

# TRIBUNALE di Nocera Inferiore

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Luigi Bobbio

## Relazione di stima immobiliare RGE n.123-2021

Creditore procedente Angera Securitisation srl  
Debitore OMISSIS (esecutato)

Bene. Il bene oggetto della procedura esecutiva è una villetta a schiera sita in Comune di Nocera Inferiore (SA) in Via Napoli n.154, individuata al N.C.E.U del predetto Comune al foglio n.9 particella n.97 sub 1, cat A/7 (abitazione in villini), Classe 1, vani 12, superficie catastale totale: 276 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 276 m<sup>2</sup>, rendita catastale 2.107,14 euro

### Proprietà

OMISSIS C.F. OMISSIS , diritto di abitazione vita natural durante  
OMISSIS (esecutato) C.F. OMISSIS : intera proprietà

### Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 19/07/2007 rep. 127519 a rogito del notaio F. Fimiani trascritto il 07/01/2008 ai nn. 579/325



Stato di occupazione dei bene	esecutato con il proprio nucleo familiare
Custode giudiziario	avv. Germaine Popolo
Udienza per fissare modalità di vendita	19 dicembre 2023
Data trascrizione pignoramento	5 luglio 2021
Quote pignorate	intero
Importo pignoramento	791.896,77 euro, oltre spese ed interessi

Valore del bene	280.178,91 euro (dico duecentoottantamila centosettantotto/91 euro)
-----------------	--

Il C.T.U., a seguito del giuramento telematico del 21/04/2023 secondo protocollo operativo Covid 19 , deposita ante udienza del 19 DICEMBRE 2023, previo invio, entro il trentesimo giorno ante udienza, della bozza alle parti del procedimento ed atteso eventuali note di osservazioni.

Dott. Arch. Marta Garofalo

1

Firma manoscritta in blu di Marta Garofalo.

Arch. Marta Garofalo

### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



Indice

1. Svolgimento operazioni peritali	p.4
2. Dati catastali preliminari massa immobiliare	p.8
3. Descrizione dei luoghi oggetto di stima	p.3
a. Dati catastali preliminari	
b. Caratteristiche dell'ubicazione	
c. Caratteristiche generali del territorio	
d. Caratteristiche del bene da stimare	
4. Provenienza del bene immobile al debitore	p.10
5. Valutazione di divisione del bene	p.14
6. Stato di possesso del bene	p.18
7. Valutazione del canone di locazione	p.20
8. Regime patrimoniale del debitore	p.20
9. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente	p.21
10. Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente	p.21
11. Acquisizione di visure catastali ed ipotecarie aggiornate	p.22
12. Regolarità urbanistica ed edilizia del bene	p.23
13. Determinazione del valore di stima	p.25
14. Quantificazione spese per rimozione beni	p.27
15. Conclusioni	p.28
16. Inquadramento area	p.41
17. Riepilogo Lotto di vendita	p.42
18. Elenco allegati	p.43

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



Tribunale di Nocera Inferiore  
Terza sezione civile  
Ufficio esecuzioni immobiliari  
G.E. Dott. Luigi Bobbio

Procedura esecutiva R.G.E. n.123-2021

- La scrivente Dott. Arch. Marta Garofalo con studio in Salerno in Via Vincenzo Dono n.8, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1768 ed iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, è stata nominata Consulente Tecnico Ufficio dal Giudice dell'esecuzione Dott. Luigi Bobbio in data 13/04/2023 nel procedimento esecutivo n.123-2021 iniziato ad istanza della ANGERA SECURITISTAION SRL in virtù di mandato conferito all'avv. Francesco Florimonte del foro di Salerno, contro i il sig. OMISSIS C.F. OMISSIS , difeso dall'Avv. Giovanni Santaniello del foro di Nocera Inferiore, pec [avv.santaniellojovanni@pec.it](mailto:avv.santaniellojovanni@pec.it) ;
  - Con la stessa nomina, previo giuramento di rito COME DA PROTOCCLO Operativo COVID 19 in data 21/04/2023, il G.E. ha stabilito che il termine ultimo per il deposito della presente relazione è il 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per il 19/12/2023, ed ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti riportati nel MOD 0112 consegnato:
- 1 Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod.proc.civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti

3

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

- 2 Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea è proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 3 Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inadeguata, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inadeguata e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 4 Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;
- 5 Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 6 Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
- 7 Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e dei diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
- 8 Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni a norma dell'articolo 2923 comma 3 cod. civ.;
- 9 Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 10 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese

## Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



- condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem);
- 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
  - 12 Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), quest'ultima in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
  - 13 Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28.2.85 n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U. , ovvero di cui all'art.40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 , del citato T.U. e di cui all'art. 40 comma 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e condono.
  - 14 Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati; Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
  - 15 Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;
  - 16 Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o word x windows microsoft, nonché ".pdf" per adobe acrobat)-di un planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



sinteticamente, per ciascun lotto, indichi : comune di ubicazione, frazione , via o località, confini, estensione e dati catastali ( limitati: per i terreni alla partita foglio particella estensione e tipo di coltura; per i fabbricati alla partita , al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

- 17 Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

## 1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

La scrivente ha svolto le operazioni peritali, completate le necessarie indagini preliminari ed i rilievi del caso, secondo la seguente cronologia:

- in data 18/09/2023, 9/09/2023,15/05/203,15/11/2023,16/11/2023 presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno per le consultazioni delle Ispesioni Ipotecarie e delle Visure Catastali, presso l'Archivio notarile di Salerno;
- in data 4/10/2023, 24/10/2023, 25/10/2023,14/11/2023,6/11/2023 presso gli Uffici dell'Anagrafe e Stato civile, dello Sportello Unico dell'Edilizia e di Pianificazione del Territorio del Comune di Nocera Inferiore (SA);
- in data 16/05/2023 alle ore 9.30 e seguenti in uno con il nominato custode giudiziario avv. Germaine Popolo primo accesso sui luoghi di stima in Nocera Inferiore (SA) previo avviso alle parti a mezzo fax, raccomandata a/r, email certificata, regolarmente ricevuti; durante l'accesso, come da verbale allegato, si è eseguito dettagliato rilievo metrico e fotografico. La scrivente è stata coadiuvata geom. Guido Santoriello per le operazioni metriche di rilievo durante i sopralluoghi [cfr allegato n.1];

### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



A seguito della documentazione acquisita ed elaborata, nonché dei rilievi eseguiti, la scrivente risponde a ciascuno dei quesiti riportati nel mod. 0112 già richiamato.

## 2. Quesiti 1.2.3.

In data 21/04/2023 la scrivente ha estratto telematicamente, a mezzo del sito accreditato [www.procedure.it](http://www.procedure.it), dalla Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore copia integrale del fascicolo identificato al RGE 123-2021: la documentazione raccolta, relativa al bene oggetto di procedura esecutiva è completa ed idonea, per cui è possibile procedere alle operazioni peritali.

1. Agli atti della produzione dell'avv. Florimonte Francesco sono stati depositati i seguenti documenti da riscontro per la presente relazione:

- Atto di pignoramento immobiliare, atto di precetto, istanza di vendita, nota di trascrizione del pignoramento;
- Certificazione notarile dott. Vitrano alla data del 14/07/2021.

### **Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



3. Quesito 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato etc. [...].

### 3.1 Dati catastali preliminari

Il bene oggetto della procedura esecutiva è composto da una unità abitativa unifamiliare sita in Nocera Inferiore (Sa), alla via Napoli n.154, riportata in NCEU al foglio 9, particella 97, sub. 1, cat A/7 (abitazione in villini), Classe 1, vani 12, superficie catastale totale: 276 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 276 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 2.107,14, intestato ad oggi dal 19/12/2007 a [cfr allegato n.3]:

- OMISSIS C.F. OMISSIS , per i diritti di piena proprietà 1/1, giusto atto di compravendita del 19/07/2007 rep. 127519 a rogito del notaio F. Fimiani, dati congrui con la procedura esecutiva.

### 3.2 Caratteristiche generali del territorio

Il comune di Nocera Inferiore è in provincia di Salerno, è città della Campania, in provincia di Salerno, con più di quarantaseimila abitanti. Sorge sulle falde settentrionali dei monti Lattari, presso la congiunzione della valle di Cava nella vasta pianura ad est del Vesuvio, detta agro Nocerino Sarnese, là dove il Cavaiola e il Solofrana si congiungono al Sarno. Il recente sviluppo demografico ha portato Nocera Inferiore ad un notevole incremento edilizio, il centro storico è ben consolidato e le numerosissime frazioni sono: Piedimonte, Pietraccetta, Merichi, Cicalesì, Storico, Capocasale, Metropolitanò, Casolla, Grotti. I comuni confinanti sono Castel san Giorgio, Nocera Superiore, Pagani, Roccapiemonte, San Valentino Torio, Sarno, Tramonti.

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)





I dati geografici la definiscono come zona altimetrica pianura, con altezza minima su livello del mare di 18 ml e massima di 1075 ml.

### 3.3 Caratteristiche dei beni da stimare: casa unifamiliare a schiera

In occasione del sopralluogo concordato sui luoghi oggetto di stima, l'attuale proprietario dei beni ha consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato.

Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui ai paragrafi dedicati [cfr allegato N.3-5-7].

IL bene da stimare è una casa a schiera terra-cielo, con accesso indipendente in Via Napoli n.154 a mezzo di cancello pedonale e carrabile e confina a:

- Nord con sub della stesa particella di altra proprietà;
- Est con altra proprietà definita dalla particella n.1239-98;
- Sud Via Napoli;
- Ovest con altra proprietà definita dalla particella n.1273.

La geometria del lotto è regolare con orografia pianeggiante. Il fabbricato è in buono stato di manutenzione esterna ed interna, definito da un'edilizia di livello medio-alto per le rifiniture, dettagli ed articolazione volumetrica, risalente al periodo di costruzione del 1990.

Il bene oggetto di stima è una casa a schiera e si articola in un piano seminterrato, piano terra, primo e sottotetto, con accesso esclusivo pedonale e carrabile da Via Napoli.

#### **Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



L'ingresso al piano terra è sul fronte Sud ed a mezzo di cancello in ferro che immette in un piccolo giardino-corte, da cui con dei gradini si accede al piano terra e con rampa esterna si accede al piano seminterrato.

La casa si sviluppa con geometria bidirezionali su impianto quadrato.

L'esposizione dell'immobile è limitata per tipologia con due lati ciechi, ma è arioso e panoramico. Una scala interna ad unico rampante collega con continuità i rispettivi piani dal seminterrato al sottotetto.

La scala interna, rifinita in marmo e con parapetto continuo e pieno di tipo elicoidale, conduce al piano terra destinato a salone, cucina e bagno, poi al piano primo composto da tre camere di cui con bagno annesso, e bagno, al piano sottotetto con deposito e bagno. Il piano seminterrato è articolato in due grandi ambienti, disimpegno bagno, cantina.

Le destinazioni descritte sono quelle riscontrate nei toli edilizi legittimi rilasciati dal Comune di Nocera Inferiore, altresì durante i rilievi si è riscontrato un cambio di destinazione d'uso parziale e non assentito al piano seminterrato da cantina ad ufficio ed al piano sottotetto da mansarda a camere da letto, nonché ampliamenti non assentiti al piano seminterrato , terra e sottotetto. Di tale aspetto si rinvia al paragrafo dedicato.

La villetta sviluppa su una superficie netta di piano di circa 90 mq al piano terra oltre 16,70 mq di superfici balconate e portico, altezza utile interna di circa 2,88 ml; superficie netta di piano di circa 75 mq al piano primo oltre 21,75 mq di superfici balconate, altezza utile interna di circa 2,88 ml; superficie netta di piano di circa 42,24 mq al piano sottotetto oltre 8,36 mq di superfici balconate, altezza

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



utile interna di circa 2,11 ml; superficie netta di piano di circa 98,72 mq al piano seminterrato, altezza utile interna di circa 2,40 ml.

Pertanto la superficie complessiva è di circa 306 mq, oltre la corte-giardino di circa 180 mq e superfici esterne balconate di circa 47 mq.

Le rifiniture sono di livello medio e si rilevano in buono stato di uso e manutenzione, ad eccezione del piano sottotetto con infiltrazioni diffuse ed infiltrazioni puntuali al piano primo: il pavimento è in marmo bianco per la zona giorno, parquet per la zona notte e cotto per il piano seminterrato, ceramica per bagni e cucina; i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica a disegno moderno, pavimenti in ceramica colorata, completi di apparecchi sanitari vasca/doccia; le porte sono di legno in finitura bianca e del tipo a battenti, con pannellature opache; le tinteggiature sono in acrilico colorato e smalto, in normale stato di manutenzione; gli infissi sono di diverso tipo in colore bianco, in legno o pvc, con avvolgibili in pvc e zanzariere; alcune parti della zona giorno sono controsoffittate con elementi lineari ed illuminazioni incassate. Le rifiniture risalgono alla data di costruzione del fabbricato, ovvero 1989-1991.

I cancelli carrabili e pedonali sono automatici ed in ferro, la corte è pavimentata e con essenze vegetali ed arboree.

La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria per l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento, con caldaia e termosifoni in ghisa ad elementi, si rilevano serbatoi di accumulo ed utenze distinte.

Lo stato di uso e manutenzione della casa è buono, con rifiniture di livello medio ed adeguata dotazione impiantistica [cfr allegati N.3-5-9].

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



### Analisi dimensionale

Il calcolo delle superfici è dato, per la superficie utile ai sensi dell'artt. 2-3 del D.M. 10/05/1977 n.801, dalla somma della superficie residenziale, della superficie pertinenziale di ornamento (balconi, terrazzi, etc.) computata al 60% della loro dimensione in quanto comunicanti direttamente con i vani principali, e dalla superficie pertinenziale-accessoria (soffitte, cantine etc.) computata al 30% della loro dimensione in quanto comunicante indirettamente con i vani principali, della superficie scoperta (cortile-giardino tec.) computata al 10% della loro dimensione, inteso come  $Sc = Su + 60\% Snr$  come formula generale, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Di seguito nel dettaglio il rilievo metrico eseguito per l'intero bene oggetto di procedura:

Analisi dimensionale NCEU FOGLIO N.9 P.97 SUB 1 Nocera Inferiore (SA)		
Identificazione	Superfici nette	Coefficiente di omogeneizzazione
Sup. residenziale	306 mq	1.00
Sup. esterne	46,80 mq	0.30
corte	180 mq	0.10

Quanto elaborato è parzialmente congruente con le superfici catastali riportate in visura e la documentazione tecnica estrapolata [cfr allegati N.3-5-9].

4. Quesito 5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario etc. [...].

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita del 19/07/2007 rep. 127519 a rogito del notaio F. Fimiani

### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



trascritto il 07/01/2008 ai nn. 579/325 dai coniugi (nonché genitori dell'esecutato) OMISSIS Mario nato a OMISSIS (SA) il 10/09/1928 e OMISSIS nata a OMISSIS (SA) il 28/09/1939, che si riservano il diritto di abitazione vita natural durante, con diritto di accrescimento a favore del più longevo. Atto del notaio F. Fimiani che si produce atto in copia all'originale in allegato n. 4.

Il bene oggetto di procedura è pervenuto ai coniugi OMISSIS Mario nato a OMISSIS (SA) il 10/09/1928 e OMISSIS nata a OMISSIS (SA) il 28/09/1939 per atto di vendita per notaio Tortorella del 28/06/1984 registrato a Salerno il 10/07/1984 al n. 8938.

L'analisi della provenienza del bene oggetto di procedura è stata elaborata sino al 1978, oltre il ventennio richiesto, e desume continuità nella titolarità e nella provenienza, oltre quanto dichiarato nella certificazione notarile in atti che si ferma al primo ventennio.

La scrivente ha eseguito ulteriori ispezioni ipotecarie per la completezza del ventennio alla data del pignoramento, ai nominativi coniugi OMISSIS Mario nato a OMISSIS (SA) il 10/09/1928 e OMISSIS nata a OMISSIS (SA) il 28/09/1939, e desunto regolarità delle trascrizioni nella titolarità ed alcuna pregiudizievole [cfr allegato n.2].

Si allega certificato di esistenza in vita della sig.ra OMISSIS [cfr allegato n.6].

5.Quesito 6. Valuti la possibilità di un divisione dei beni in caso di comproprietà etc [...].

Per "comoda divisibilità" si intende, sia la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, sia la concreta attitudine alla

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



stessa da cui derivi, a ciascun comproprietario, un bene di valore assimilabile all'originario senza particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore dell'immobile, con i beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, ma funzionali: le porzioni ottenute nell'insieme devono raggiungere il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza.

*L'immobile oggetto di stima è aggredito per intero e non essendo presenti comproprietari, non sussistono i presupposti di un progetto di divisione, per cui non si prevede alcuna divisione nello stato in cui si trova ad oggi.*

6. Quesito 7. Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante etc. [...].

#### 6.1 Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo del 16/05/2023 il bene oggetto di stima è occupato dall'esecutato e , la madre OMISSIS ed il fratello OMISSIS Luigi, come si riscontra dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia emesso dal Comune di Nocera Inferiore (SA) in data 07/11/2023 e che si allega [cfr allegato n.6.

#### 6.2 Nomina custode giudiziario

Per i beni oggetto di stima è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore come custode giudiziario l'avv. avv. Germaine Popolo con studio in Torre Annunziata (Na), Corso Umberto I, 182 iscritta all'Ordine degli Avvocati di

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



Torre Annunziata al n. 3379/08, con cui si è concordato il primo accesso sui luoghi di causa, e si rimanda alla relazione/rendiconto [cfr allegato n.1].

7. Quesito 8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e , in caso di immobili già concessi in locazione dica se il bene .... [...].

La scrivente precisa che i beni nello stato in cui sono stati rilevati sono locabili ed abitabili nello stato rilevato. Pertanto la stima come probabile canone mensile di un bene analogo, in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Nocera (SA) in ZONA SEMICENTRALE C2, quotazioni OMI I semestre 2023 e BORSINO IMMOBILIARE novembre 2023, è esposto come parametro commerciale di un bene residenziale (Ville e Villini), in ordinario stato di uso e manutenzione, simile per tipologia nello stesso contesto, circa 780,00÷860,00 euro/mese.

8. Quesito 9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato etc [...].

Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale dell'esecutato [cfr allegato n.6]: con Certificato Anagrafico di Stato civile del Comune di Nocera Inferiore (SA) rilasciato in data 07/11/2023 il sig. OMISSIS risulta di stato libero.

Il bene oggetto di procedura è stato acquistato in regime di stato libero in data 19/12/2007.

9. Quesito 10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, etc. [...].

9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



Come da atto di compravendita sopracitato del 19/12/2007 a rogito del notaio Fimiani Francesco, si riporta:“ [...] art.1) *i coniugi OMISSIS Mario nato a OMISSIS (SA) il 10/09/1928 e OMISSIS nata a OMISSIS (SA) il 28/09/1939 col presente atto e con tutte le garanzie di legge, **riservandosi il diritto di abitazione vita natural durante, con diritto di accrescimento a favore del più longevo**, vendono a OMISSIS che acquista ed accetta la proprietà della unità abitativa unifamiliare sita in Nocera Inferiore alla Via Napoli n. 154, posta nell’angolo sud-ovest del complesso, composta da piano seminterrato, terra, primo e da un sottotetto di complessivi vani 6 più servizi [...] art.2) quanto in oggetto viene trasferito a corpo e nona misura, nello stato di fatto di diritto in cui attualmente si trova, ben noto all’acquirente, con ogni diritto, accessione, accessorio, servitù attiva e passiva legalmente esistente e costituita o nascente dallo stato die luoghi; con tutte le riserve, limitazioni ed esclusioni nascenti dall’atto di vendita per notar Torella in data 28/06/1984 reg. a Salerno il 10/07/1984 al n. 8938 cui si rinvia. [...] art. 6) ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del Dpr 445/ 2000 la parte disponente consapevole delle conseguenze penali in caso di dichiarazione mendace, dichiara, come prescritto dal DPR 380/01 che il fabbricato è stato costruito conformemente a concessione edilizia rilasciata dal Comune id Nocera Inferiore il 25/08/1982 n. 178746. Il presente contratto non è soggetto alla disciplina di cui al D.lgs. 19/08/2005 n. 192, trattandosi di trasferimento che come dichiara la parte venditrice non ha ad oggetto intero edificio di superficie utile complessiva superiore a 1.000mq [...]” -si produce atto in copia all’originale in allegato n. 4.*

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)





Il bene oggetto di stima ricade sul lotto di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore (SA) al foglio n.9 particella n.97 che, come si evince dal certificato rilasciato dal Comune di Nocera Inferiore (SA) sopracitato e posto in allegato con protocollo n. 183/2023 [cfr allegato N.7], è definito dal vincolo del PUT Area Sorrentino Amalfitana L.R.35/87 in zona Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole. L'intera particella ricade in zona C1.4. pianura alluvionale sistema urbano dalla Carta dell'unità di paesaggio.

#### 9.2 vincoli e/o oneri condominiali

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti in un fabbricato indipendente non costituito in condominio per tipologia e conformazione [cfr allegato n.1].

#### 9.3 domande giudiziali, convenzioni matrimoniali etc...

Alcuna.

10. Quesito 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente etc [...].

#### 10.1 Formalità ipotecarie

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguite presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, sia sull'esecutato, sia sui dante causa sig.ri *OMISSIS* Mario e *OMISSIS*, nonché sull'immobile esecutato risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]:

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



Dall'ispezione ipotecaria n. T31677 del 12/11/2023 sul soggetto esecutato e dall'ispezione ipotecaria n. T31884 del 12/11/2023 sull'immobile oggetto di procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

nota 1. Trascrizione a favore del 07/01/2008 reg. part. 325 reg. gen.7645790

Atto di compravendita rep.127519 del 19/12/2007 a rogito nel notaio F. Fimiani a favore di OMISSIS per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà; si allega nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente e copia conforme dell'atto prodotta dalla scrivente;

nota 2. Iscrizione contro del 06/10/2017 reg. part.4827 reg. gen.37690

Ipoteca giudiziale a rogito del TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE nascente per decreto ingiuntivo del 30/11/2016 rep. 1766 a favore della Banca UNICREDIT SPA e contro OMISSIS per la quota di piena proprietà 1/1 gravante sul bene oggetto di procedura, per la somma di 774.992,84 euro di capitale; si allega nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente;

nota 3. Trascrizione contro del 05/07/2021 reg. part. 21531 reg. gen. 27383 Verbale di pignoramento immobili rep. 1815 del 22/06/2021 per la quota 1/1 per il diritto di proprietà del bene oggetto di procedura; si allega copia della nota di trascrizione prodotta dal creditore procedente.

## 10.2 Costi cancellazione

L'iter per la cancellazione dei costi è il seguente:

1. Pagamento con F23 presso banca o posta delle causali più ricorrenti:

costo fisso 262,00 € Pignoramento, Sentenza conservativa, Fallimento

costo 35,00 € Mutuo fondiario

### **Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



costo variabile 0,50 % della somma iscritta per Ipoteca giudiziale

costo zero Ipoteca Equitalia

2. Cancellazione della nota presso gli uffici dell'Agencia del Territorio;
3. Onorario a forfait di una consulenza per i punti sopracitati.

11. Quesito 12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie etc. [...].

#### 11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto

11.1.1. Dalla visura storica per immobile n. T31537 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 9, particella 97, sub. 1, cat A/7 (abitazione in villini), Classe 1, vani 12, superficie catastale totale: 276 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 276 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 2.107,14, intestato ad oggi dal 19/12/2007 a [cfr allegato n.3]:

- OMISSIS C.F. OMISSIS , per i diritti di piena proprietà 1/1, giusto atto di compravendita del 19/07/2007 rep. 127519 a rogito del notaio F. Fimiani, dati congrui con la procedura esecutiva.

11.1.2. La visura storica per soggetto n. T406921 di OMISSIS C.F. OMISSIS , riporta per il bene oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3].

11.1.3. L'estratto di mappa wegis è aggiornato dell' edificato rilevato sulla particella oggetto di stima.

11.1.4. La pianta catastale prodotta con visura n. T194191 rappresenta l'accatastamento dell'immobile alla data del 15/06/1984 non risulta congruente

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



con il rilievo metrico eseguito dalla scrivente [riportato in allegato 5], per destinazioni d'uso del piano seminterrato e sottotetto oltre che per "ampliamento/diversa distribuzione" relativamente ai piani S1-T-1-2, e non risulta conforme ai grafici assentiti con la pratica amministrativa (C.E. 177446 del 25/08/1982 e successiva variante 19632 del 12/08/1985 rilasciata alla Società "Citta Nuova") reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Nocera Inferiore [cfr allegato N.7].

Dall'analisi catastale e documentale la scrivente desume l'elaborazione di una pratica DOCFA per aggiornamento della pianta catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno, per modifiche rilevate previa definizione dell'iter edilizio-urbanistico presso il Comune di Nocera Inferiore.

La scrivente prevede un costo di circa 1.200,00 euro per onorario di un tecnico abilitato e diritti di segreteria.

#### 11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro

Dall'ispezione ipotecaria n. T31884 del 12/11/2023 sull'immobile oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con le ispezioni per soggetto esecutato n. T31677 risultano le stesse seguenti pregiudizievoli [cfr allegato n.2]:

1. Iscrizione contro del 06/10/2017 reg. part.4827 reg. gen.37690

Ipoteca giudiziale a rogito del TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE nascente per decreto ingiuntivo del 30/11/2016 rep. 1766 a favore della Banca UNICREDIT SPA e contro OMISSIS per la quota di piena proprietà 1/1 gravante sul bene oggetto di procedura, per la somma di 774.992,84 euro di capitale; si allega nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente;

#### **Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



2. Trascrizione contro del 05/07/2021 reg. part. 21531 reg. gen. 27383 Verbale di pignoramento immobili rep. 1815 del 22/06/2021 per la quota 1/1 per il diritto di proprietà del bene oggetto di procedura; si allega copia della nota di trascrizione prodotta dal creditore procedente.

Si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, insistono le seguenti annotazioni in congruenza con i dati della certificazione notarile agli atti del creditore procedente.

La scrivente ha eseguito ulteriori ispezioni ipotecarie per la completezza del ventennio alla data del pignoramento, ai nominativi OMISSIS MARIO N. T20324 e OMISSIS N. T21083, e desunto regolarità delle trascrizioni nella titolarità ed alcuna pregiudizievole, che si producono in allegato n.2.

12. Quesito 13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica etc. [...].

La destinazione d'uso della particella inserita al N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore (SA) al foglio n.9 p.la 97 è con riferimento al PUC approvato con Delibera C.C. 12/2016 e pubblicato nel B.U.R.C.n.52 del 1/08/2016 ed, giusto Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 183/2023 [cfr allegato N.7] ricadente in parte in Zona B2 aggregati edificati recenti consolidati ed in parte in

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



zona E3 aree di verde urbano. L'intera particella ricade in zona C1.4. pianura alluvionale sistema urbano dalla Carta dell'unità di paesaggio.

Con nota del 4/10/2023 prot. n. 56763 presso il S.U.E. e l'Archivio storico del Comune di Nocera Inferiore (SA) la scrivente ha inoltrato acceso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità dai seguenti titoli edilizi documentati in allegato. Si precisa che la ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate, che sono stati reperiti grafici, pratiche edilizie recenti, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]:

1. C.E. n. 17746 del 25/08/1982 in Via Napoli su istanza delle Città Nuova, al foglio n.9 pp. 665-667-664-666-646-97-325-654, a firma del tecnico *OMISSIS*: si allegano istanza, titolo;
2. C.E. n. 19632 del 12/08/1985 per la variante di n.10 case a schiera composte da piano interrato, piano terra piano primo e sottotetto, già autorizzate con CE n. 17746 del 25/08/1982 in Via Napoli su istanza delle Città Nuova, al foglio n.9 pp. 665-667-664-666-646-97-325-654, a firma del tecnico *OMISSIS*: si allegano istanza, titolo, relazione, grafici, deposito strutture e collaudo;
3. certificato abitazione del 1/08/1989 rilasciato dal Commissario prefettizio del Comune di Nocera inferiore, in riscontro alla CE n.17746 del 25/08/1982 e variante n.19632 del 12/08/1985 per il complesso di case a schiera site alla Via Napoli in ditta Città nuova con amministratore sig. *OMISSIS*;

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



4. certificato abitabilità del 16/01/1991 rilasciato dal Commissario prefettizio del Comune di Nocera inferiore, in riscontro alla CE n.17746 del 25/08/1982 e variante n.19632 del 12/08/1985 per il complesso di case a schiera site alla Via Napoli in ditta Città nuova con amministratore sig. *OMISSIS*.

Non si sono riscontrate ulteriori titoli edilizie e/o inoltri di pratiche edilizie ai nominativi di *OMISSIS* Mario e *OMISSIS* dal 1982 al 2007, e di *OMISSIS* dal 2007 ad oggi.

La scrivente rileva, in riscontro con il rilievo metrico eseguito ed in raffronto al titolo edilizio sopracitato, a tutt'oggi le seguenti difformità:

- ampliamento con aumento di superficie e volume al piano terra nella zona cucina ( non sanabile) ;
- cambio di destinazione d'uso da deposito ad ufficio al piano seminterrato, nonchè collegamento al piano terra con scale esterna ed ampliamento di superfici ( non sanabile);
- modifiche interne distributive al piano primo (sanabili);
- cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione al piano sottotetto con ampliamento di superficie e volume ( non sanabile).

Le ragioni del credito della presente procedura risalgono 2016 con il Decreto ingiuntivo, ovvero posteriori all'ultima data del condono edilizio L. 326/03 prevista al 31/03/2003; altresì non contemplata la sussistenza della doppia

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



conformità delle difformità riscontrate, per cui l'aggiudicatario non può avvalersi del comma 6 art.40 l.47/85.

Pertanto l'iter da seguire ai sensi del DPR 380/01 e smi e del regolamento edilizio e delle NTA del Comune di Nocera Inferiore è prevedere il ripristino dello stato dei luoghi come da titolo legittimo sopracitato, eliminando gli aumenti di superficie e volume ed il cambio di destinazione d'uso.

La scrivente prevede un costo per l'iter tecnico amministrativo, a firma di un tecnico abilitato, di circa 3.500,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti, nonché diritti di segreteria, nonché il costo dei lavori di demolizione e ripristino di circa 15.000,00 euro oltre iva ed oneri.

13. Quesito 14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita etc [...].

#### 13.1 Determinazione del valore di mercato

All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Di seguito sono riportati i valori di mercato desunti da diverse agenzie del territorio di riferimento che vendono beni simili nella stessa zona in cui insistono gli immobili oggetto di stima, analoga tipologia e dimensioni [cfr allegato N.4,9].

Per cui :

#### a. Agenzie immobiliari di zona

1. [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it)
2. [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)
3. [www.gabetti.it](http://www.gabetti.it)

#### **Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)





4. [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)
5. [www.idealista.it](http://www.idealista.it)
6. [www.risorseimmobiliari.it](http://www.risorseimmobiliari.it)

#### b. Osservatorio Mobiliare Italiano

Con filtro per tipologia residenziale l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2023, zona C2 destinazione residenziale – VILLE e VILLINI, si rilevano come valore per abitazione 1.100,00/1.500,00 euro/mq [cfr allegato N.10].

Da quanto sopraesposto ed analizzato, rispetto all'attuale mercato di riferimento immobiliare, i parametri sono stati desunti nell'interpolazione dei rispettivi valori medi in quanto trattasi di bene in ordinario stato di uso e manutenzione, con rifiniture di livello ordinario e funzionalità razionali, per cui si assume come parametro commerciale circa 1.180,00 euro/ mq (dico millecentottanta/00 euro/mq).

#### Metodo di stima n.1: metodo sintetico

A tale valore si applicano i pesi delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima mediante coefficienti correttivi intrinseci ed estrinseci al bene in relazione anche allo stato del fabbricato in cui è inserito, in zona semicentrale e in buono stato di conservazione e/o manutenzione:

#### Parametri esterni:

- C1: prossimità ad un centro di particolare rilevanza = 100%
- C2: salubrità della zona ed efficienza dei servizi = 100%
- C3: panoramicità ed esposizione = 100%
- C4: contesto sociale ed abitativo = 100%
- C5: vetustà o grado di finitura del fabbricato in cui è inserito l'immobile = 100%
- C6: vincolo sul fabbricato in cui è inserito l'immobile = 100%
- C7: vincolo di tutela sulla particella in cui è inserito l'immobile = 100%

#### Caratteristiche intrinseche

- C8: composizione, orientamento e luminosità = 110%
- C9: vetustà e grado di rifinitura dell'immobile = 100%
- C10: grado di isolamento termico acustico e stato degli impianti = 100%
- C11: rifiniture normale, medio, medio-alto, lusso = 100%

#### Caratteristiche tecniche

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



- C12: numero di unità abitative per piano = 100%  
 C13: grado di efficienza e funzionalità degli impianti interni all'immobile (ascensore, scale di sicurezza, etc.) = 100%  
 C14: posto auto o garage, depositi, aree di pertinenza = 100%

#### Caratteristiche produttive

- C15: reddito da affitto = 100%  
 C16: eventuali vincoli sull'immobile = 100%  
 C17: Crisi economica attuale = 90%  
 C18 : Immobile occupato = 100%

Dai valori riportati dei coefficienti si ha un valore di  $C_i$  ideale:

$$C_i = C_1 \times C_2 \times C_4 \dots \times C_{18} = 1.00 \times \dots \times 1.00 \times \dots \times 1.00 \times \dots \times 0.90 \times 1.00 = 0,90$$

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima si determina moltiplicando il dato rilevato  $\times C_i$  ovvero:

$$\text{Valore di mercato 1} = 1.180,00 \text{ (€/mq)} \times 305,61 \text{ (mq)} \times 0,90 \text{ (} C_i \text{)} = 324.557,82 \text{ euro}$$

(dico trecentoventiquattromilacinquecentocinquantesette/82 euro)

#### Metodo di stima n.2 capitalizzazione dei redditi

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce  $R_n$  per un saggio  $r$  che definiremo saggio di capitalizzazione

$$V_m = R_n / r.$$

Il presupposto è l'ordinarietà dei parametri estimativi con annualità costanti, posticipate e illimitate, accumulate secondo un saggio di capitalizzazione ordinario ed il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, al netto di tutte le spese a carico della proprietà  $R_n = R_l - S$ , che per la categoria del bene oggetto di procedura da riscontro nei principali manuali di estimo si deduce in circa il 20%; il saggio di capitalizzazione si deduce da fonti Ufficiali (Nomisma, Istat, etc.) con applicazioni

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
 84128 Salerno  
 tel. 089 72 64 70  
 fax 089 29 62 812  
 cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



di eventuali incrementi e decrementi, che per l'investimento in esame si concretizza in  $r = 3,00\%$  ( quotazioni OMI ), per cui si determina:

Valore di mercato 2 =  $[10.320,00 - (0,20 * 10.320,00)] / 0,03 = 275.200,00$  euro  
(dico duecentosettantacinquemila duecento/00 euro)

Dalla media aritmetica dei due valori elaborati si determina il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima:  $V = (V1 + V2) / 2$ , ovvero

$V$  finale =  $(324.557,82 + 275.200,00) / 2 = 299.878,91$   
(dico duecentonovantanovemila ottocentosettantotto/91 euro)

A questo valore va detratto l'importo di quanto elaborato nei paragrafi precedenti, per cui in conclusione si stima per il beni oggetto di stima il seguente valore :

$V$  finale =  
 $(299.878,91 - 3.500,00 - 15.000,00 - 1.200,00)$  euro =  $280.178,91$  euro  
(dico duecentottantamila centosettantotto/91 euro)

Che in quote,

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	Quota 1/1	Zero

#### 13.4 Vendita

Per la vendita di individuano un lotto unico.

LOTTO unico. Villetta a schiera sita in Comune di Nocera Inferiore (SA) in Via Napoli n.154, individuata al N.C.E.U del predetto Comune al foglio n.9 particella n.97 sub 1, cat A/7 (abitazione in villini), Classe 1, vani 12, superficie catastale totale: 276 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 276 m<sup>2</sup>, rendita catastale 2.107,14 euro, in normale stato di uso e manutenzione interna, impiantistica ordinaria, si sviluppa in cielo-terra articolato in piano seminterrato, terra, primo e sottotetto

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



per superficie utile interna di circa 306 mq con un'altezza interne di circa 2,88 ml oltre balconi ed ampia corte interna, si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa **280.178,91** euro (dico duecentoottantamila centosettantotto/91 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto sub 1	conguaglio
OMISSIS	quota intera	Zero

14. Quesito 15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato.

In riferimento allo stato di possesso del bene pignorato la scrivente riporta che l'immobile è occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare, con arredi e suppellettili tipici della residenza, per cui si stima come costo trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, circa 2.000,00 euro oltre Iva come per legge.

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



BENE unico	Tribunale di Nocera Inferiore R.G.E. n. 123-2021
VALORE DI STIMA	280.178,91 euro
Tipologia	Villette a schiera sito in Via Napoli n.154 in Comune di Nocera Inferiore (SA)
<p>Descrizione bene. Il bene oggetto di stima è una casa a schiera e si articola in un piano seminterrato, piano terra, primo e sottotetto, con accesso esclusivo pedonale e carrabile da Via Napoli n.154. L'ingresso al piano terra è sul fronte Sud ed a mezzo di cancello in ferro che immette in un piccolo giardino-corte, da cui con dei gradini si accede al piano terra e con rampa esterna si accede al piano seminterrato. L'esposizione dell'immobile è limitata per tipologia con due lati ciechi, ma è arioso e panoramico. Una scala interna ad unico rampante collega con continuità i rispettivi piani dal seminterrato al sottotetto: il piano terra destinato a salone, cucina e bagno, poi al piano primo composto da tre camere di cui con bagno annesso, e bagno, al piano sottotetto con deposito e bagno; il piano seminterrato è articolato in due grandi ambienti, disimpegno bagno, cantina. La villetta sviluppa su una superficie netta complessiva di circa 306 mq, oltre superfici esterne balconate e corte interna; le altezze utili interne variano dai 2,1/2,40/2,88 ml. Le rifiniture sono di livello medio e si rilevano in buono stato di uso e manutenzione, ad eccezione del piano sottotetto con infiltrazioni diffuse ed infiltrazioni puntuali al piano primo; le rifiniture risalgono alla data di costruzione del fabbricato, ovvero 1989-1991. I cancelli carrabili e pedonali sono automatici ed in ferro, la corte è pavimentata e con essenze vegetali ed arboree. La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria per l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento, con caldaia e termosifoni in ghisa ad elementi, si rilevano serbatoi di accumulo ed utenze distinte. Lo stato di uso e manutenzione della casa è buono, con rifiniture di livello medio ed adeguata dotazione impiantistica [cfr allegati N.3-5-9].</p>	
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore (SA) identificato al foglio n.9 particella n.97 sub 1, cat A/7 (abitazione in villini), Classe 1, vani 12, superficie catastale totale: 276 m <sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 276 m <sup>2</sup> , rendita catastale euro 2.107,14
Occupazione del bene	Occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare
Regolarità edilizia ed urbanistica	Parziale
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 19/07/2007 rep. 127519 a rogito del notaio F. Fimiani trascritto il 07/01/2008 ai nn. 579/325

### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)

[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



## 15. Conclusioni

Secondo quanto esposto nel presente elaborato peritale la scrivente CTU può rispondere ai quesiti del giudice concludendo come segue:

risposta al quesito 4)

Il bene oggetto della procedura esecutiva è composto da una unità abitativa unifamiliare sita in Nocera Inferiore (Sa), alla via Napoli n.154, riportata in NCEU al foglio 9, particella 97, sub. 1, cat A/7 (abitazione in villini), Classe 1, vani 12, superficie catastale totale: 276 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 276 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 2.107,14, intestato ad oggi dal 19/12/2007 a [cfr allegato n.3]:- OMISSIS C.F. OMISSIS , per i diritti di piena proprietà 1/1, giusto atto di compravendita del 19/07/2007 rep. 127519 a rogito del notaio F. Fimiani, dati congrui con la procedura esecutiva. IL bene da stimare è una casa a schiera terra-cielo, con accesso indipendente in Via Napoli n.154 a mezzo di cancello pedonale e carrabile e confina a: - Nord con sub della stesa particella di altra proprietà;- Est con altra proprietà definita dalla particella n.1239-98;-Sud Via Napoli;-Ovest con altra proprietà definita dalla particella n.1273.La geometria del lotto è regolare con orografia pianeggiante. Il fabbricato è in buono stato di manutenzione esterna ed interna, definito da un'edilizia di livello medio-alto per le rifiniture, dettagli ed articolazione volumetrica, di recente costruzione. Il bene oggetto di stima è una casa a schiera e si articola in un piano seminterrato, piano terra, primo e sottotetto, con accesso esclusivo pedonale e carrabile da Via Napoli n.154.L'ingresso al piano terra è sul fronte Sud ed a mezzo di cancello in ferro che immette in un piccolo giardino-corte, da cui con dei gradini si accede al

### **Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



piano terra e con rampa esterna si accede al piano seminterrato. L'esposizione dell'immobile è limitata per tipologia con due lati ciechi, ma è arioso e panoramico. Una scala interna ad unico rampante collega con continuità i rispettivi piani dal seminterrato al sottotetto: il piano terra destinato a salone, cucina e bagno, poi al piano primo composto da tre camere di cui con bagno annesso, e bagno, al piano sottotetto con deposito e bagno; il piano seminterrato è articolato in due grandi ambienti, disimpegno bagno, cantina. La villetta sviluppa su una superficie netta complessiva di circa 306 mq, oltre superfici esterne balconate e corte interna; le altezze utili interne variano dai 2,1/2,40/2,88 ml. Le rifiniture sono di livello medio e si rilevano in buono stato di uso e manutenzione, ad eccezione del piano sottotetto con infiltrazioni diffuse ed infiltrazioni puntuali al piano primo; le rifiniture risalgono alla data di costruzione del fabbricato, ovvero 1989-1991. I cancelli carrabili e pedonali sono automatici ed in ferro, la corte è pavimentata e con essenze vegetali ed arboree. La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria per l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento, con caldaia e termosifoni in ghisa ad elementi, si rilevano serbatoi di accumulo ed utenze distinte. Lo stato di uso e manutenzione della casa è buono, con rifiniture di livello medio ed adeguata dotazione impiantistica [cfr allegati N.3-5-9].

risposta al quesito 5)

bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita del 19/07/2007 rep. 127519 a rogito del notaio F. Fimiani trascritto il 07/01/2008 ai nn. 579/325 dai coniugi (nonché genitori

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



dell'esecutato) OMISSIS Mario nato a NOCERA SUPERIORE (SA) il 10/09/1928 e OMISSIS nata a NOCERA SUPERIORE (SA) il 28/09/1939, che si riservano il diritto di abitazione vita natural durante, con diritto di accrescimento a favore del più longevo. Atto del notaio F. Fimiani che si produce atto in copia all'originale in allegato n. 4.

risposta al quesito 6)

L'immobile oggetto di stima è aggredito per intero e non essendo presenti comproprietari, non sussistono i presupposti di un progetto di divisione, per cui non si prevede alcuna divisione nello stato in cui si trova ad oggi.

risposta al quesito 7)

Alla data del sopralluogo del 16/05/2023 il bene oggetto di stima è occupato dall'esecutato e , la madre OMISSIS ed il fratello OMISSIS Luigi, come si riscontra dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia emesso dal Comune di Nocera Inferiore (SA) in data 07/11/2023 e che si allega [cfr allegato n.6.

Per i beni oggetto di stima è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore come custode giudiziario l'avv. avv. Germaine Popolo con studio in Torre Annunziata (Na), Corso Umberto I, 182 iscritta all'Ordine degli Avvocati di Torre Annunziata al n. 3379/08, con cui si è concordato il primo accesso sui luoghi di causa, e si rimanda alla relazione/rendiconto [cfr allegato n.1].

risposta al quesito 8)

La scrivente precisa che i beni nello stato in cui sono stati rilevati sono locabili ed abitabili nello stato rilevato. Pertanto la stima come probabile canone mensile di

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)





un bene analogo, in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Nocera (SA) in ZONA SEMICENTRALE C2, quotazioni OMI I semestre 2023 e BORSINO IMMOBILIARE novembre 2023, è esposto come parametro commerciale di un bene residenziale (Ville e Villini), in ordinario stato di uso e manutenzione, simile per tipologia nello stesso contesto, circa 780,00÷860,00 euro/mese.

risposta al quesito 9)

Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale dell'esecutato [cfr allegato n.6]: con Certificato Anagrafico di Stato civile del Comune di Nocera Inferiore (SA) rilasciato in data 07/11/2023 il sig. OMISSIS risulta di stato libero.

Il bene oggetto di procedura è stato acquistato in regime di stato libero in data 19/12/2007.

risposta al quesito 10)

Come da atto di compravendita sopracitato del 19/12/2007 a rogito del notaio Fimiani Francesco, si riporta: "[...] *art.1) i coniugi OMISSIS Mario nato a NOCERA SUPERIORE (SA) il 10/09/1928 e OMISSIS nata a NOCERA SUPERIORE (SA) il 28/09/1939 col presente atto e con tutte le garanzie di legge, riservandosi il diritto di abitazione vita natural durante, con diritto di accrescimento a favore del più longevo, vendono a OMISSIS che acquista ed accetta la proprietà della unità abitativa unifamiliare sita in Nocera Inferiore alla Via Napoli n. 154, posta nell'angolo sud-ovest del complesso, composta da piano seminterrato, terra, primo e da un sottotetto di complessivi vani 6 più servizi [...] art.2) quanto in*

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



*oggetto viene trasferito a corpo e nona misura, nello stato di fatto di diritto in cui attualmente si trova, ben noto all'acquirente, con ogni diritto, accessione, accessorio, servitù attiva e passiva legalmente esistente e costituita o nascente dallo stato die luoghi; con tutte le riserve, limitazioni ed esclusioni nascenti dall'atto di vendita per notar Torella in data 28/06/1984 reg. a Salerno il 10/07/1984 al n. 8938 cui si rinvia. [...] art. 6) ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del Dpr 445/ 2000 la parte disponente consapevole delle conseguenze penali in caso di dichiarazione mendace, dichiara, come prescritto dal DPR 380/01 che il fabbricato è stato costruito conformemente a concessione edilizia rilasciata dal Comune id Nocera Inferiore il 25/08/1982 n. 178746. Il presente contratto non è soggetto alla disciplina di cui al D.lgs. 19/08/2005 n. 192, trattandosi di trasferimento che come dichiara la parte venditrice non ha ad oggetto intero edificio di superficie utile complessiva superiore a 1.000mq [...]” -si produce atto in copia all'originale in allegato n. 4.*

Il bene oggetto di stima ricade sul lotto di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore (SA) al foglio n.9 particella n.97 che, come si evince dal certificato rilasciato dal Comune di Nocera Inferiore (SA) sopracitato e posto in allegato con protocollo n. 183/2023 [cfr allegato N.7], è definito dal vincolo del PUT Area Sorrentino Amalfitana L.R.35/87 in zona Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole. L'intera particella ricade in zona C1.4. pianura alluvionale sistema urbano dalla Carta dell'unità di paesaggio.

9.3 vincoli e/o oneri condominiali. Gli immobili oggetto di stima sono inseriti in un fabbricato indipendente non costituito in condominio per tipologia e

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



conformazione [cfr allegato n.1]. 9.3 domande giudiziali, convenzioni matrimoniali etc... .Alcuna.

risposta al quesito 11)

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguite presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, sia sull'esecutato, sia sui dante causa sig.ri OMISSIS Mario e Romano Raffaella, nonché sull'immobile esecutato risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]:

Dall'ispezione ipotecaria n. T31677 del 12/11/2023 sul soggetto esecutato e dall'ispezione ipotecaria n. T31884 del 12/11/2023 sull'immobile oggetto di procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

nota 1. Trascrizione a favore del 07/01/2008 reg. part. 325 reg. gen.7645790

Atto di compravendita rep.127519 del 19/12/2007 a rogito nel notaio F. Fimiani a favore di OMISSIS per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà; si allega nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente e copia conforme dell'atto prodotta dalla scrivente;

nota 2. Iscrizione contro del 06/10/2017 reg. part.4827 reg. gen.37690

Ipoteca giudiziale a rogito del TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE nascente per decreto ingiuntivo del 30/11/2016 rep. 1766 a favore della Banca UNICREDIT SPA e contro OMISSIS per la quota di piena proprietà 1/1 gravante sul bene oggetto di procedura, per la somma di 774.992,84 euro di capitale; si allega nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente;

nota 3. Trascrizione contro del 05/07/2021 reg. part. 21531 reg. gen. 27383

Verbale di pignoramento immobili rep. 1815 del 22/06/2021 per la quota 1/1 per

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



il diritto di proprietà del bene oggetto di procedura; si allega copia della nota di trascrizione prodotta dal creditore procedente.

risposta al quesito 12)

11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto. Dalla visura storica per immobile n. T31537 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 9, particella 97, sub. 1, cat A/7 (abitazione in villini), Classe 1, vani 12, superficie catastale totale: 276 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 276 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 2.107,14, intestato ad oggi dal 19/12/2007 a [cfr allegato n.3]: - OMISSIS C.F. OMISSIS , per i diritti di piena proprietà 1/1, giusto atto di compravendita del 19/07/2007 rep. 127519 a rogito del notaio F. Fimiani, dati congrui con la procedura esecutiva. La visura storica per soggetto n. T406921 di OMISSIS C.F. OMISSIS , riporta per il bene oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] . L'estratto di mappa wegis è aggiornato dell' edificato rilevato sulla particella oggetto di stima. La pianta catastale prodotta con visura n. T194191 rappresenta l'accatastamento dell'immobile alla data del 15/06/1984 non risulta congruente con il rilievo metrico eseguito dalla scrivente [riportato in allegato 5], per destinazioni d'uso del piano seminterrato e sottotetto oltre che per "ampliamento/diversa distribuzione" relativamente ai piani S1-T-1-2, e non risulta conforme ai grafici assentiti con la pratica amministrativa (C.E. 177446 del 25/08/1982 e successiva variante 19632 del 12/08/1985 rilasciata alla Società "Citta Nuova") reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Nocera Inferiore [cfr allegato N.7]. Dall'analisi catastale e

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



documentale la scrivente desume l'elaborazione di una pratica DOcFA per aggiornamento della pianta catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno, per modifiche rilevate previa definizione dell'iter edilizio-urbanistico presso il Comune di Nocera Inferiore. La scrivente prevede un costo di circa 1.200,00 euro per onorario di un tecnico abilitato e diritti di segreteria.

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro. Dall'ispezione ipotecaria n. T31884 del 12/11/2023 sull'immobile oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con le ispezioni per soggetto esecutato n. T31677 risultano le stesse seguenti pregiudizievoli [cfr allegato n.2]: Iscrizione contro del 06/10/2017 reg. part.4827 reg. gen.37690 Ipoteca giudiziale a rogito del TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE nascente per decreto ingiuntivo del 30/11/2016 rep. 1766 a favore della Banca UNICREDIT SPA e contro OMISSIS per la quota di piena proprietà 1/1 gravante sul bene oggetto di procedura, per la somma di 774.992,84 euro di capitale; si allega nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente; Trascrizione contro del 05/07/2021 reg. part. 21531 reg. gen. 27383 Verbale di pignoramento immobili rep. 1815 del 22/06/2021 per la quota 1/1 per il diritto di proprietà del bene oggetto di procedura; si allega copia della nota di trascrizione prodotta dal creditore precedente. Si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sull' immobile oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, insistono le seguenti annotazioni in congruenza con i dati della certificazione notarile agli atti del creditore precedente. La scrivente ha eseguito ulteriori ispezioni ipotecarie per la completezza del ventennio alla data del pignoramento, ai nominativi OMISSIS

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



MARIO N. T20324 e OMISSIS N. T21083, e desunto regolarità delle trascrizioni nella titolarità ed alcuna pregiudizievole, che si producono in allegato n.2.

risposta al quesito 13)

La destinazione d'uso della particella inserita al N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore (SA) al foglio n.9 p.lla 97 è con riferimento al PUC approvato con Delibera C.C. 12/2016 e pubblicato nel B.U.R.C.n.52 del 1/08/2016 ed, giusto Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 183/2023 [cfr allegato N.7] ricadente in parte in Zona B2 aggregati edificati recenti consolidati ed in parte in zona E3 aree di verde urbano. L'intera particella ricade in zona C1.4. pianura alluvionale sistema urbano dalla Carta dell'unità di paesaggio.

Con nota del 4/10/2023 prot. n. 56763 presso il S.U.E. e l'Archivio storico del Comune di Nocera Inferiore (SA) la scrivente ha inoltrato acceso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità dai seguenti titoli edilizi documentati in allegato. Si precisa che la ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate, che sono stati reperiti grafici, pratiche edilizie recenti, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]: C.E. n. 17746 del 25/08/1982 in Via Napoli su istanza delle Città Nuova; C.E. n. 19632 del 12/08/1985 per la variante di n.10 case a schiera composte da piano interrato, piano terra piano primo e sottotetto; certificato abitazione del 1/08/1989 rilasciato dal Commissario prefettizio del Comune di Nocera inferiore ; certificato abitabilità del 16/01/1991 rilasciato dal Commissario prefettizio del Comune di Nocera inferiore; non si sono riscontrate ulteriori titoli edilizie e/o inoltro di pratiche

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



edilizie ai nominativi di OMISSIS Mario e OMISSIS dal 1982 al 2007, e di OMISSIS dal 2007 ad oggi.

La scrivente rileva, in riscontro con il rilievo metrico eseguito ed in raffronto al titolo edilizio sopracitato, a tutt'oggi le seguenti difformità: ampliamento con aumento di superficie e volume al piano terra nella zona cucina ( non sanabile); cambio di destinazione d'uso da deposito ad ufficio al piano seminterrato, nonchè collegamento al piano terra con scale esterna ed ampliamento di superfici ( non sanabile); modifiche interne distributive al piano primo (sanabili); cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione al piano sottotetto con ampliamento di superficie e volume ( non sanabile). Le ragioni del credito della presente procedura risalgono 2016 con il Decreto ingiuntivo, ovvero posteriori all'ultima data del condono edilizio L. 326/03 prevista al 31/03/2003; altresì non contemplata la sussistenza della doppia conformità delle difformità riscontrate, per cui l'aggiudicatario non può avvalersi del comma 6 art.40 l.47/85. Pertanto l'iter da seguire ai sensi del DPR 380/01 e smi e del regolamento edilizio e delle NTA del Comune di Nocera Inferiore è prevedere il ripristino dello stato dei luoghi come da titolo legittimo sopracitato, eliminando gli aumenti di superficie e volume ed il cambio di destinazione d'uso. La scrivente prevede un costo per l'iter tecnico amministrativo, a firma di un tecnico abilitato, di circa 3.500,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti, nonché diritti di segreteria, nonché il costo dei lavori di demolizione e ripristino di circa 15.000,00 euro oltre iva ed oneri.

risposta al quesito 14)

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con l'elaborazione del metodo sintetico e del saggio di capitalizzazione per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Dalla media aritmetica dei due valori elaborati si determina il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima:  $V = (V1+V2)/2$ , ovvero

**$V_{finale} = 280.178,91$  euro**

(dico duecentoottantamila centosettantotto/91 euro)

Che in quote,

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	Quota 1/1	Zero

Per la vendita di individuano un lotto unico.

LOTTO unico. Villetta a schiera sita in Comune di Nocera Inferiore (SA) in Via Napoli n.154, individuata al N.C.E.U del predetto Comune al foglio n.9 particella n.97 sub 1, cat A/7 (abitazione in villini), Classe 1, vani 12, superficie catastale totale: 276 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 276 m<sup>2</sup>, rendita catastale 2.107,14 euro, in normale stato di uso e manutenzione interna, impiantistica ordinaria, si sviluppa in cielo-terra articolato in piano seminterrato, terra, primo e sottotetto per superficie utile interna di circa 306 mq con un'altezza interne di circa 2,88 ml oltre balconi ed ampia corte interna, si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa **280.178,91** euro (dico duecentoottantamila centosettantotto/91 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto sub 1	conguaglio
OMISSIS	quota intera	Zero

### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)

[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)





risposta al quesito 15)

In riferimento allo stato di possesso del bene pignorato la scrivente riporta che l'immobile è occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare, con arredi e suppellettili tipici della residenza, per cui si stima come costo trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, circa 2.000,00 euro oltre Iva come per legge.

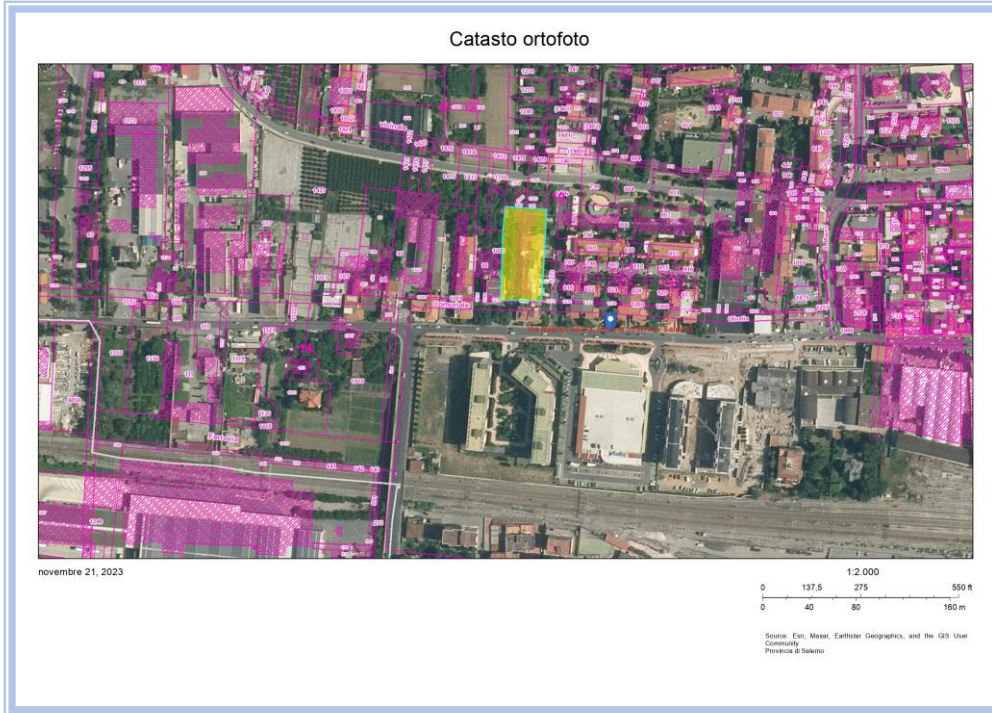
**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

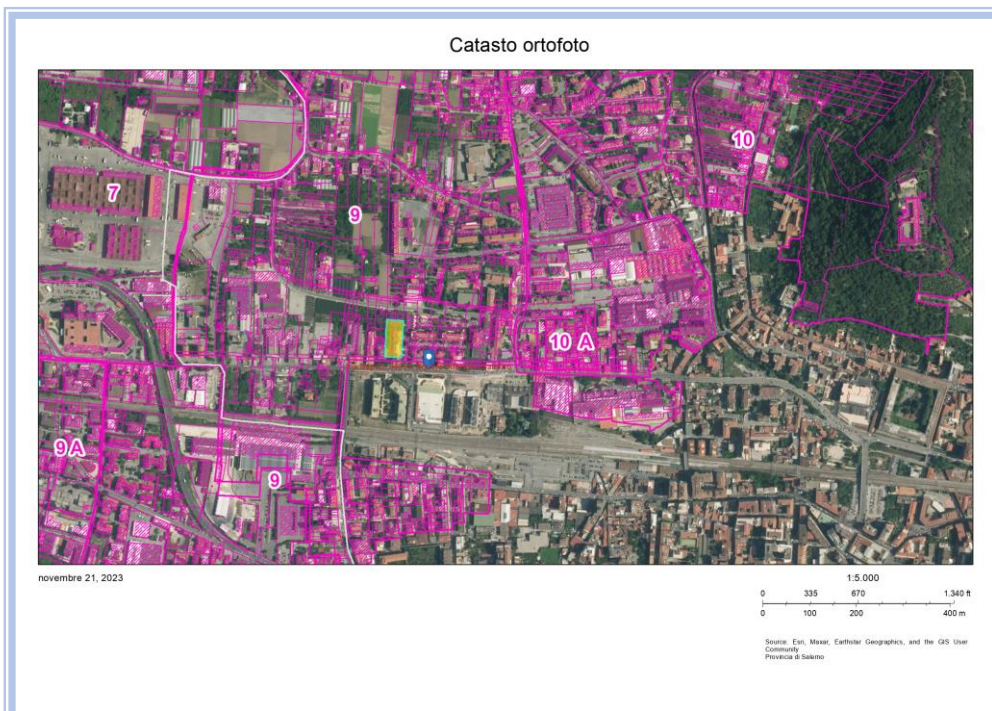


16. Inquadramento area in cui è inserito l'immobile oggetto di stima



Immobili oggetto di stima

Via Napoli n.15 in Comune di Nocera Inferiore (SA)



**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



## 17.Riepilogo Lotti di vendita RGE n.123-2021

**Bene.** Il bene oggetto della procedura esecutiva è una villetta a schiera sita in Comune di Nocera Inferiore (SA) in Via Napoli n.154, individuata al N.C.E.U del predetto Comune al foglio n.9 particella n.97 sub 1, cat A/7 (abitazione in villini), Classe 1, vani 12, superficie catastale totale: 276 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 276 m2, rendita catastale 2.107,14 euro

## Proprietà

OMISSIS C.F. OMISSIS , diritto di abitazione vita natural durante  
OMISSIS (esecutato) C.F. OMISSIS : intera proprietà

## Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 19/07/2007 rep. 127519 a rogito del notaio F. Fimiani trascritto il 07/01/2008 ai nn. 579/325



Stato di occupazione dei bene	esecutato con il proprio nucleo familiare
Custode giudiziario	avv. Germaine Popolo
Udienza per fissare modalità di vendita	19 dicembre 2023
Data trascrizione pignoramento	5 luglio 2021
Quote pignorate	intero
Importo pignoramento	791.896,77 euro, oltre spese ed interessi
<b>Valore del bene</b>	<b>280.178,91 euro</b> (dico duecentoottantamila centosettantotto/91 euro)

## Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



18. Elenco degli allegati prodotti dalla scrivente e parte integrante della relazione di stima .

1. Verbali di accesso del 16/05/2003 e seguenti con comunicazione ed appunti di rilievo, verbale di conferimento incarico.
2. Ispezioni ordinarie e note di trascrizioni presso Agenzia del territorio di Salerno
3. Visure e planimetrie catastali aggiornate presso Agenzia del territorio di Salerno
4. Copia atti di compravendita del 07/2007 rep. 127519 a rogito del notaio F. Fimiani o
5. Grafici di rilievo : Tav R01- Tav R02 - Tav R03- Tav R04
6. Certificati stato civile, residenza e di vita rilasciati dal Comune di Nocera Inferiore
7. Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 183-2023; nota del 4/10/2023 prot. n.56763; C.E. n. 17746 del 25/08/1982, C.E. n. 19632 del 12/08/1985, certificato abitazione del 1/08/1989, certificato abitabilità del 16/01/1991: titoli, grafici , relazioni, collaudo
9. Documentazione fotografica.
10. Pubblicazioni di agenzie immobiliari e borsini immobiliari per Comuni di Nocera Inferiore per vendita e/o affitto (SA).
11. Cd contenente: relazione.doc- foto.jpeg-planimetrie .jpeg e pdf.
12. Trasmissione della presente relazione CTU con allegati alle parti

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



Infine, come da mandato ricevuto, la scrivente C.T.U. consegnerà la presente relazione al creditore ed al debitore entro 30° giorno antecedente l'udienza per fissare le modalità di vendita del 19 dicembre 2023 ed inviterà alla produzione di eventuali note entro e non oltre i successivi quindici giorni [cfr allegato n.12].

Con la presente relazione costituita da n.44 pagine e n.10 allegati, comunica che l'acconto previsto a carico del creditore precedente non è stato versato.

*Il CTU ritiene di aver assolto completamente al mandato assegnatogli e si dimostra disponibile per ogni ulteriore chiarimento e ringrazia l'illustre G.E. Dott. Luigi Bobbio per la fiducia accordata.*

Depositato in cancelleria in data \_\_\_\_\_

IL C.T.U.

Dott. Arch. Marta Garofalo



**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

