Norma Uni 10750/2005 - Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*).

##### ▪ *Borsino Immobiliare*

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Isaia Gabola, ricade in zona *semicentro*. Precisamente nelle zone *Semicentro* come quotazione dell'appartamento, rientrante in stabili di qualità nella media, vale il valore di mercato unitario V.M.U. = 1.196 €/mq, come indicato nella seguente immagine:

	<b>Abitazioni</b> in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
	Valore minimo Euro <b>964</b>	Valore medio Euro <b>1.196</b>	Valore massimo Euro <b>1.427</b>

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in discrete condizioni, avremo:

$$V.M.U. \times SCL = 1.196 \text{ €/mq} \times 120,37 \text{ mq} = 143.960,13 \text{ € valore mercato}$$

- *Agenzia delle Entrate quotazioni O.M.I.*

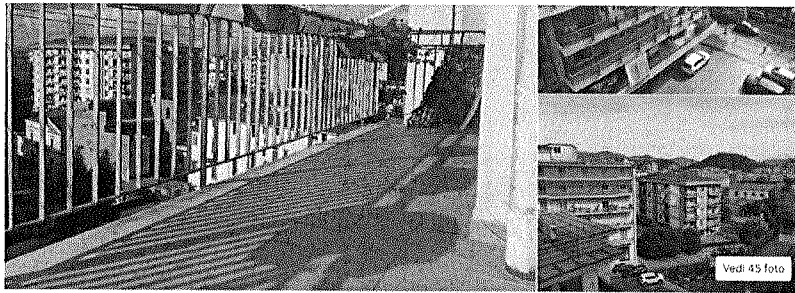
Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Isaia Gabola, ricade nella fascia semicentrale con codice di zona C2. Di conseguenza, il V.M.U. per le abitazioni civili va da un min di 1.100,00 ad un massimo di 1.450,00 (€/mq), come si evidenzia in foto:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1450	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	800	990	L	3,4	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1550	L	3,5	5,2	L

Utilizzando il valore medio tra i due e moltiplicandolo per la SCL avremo:

$$1.275,00 \text{ €/mq} \times 120,37 \text{ mq} = 153.469,20 \text{ € valore mercato}$$

Inoltre, a seguito di indagini di mercato effettuate sui siti di diverse agenzie immobiliari quali Tecnocasa, Re/Max infinity e Prendocasa è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di vendita per appartamenti di tipologia simile, che variano da 159.000,00 € per quadratura di 175 mq, 145.000,00 € per quadratura di 145 mq, 158.000,00 € per quadratura di 101 mq, come si evince dalle foto di seguito:



45 Foto 4 Planimetrie

**Appartamento via Libroia 106, Nocera Inferiore**  
Nocera Inferiore • Via Libroia

€ 159.000 5 locali 175 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 5 piani ascensore

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

INVIAMESSAGGIO

RICHIEDI VISITA

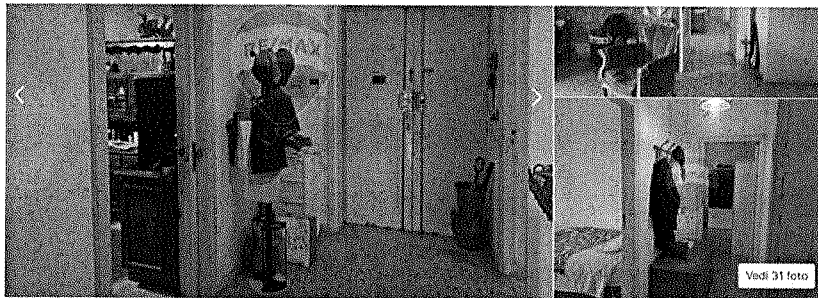


Giovanni Dentale  
Mostra Telefono



Affiliato Tecnocasa: STUDIO NOCERA SRL

SEGNALA ANNUNCIO



31 Foto Planimetria Virtual Tour Video

**Appartamento via Raffaele Libroia, Nocera Inferiore**  
Nocera Inferiore • Via Raffaele Libroia

€ 145.000 5+ locali 145 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 2 piani No ascensore

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

INVIAMESSAGGIO

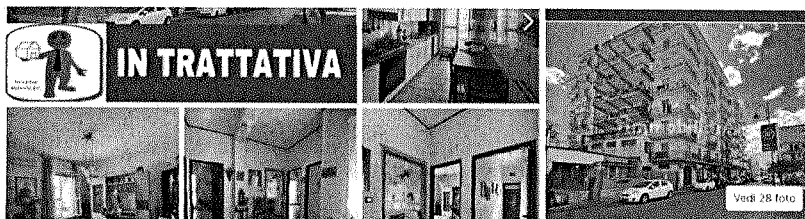
RICHIEDI VISITA



Remax Infinity

Mostra Telefono  
Mostra Telefono

SEGNALA ANNUNCIO



28 Foto Planimetria

**Trilocale via Raffaele Silvestri 7, Nocera Inferiore**  
Nocera Inferiore • Via Raffaele Silvestri

€ 158.000 3 locali 101 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno 8 piani ascensore

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

INVIAMESSAGGIO

RICHIEDI VISITA



Francesco Vescovo  
Mostra Telefono



Agenzia Nocera di Francesco Vescovo & C. S.r.l.

SEGNALA ANNUNCIO

**Ing. Marianna Caiazza**

Via Giuseppe Garibaldi n° 35  
84088 Siano (SA)  
tel. +39 3488738805  
P.IVA 06019260659

**STUDIO TECNICO**  
Ing. Marianna Caiazza



Utilizzando il valore medio, ottenuto dalla media dei tre valori unitari dei suddetti, e moltiplicandolo per la SCL avremo:

$$1.160 \text{ €/mq} \times 120,37 \text{ mq} = 139.626,88 \text{ € valore mercato}$$

Il valore medio di mercato dell'immobile attoreo è dato dalla media dei tre valori appena ricavati, ovvero:

$$V_2 = (143.960,13 \text{ €} + 153.469,20 \text{ €} + 139.626,88 \text{ €}) / 3 = \mathbf{145.685,40 \text{ € valore medio di mercato.}}$$

Facendo la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due procedimenti di stima, analitico e quello sintetico ( $V_1$  e  $V_2$ ), otteniamo il seguente valore:

$$V_{\text{medio}} = (\text{€ } 126.000,00 + \text{€ } 145.685,40) : 2 = \text{€ } 135.842,70$$

In conclusione, **si stima che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 136.000,00 (centotrentaseimilaeuro/zerocentesimi).**

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto unico: Appartamento via Gabola	120,37 mq	1130 €/mq	136.000,00	100,00	€ 136,000
Valore di stima:					€ 136,000

#### - 14.4 Stima valore d'uso

Nel caso specifico, abbiamo un **immobile completamente difforme e non sanabile**. Le cosiddette "nullità" di cui al *comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985* non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'*articolo 46 del D.P.R. n 380/2001*), per cui tale

immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile difforme non sanabile deve essere calcolato come “Valore d'Uso”.

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato. L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel Quesito n.6, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione. Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani: pertanto questi immobili hanno un proprio commercio “*praeter legem*”, e conservano un apprezzabile “Valore d'Uso”, perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti, considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Nocera Inferiore, si ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa, per l'appunto, per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, si è utilizzata la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata è pari a:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

dove  $A_f$  = il valore finale del bene,  $a$  = il reddito netto annuo,  $q$  = il montante unitario,  $n$  = le annualità,  $r$  = il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 3.780,00 €), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica (*paragrafo 14.2*), avremo:

$$A_f = 3.780 \text{ €} (1,02^{20} - 1) / 0,03 = 61.229,00 \text{ €}$$

Pertanto, il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 61.229,00.

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi può farsi riferimento alla seguente tabella:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del valore di stima.	58.170,00

In conclusione, si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile attoreo in € 58.170,00 (cinquantottomilacentosettanta/zerocentesimi).

**15. Quesito n.13) procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la solo quota**

Il debitore ha piena proprietà dell'immobile.

**16. 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**

Il signor ██████████ risulta residente dal 29.10.2003 in Via Isaia Gabola, n. 29, piano 8 così come riportato nel Certificato di Residenza Storico acquisito presso il Comune di Nocera Inferiore (SA) (Allegato 16 - Certificato di Residenza Storico).

E' stato altresì acquisito presso il Comune di Nocera Inferiore (SA) il Certificato di Stato Civile che vede il Debitore coniugato con la Sig.ra ██████████ dal 21.06.2003, data successiva all'alienazione del bene oggetto di pignoramento, così come già osservato nel paragrafo 2.

**Ing. Marianna Caiazza**

Via Giuseppe Garibaldi n° 35  
84088 Siano (SA)  
tel. +39 3488738805  
P.IVA 06019260659

 **STUDIO TECNICO**  
Ing. Marianna Caiazza

La presente relazione preliminare viene trasmessa alle parti in causa in data 14 aprile 2024, concedendo loro termine di 15giorni per la trasmissione di eventuali note osservazioni come da conferimento incarico ricevuto.

Siano (SA), 14 aprile 2024

