

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare: **R.G.E. N. 130/2024**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Ssa M. TROISI**

---

**PERIZIA DI STIMA**

---



**Debitore Esecutato: OMISSIS**

Nocera Inferiore, lì 13/12/2025

**L'Esperto**

*Dott. Agr. Rossella Robusto*



**1. PROMESSA**

In adempimento all'incarico di esperto, conferito dall'Ecc.mo Giudice dott. Ssa M. TROISI, per il procedimento innanzi al Tribunale di Nocera Inferiore - Esecuzioni Immobiliari, R.G.E.N. 130/2024 tra:

**GUBER BANCA S.p.A. (Creditore Procedente)**  
e  
**OMISSIS (Debitore esecutato),**

la sottoscritta, dott. Agr. Rossella Robusto, con domicilio professionale in Nocera inferiore, alla Via Roma, 58, rubricata all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Salerno al n° 561 ed iscritta nell'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nocera Inferiore, riferisce quanto elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel mandato, attraverso la seguente Relazione Di Stima:

.....  
Indice dei paragrafi:  
.....

<b>1) Premessa e mandato</b>	<b>Pag. 2</b>
<b>2) Controllo preliminare</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>3) Quesiti</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>4) Risposta ai quesiti</b>	<b>Pag. 4</b>
Quesito 1) - Diritti reali dei beni	Pag. 4
Quesito 2) - Descrizione Lotto	Pag. 11
Quesito 3) - Identificazione catastale	Pag. 30
Quesito 4) - Schema sintetico-descrittivo	Pag. 37
Quesito 5) - Passaggi di proprietà	Pag. 39
Quesito 6) - Regolarità edilizio-urbanistica	Pag. 43
Quesito 7) - Stato di possesso	Pag. 47
Quesito 8) - Vincoli e oneri giuridici	Pag. 47
Quesito 9) - Verifica suolo demaniale	Pag. 48
Quesito 10) - Esistenza di pesi e oneri	Pag. 48
Quesito 11) - Spese di gestione	Pag. 48
Quesito 12) - Valutazione beni	Pag. 48
Quesito 13) -Valutazione quota indivisa	Pag. 62
Quesito 14) - Certificazioni stato civile, residenza storica	Pag. 62
<b>5)Conclusioni</b>	<b>Pag. 63</b>
<b>6) Elenco allegati</b>	<b>Pag. 63</b>

## 2. CONTROLLO PRELIMINARE

### 2.1. Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Con riferimento alla documentazione depositata da parte del creditore procedente, ex art. 567 c.p.c., lo stesso ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** nella quale vengono indicati gli estremi dell'atto originario.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella *certificazione notarile* a firma del dott. Andrea Galleri, Notaio in Villa Carcina, iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia (SA).

Il creditore procedente non ha depositato il **Certificato di stato civile** dell'esecutata. pertanto lo stesso è stato acquisito dalla scrivente presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Nocera Superiore (SA) - (*Estratto di Matrimonio Allegato 7*).

## 3. QUESITI

- **QUESITO n. 1:** *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- **QUESITO n. 2:** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- **QUESITO n. 3:** *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- **QUESITO n. 4:** *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- **QUESITO n. 5:** *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- **QUESITO n. 6:** *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- **QUESITO n. 7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- **QUESITO n. 8:** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- **QUESITO n. 9:** *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

- **QUESITO n. 10:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- **QUESITO n.11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- **QUESITO n. 12:** *procedere alla valutazione dei beni;*
- **QUESITO n. 13:** *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- **QUESITO n. 14:** *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

#### 4. RISPOSTA AI QUESITI

##### QUESITO n. 1: **Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

#### ➤ **DIRITTO REALE PIGNORATO**

Il diritto reale pignorato sui beni appartenenti alla signora OMISSIS (CF LDTMRA46H64F913S), OMISSIS, è pari alla **quota di 1/1 dell'intero**. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in forza di – *Dichiarazione di Successione registrata all'Ufficio del Registro di pagani il 5 aprile 2016 al n. 473vol 9990/16 e trascritta a Salerno il 6 maggio 2016 ai n. ri: 18544/14585, con accettazione tacita in data 16 aprile 2023 N. 555/2023 DEL Tribunale di Nocera inferiore trascritta a Salerno il 10 luglio 2024 ai numeri 30138/24613.*

#### ➤ **BENI PIGNORATI**

I beni oggetto del pignoramento consistono in:

1. **Appartamento riportata al CF del comune di Nocera Superiore, al FOGLIO 4, Particella 2831, Subalterno 3, Cat. A/2;**
2. **Appartamento riportata al CF del comune di Nocera Superiore, al FOGLIO 4, Particella 2831, Subalterno 4, Cat. A/2;**
3. **Cantina/garage riportata al CF del comune di Siano, al FOGLIO 3, Particella 1041, Subalterno 4, cat. C/2.**

Per i beni pignorati sussiste “conformità formale” tra i dati di identificazione catastale indicati nell’atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento stesso e ad oggi.

Sussistono invece “difformità” circa la diversa distribuzione planimetrica interna dei vani della p.lla 2831 sub 4, non conforme ai grafici di progetto e catastali, consistente nella realizzazione di un piccolo bagno e nella traslazione di una porta di accesso ad un corridoio.

Il fabbricato ospitante le unità immobiliari pignorate è stato realizzato con – *Delibera 119 del 28 maggio 1960*. Sussiste per esso – *Permesso di costruire in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 – N. 1300 del 10/10/2025*.

Al fine di confermare la coerenza della identificazione catastale delle p.lle pignorate con la cartografia catastale come da Geoportale della Provincia di Salerno, si riporta qui di seguito la sovrapposizione della **ortofoto** con la mappa catastale depositata presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno:

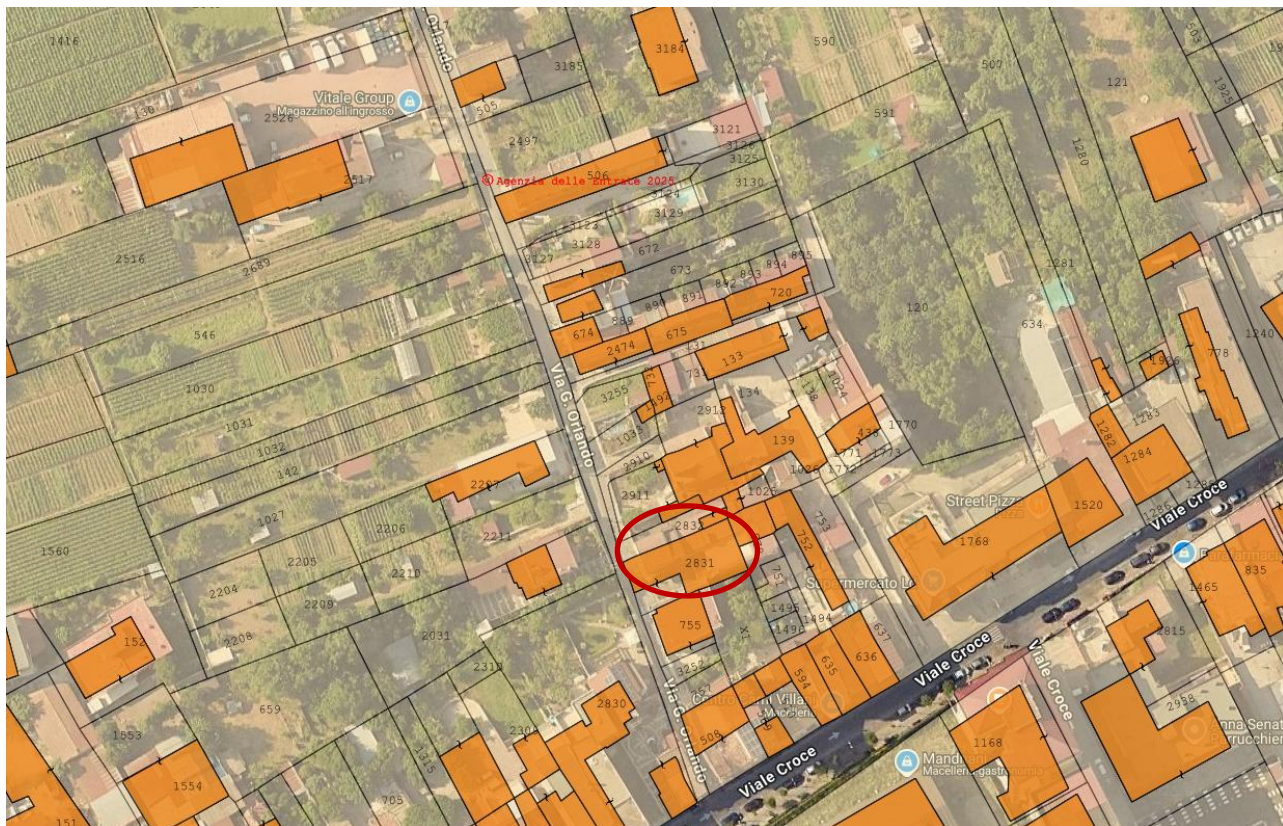


Figura 1



Con riferimento all'aspetto commerciale ed anche estimativo si ritiene opportuno suddividere i beni pignorati in **due distinti lotti** in ragione delle differenti caratteristiche funzionali, distributive e di accesso delle unità che lo compongono. La separazione delle unità immobiliari risulta opportuna sia ai fini estimativi sia per una più corretta individuazione delle potenzialità d'uso di ciascuna porzione immobiliare oltre ad una maggiore appetibilità ed accessibilità del bene sul mercato locale. Da qui, la costituzione di **due LOTTI: LOTTO 1 E LOTTO 2:**

➤ **Lotto 1 – Foglio 4 p.lla 2831 sub 3**

- *Appartamento riportata al CF del comune di Nocera Superiore, al Foglio 4, Particella 2831, Subalterno 3, Cat. A/2 unitamente alla cantina e al porticato di pertinenza;*

➤ **Lotto 2 – a) Foglio 4 p.lla 2831 sub 4 e 5**

- *Appartamento riportata al CF del comune di Nocera Superiore, al Foglio 4, Particella 2831, Subalterno 4, Cat. A/2;*

**b) Foglio 4 p.lla 2831 sub 4 e 5**

- *Sottotetto riportato al CF del comune di Nocera Superiore, al Foglio 4, Particella 2831, Subalterno 5, Cat. C/2.*

La suddivisione in lotti autonomi è motivata dalla presenza di un accesso distinto e indipendente di tutte le unità immobiliari che consente alla porzione residenziale del piano primo di essere utilizzata senza necessità di transitare nelle unità del piano terra. Il sottotetto posto al secondo piano, risulta pertinenziale al piano primo per conformazione distributiva sovrastante ad esso. Presente un terrazzo cui si accede direttamente dal sottotetto.

➤ **Inquadramento Territoriale ed Ubicazione del lotto**

Tutti i beni in esame sono ubicati nel comune di Nocera Superiore (SA), in provincia di Salerno, Comune ricadente nell'area territoriale dell'Agro Nocerino-Sarnese, pianura di origine alluvionale compresa tra la fascia costiera tirrenica e i rilievi dell'Appennino meridionale. Il

territorio comunale presenta una morfologia prevalentemente pianeggiante, caratterizzata da terreni di natura agricola particolarmente fertili, anche in ragione della presenza di numerose falde e corsi d'acqua minori.

Sotto il profilo orografico, il Comune è delimitato a nord dalle prime pendici del Monte Albino e dei Monti Lattari, che influenzano il microclima locale e costituiscono un naturale riferimento paesaggistico. Dal punto di vista amministrativo, Nocera Superiore confina con i Comuni di Nocera Inferiore, Castel San Giorgio, Roccapiemonte, Cava de' Tirreni, Pagani e Baronissi. La posizione risulta strategica lungo l'asse di collegamento tra Napoli e Salerno, con facilità di accesso alle principali infrastrutture viarie quali la Strada Statale 18 e l'autostrada A3 Napoli-Salerno, che garantiscono rapidi collegamenti sia con la costa sia con l'entroterra regionale. In particolare, i due lotti trovano alla Via Orlando, n. 33, strada ricadente all'interno del tessuto urbano di Nocera Superiore che collega varie vie e zone del centro di Nocera Superiore, inserendosi nella rete viaria comunale poco lontana dai servizi ed infrastrutture del comune.



*Figura 4*



Figura 5

➤ **CONFINI**

• **LOTTO 1**

**U.I. FOGLIO 4 - P.LLA N. 2831 SUB.3** confina:

- ✓ **A nord**, con la p.lla 2832 di altrui proprietà;
- ✓ **Ad ovest** con la Via Orlando;
- ✓ **A sud** con area di corte comune;
- ✓ **Ad est** con la p.lla 823 di altrui proprietà.

• **LOTTO 2**

**a) U.I. FOGLIO 4 - P.LLA N. 2831 SUB 4** confina:

- ✓ **A nord**, con p.lla 2832 di altrui proprietà;
- ✓ **Ad ovest** con la Via Orlando;
- ✓ **A sud** con la p.lla 2831 sub 1;
- ✓ **Ad est** con p.lla 823 di altrui proprietà.

b) U.I. FOGLIO 4, P.LLA N. 2831 SUB 5 confina:

- ✓ **A nord**, con p.lla 2832 di altrui proprietà;
- ✓ **Ad ovest** con la Via Orlando;
- ✓ **A sud** con la p.lla 2831 sub 1;
- ✓ **Ad est** con p.lla 823 di altrui proprietà.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni pignorati sono riportati oggi al Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore rispettivamente, con la seguente **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**:

➤ **LOTTO 1**

- FOGLIO 4, Particella 2831, Subalterno 3 –CAT. A/2;

➤ **LOTTO 2**

- FOGLIO 4, Particella 2831, Subalterno 4 –CAT. A/2;
- FOGLIO 4, Particella 2831, Subalterno 5 –CAT. C/2;

Gli immobili sono censiti in mappa catastale depositata presso *l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno* ([Estratto di mappa - Allegato 4](#)) come di seguito riportato:

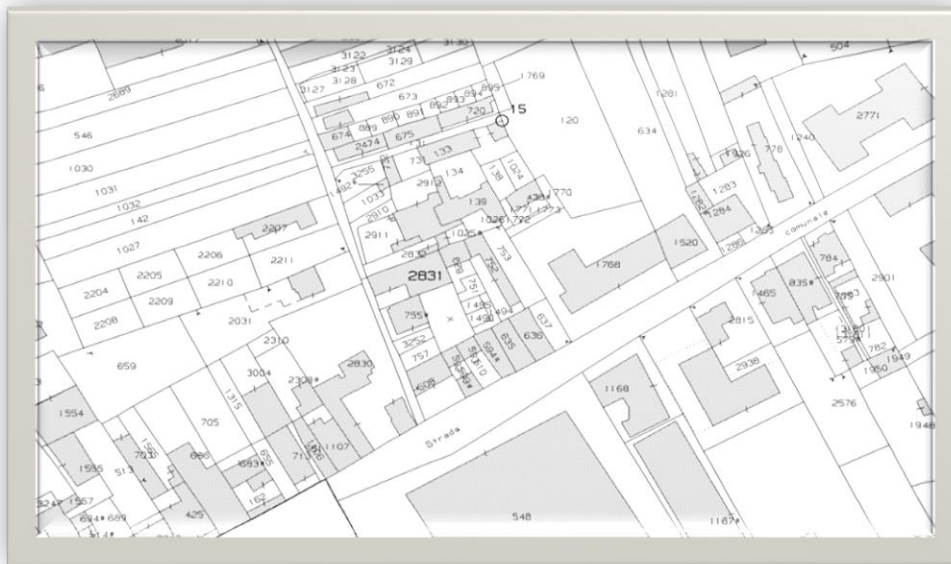


Figura 6

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

I **lotti in esame** si compongono delle seguenti u.i.:

LOTTO 1	Catasto	Foglio	Particella	Sub	categoria
Appartamento	Fabbricati	4	2831	3	A/2

LOTTO 2	Catasto	Foglio	Particella	Sub	categoria
Appartamento	Fabbricati	4	2831	4	A/2
Sottotetto	Fabbricati	4	2831	5	C/2

➤ **Accesso ai beni**

Ai rispettivi Lotti si accede direttamente dalla Via Orlando, 33, sulla quale è prospiciente il cancello di ingresso all'area di corte identificata dal sub 1 (non oggetto di pignoramento) e da cui accesso al fabbricato. Al piano terra trovasi l'u.i. 2831 sub 3 (**LOTTO 1**) e da qui, a mezzo di scale interne si giunge al piano primo e al sottotetto del piano secondo (**LOTTO 2**).



Figura 7: Via Orlando

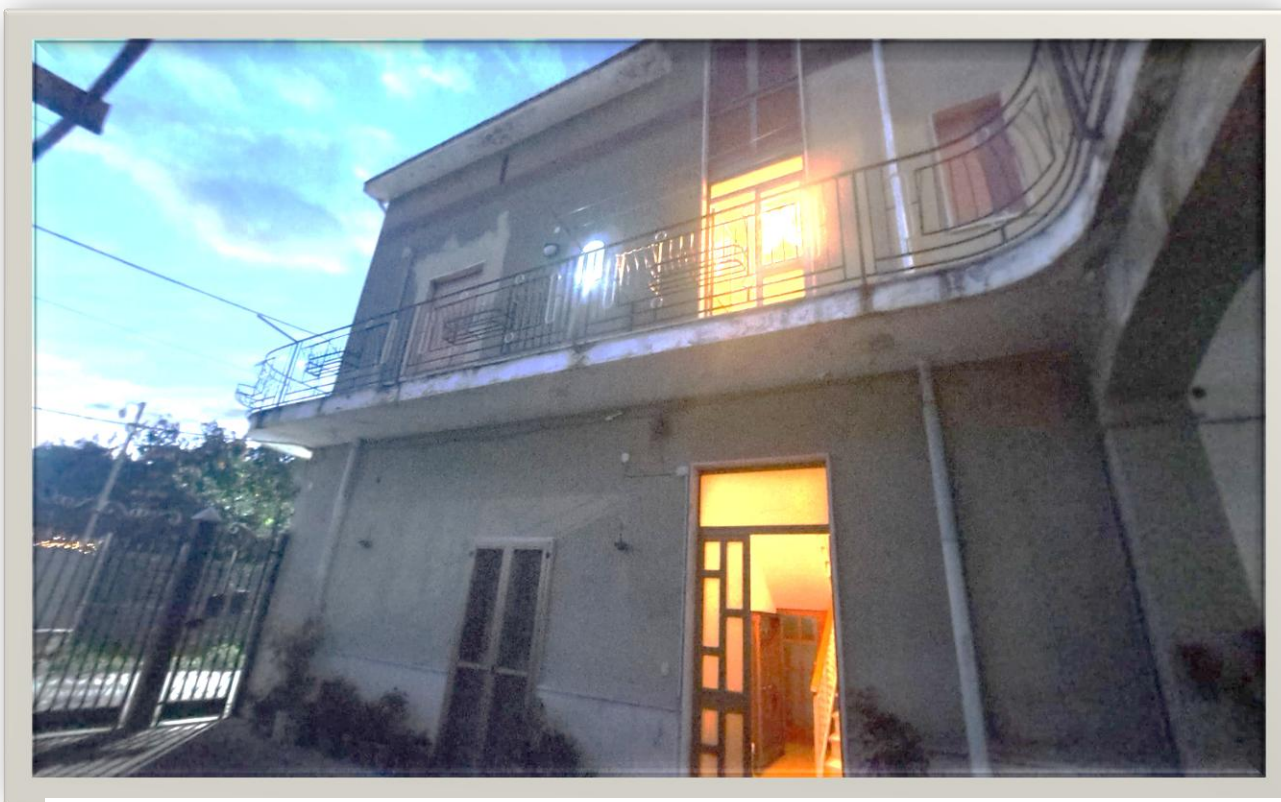
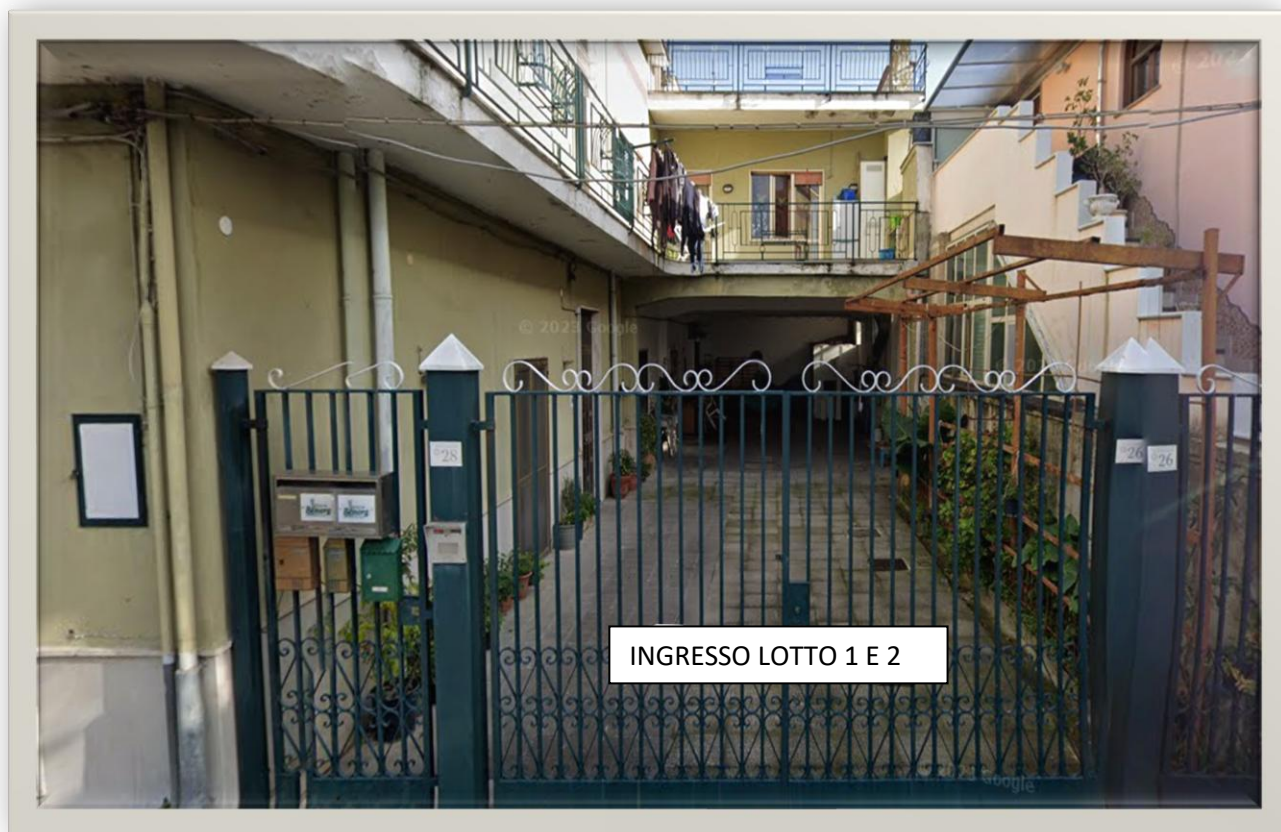


Figura 8: Ingresso LOTTI 1 e 2 -Figura 9: Prospetto sud del fabbricato

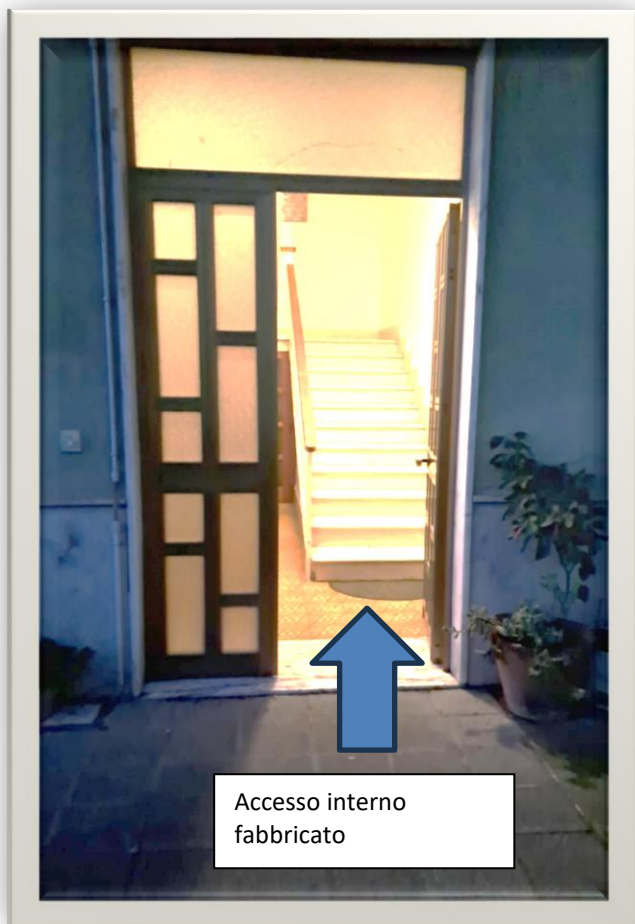


Figura 10: Ingresso interno al fabbricato da cui si accede al LOTTO 1 e LOTTO 2

Figura 11: Accesso al LOTTO 2

Figura 12: ingresso dalla corte al piano terra – LOTTO

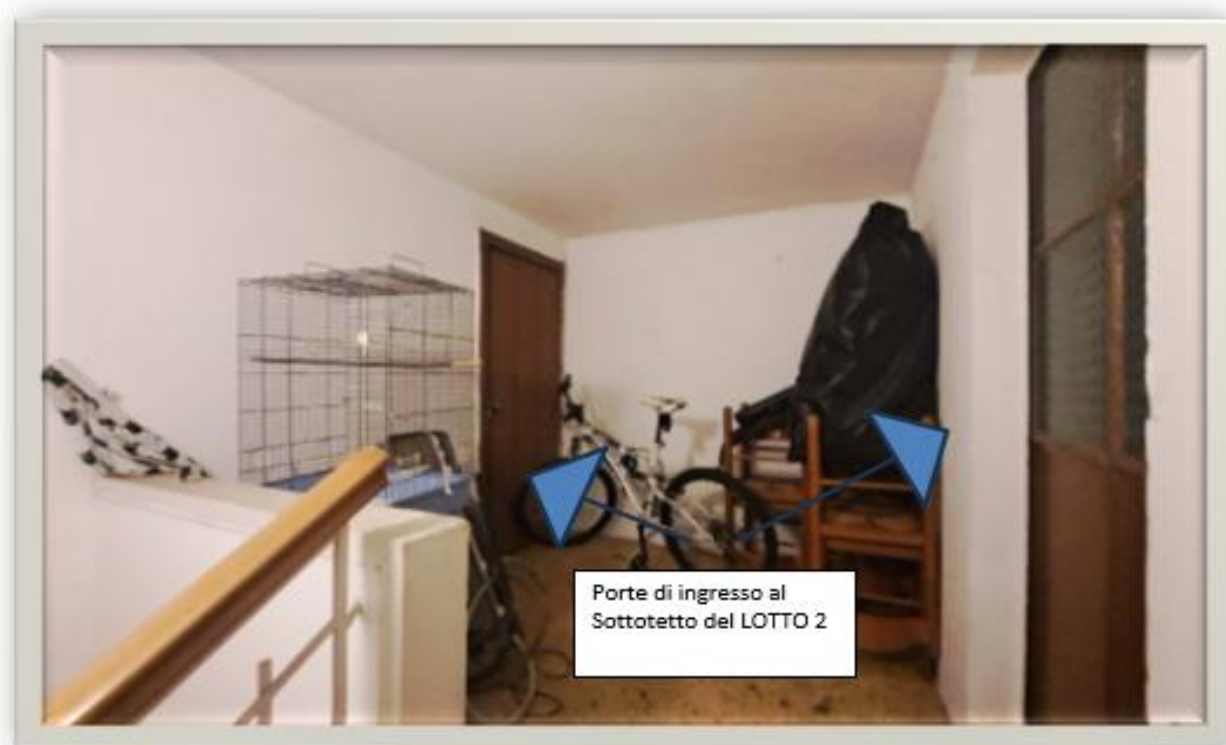


Figura 13-14

➤ **DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL LOTTO 1**

□ **p.lla 2831 sub 3**

Il **LOTTO 1** trovasi al **piano terra** e consiste in un appartamento con pertinenziale area di corte coperta (porticato) cantina posta al piano sottostrada.

Gli interni sono così distribuiti:

- ✓ Cucina della superficie di mq 23.75 con annesso bagno di mq 8.70 e un corridoio della superficie di mq 9.90 da cui si accede alla camera 2 della superficie di mq 19.80 e alla camera 1 della superficie di mq 27.45. Subito dopo la camera 2, in direzione est-ovest, trovasi sul lato sinistro, la porta di accesso al cantinato, della superficie di mq 32.00. Esternamente ma attiguo alla cucina, trovasi un vano adibito a deposito non rifinito, della superficie di mq 12.78. Il porticato ospita un piccolo vano caldaia, della superficie di mq 6.50.
- ✓ Il tutto come in elaborato grafico e rilievo fotografico dello stato dei luoghi oggi, di seguito rappresentato:



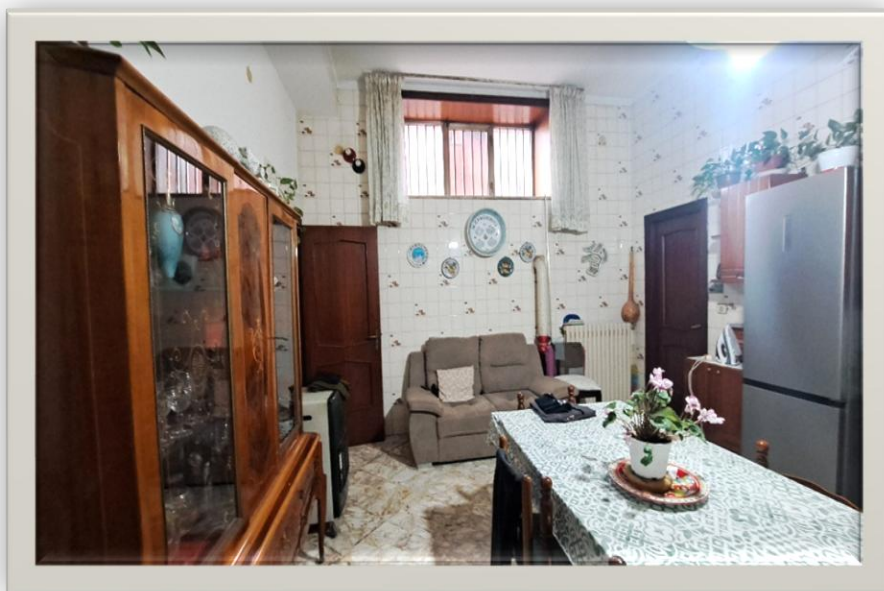
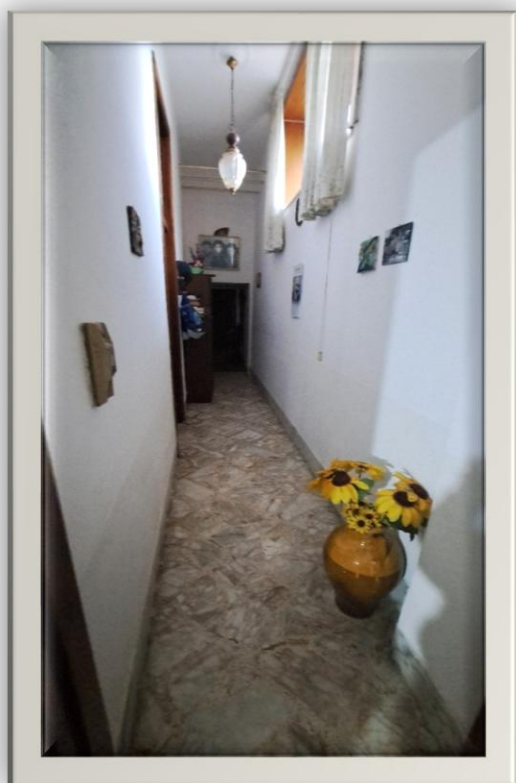


Figura 15-16-17

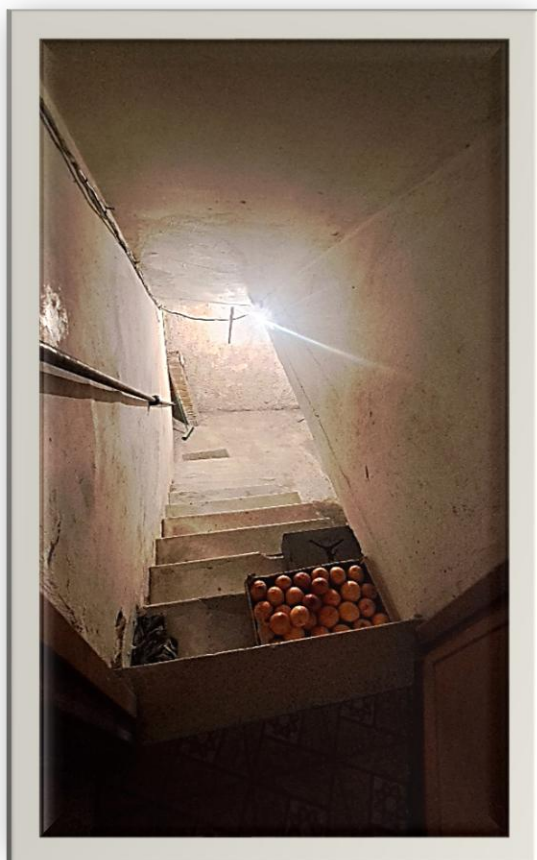
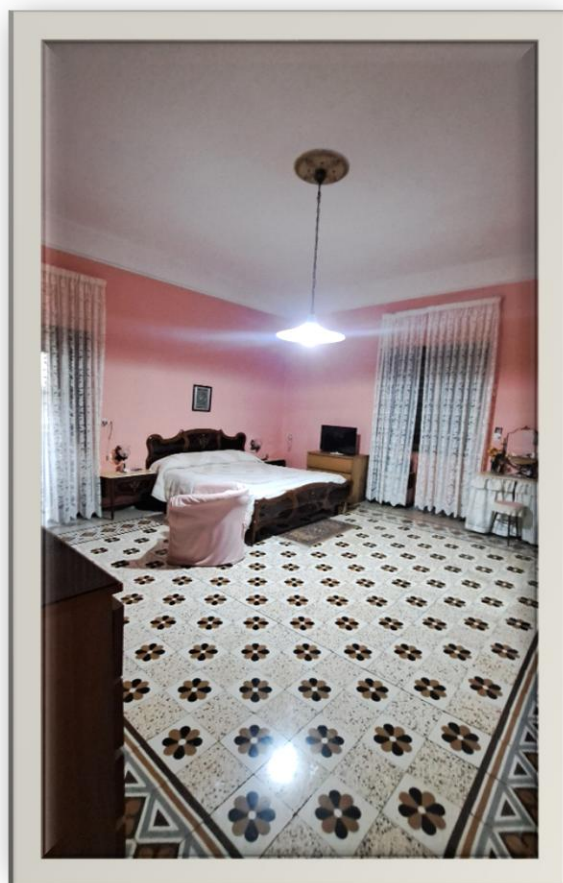
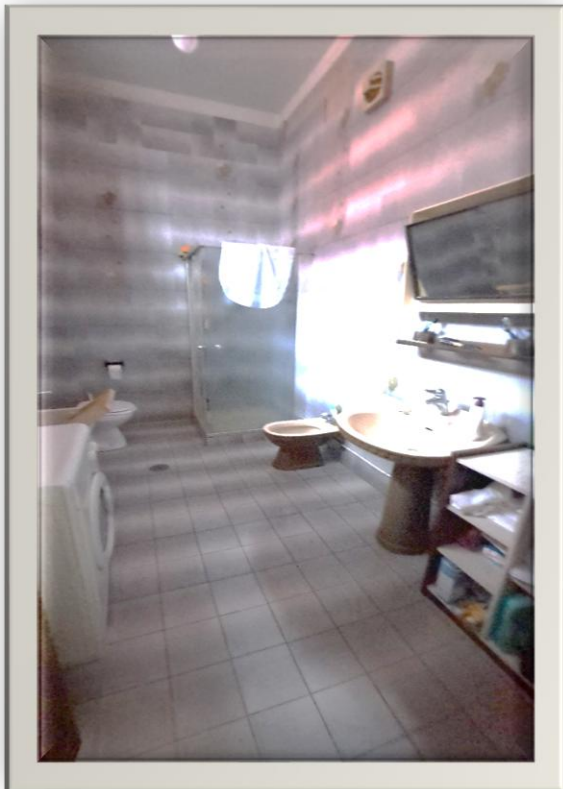


Figura 18-19-20-21

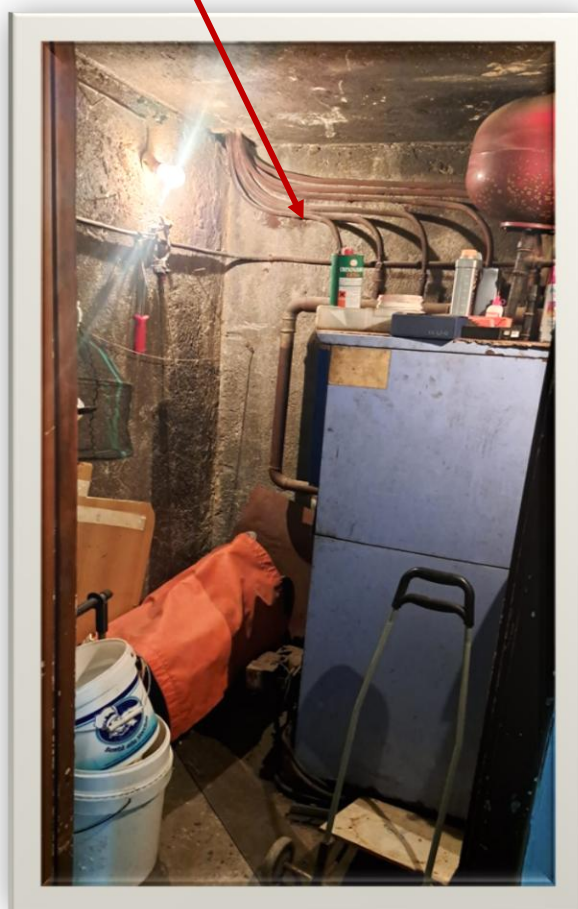
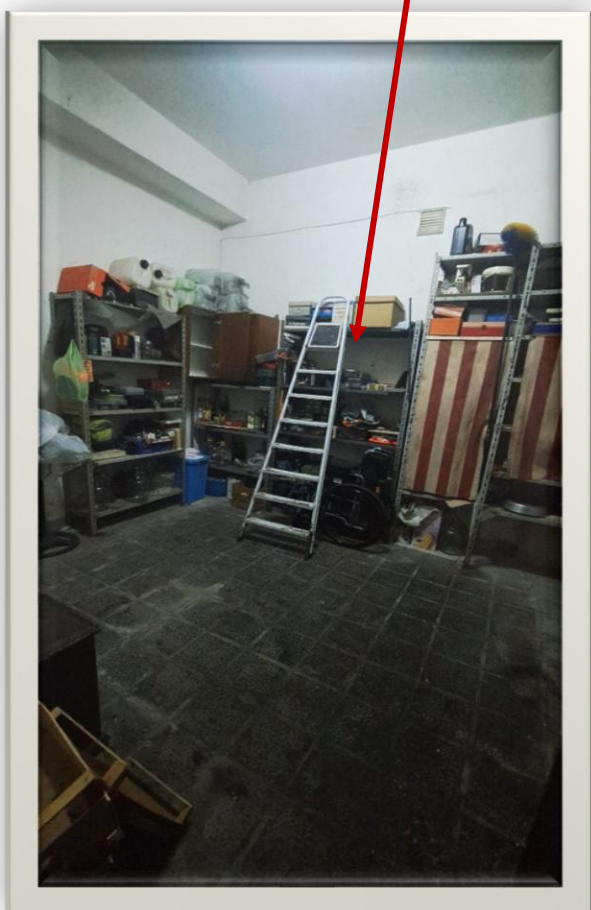
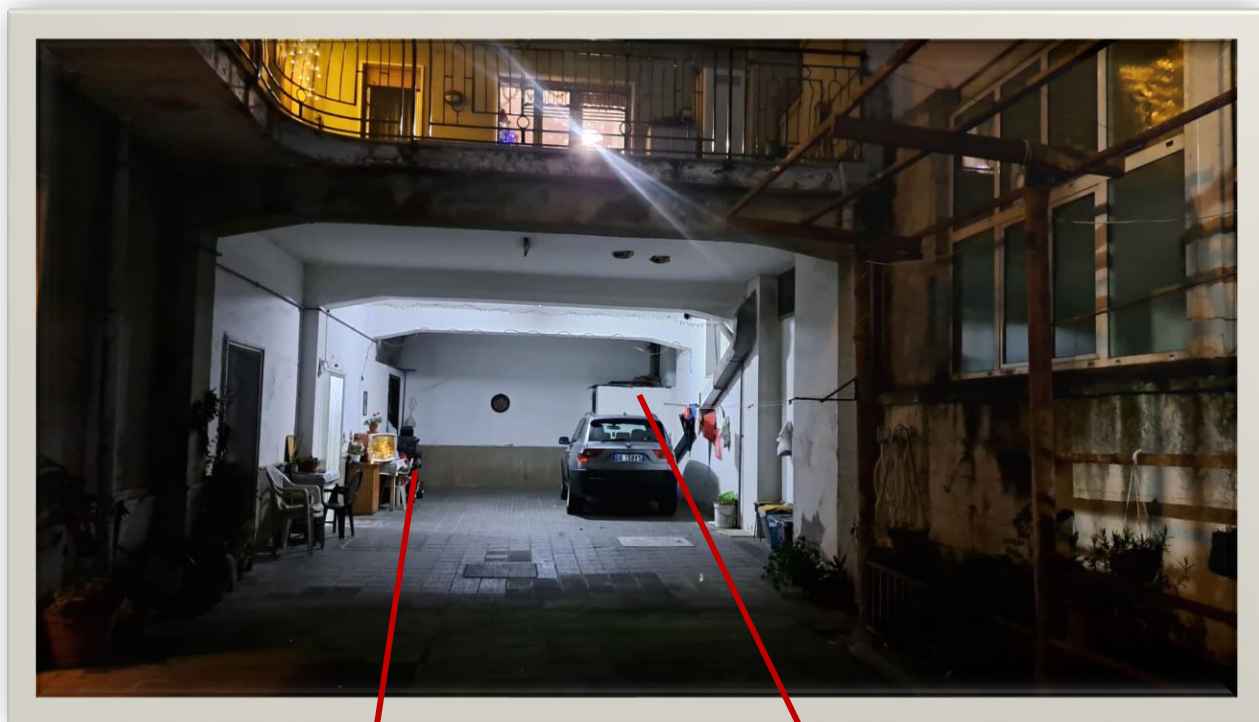


Figura 22-23-24

➤  
➤ **DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL LOTTO 2**

□ **p.lla 2831 sub 4 e p.lla 2831 sub 5**

Il **LOTTO 2** si compone del a) **piano primo** e b) **del piano secondo**, i cui interni sono così distribuiti:

**Appartamento posto al piano primo**

- ✓ L'ingresso apre ad un lungo corridoio della superficie di mq 19.32, sul cui lato destro trovasi un piccolo bagno-lavanderia della superficie di mq 2.65; a seguire 3 attigue camere rispettivamente della superficie di mq 9.02, mq 9.02 e mq 23.56. Di fronte a questo primo corridoio trovasi il bagno della superficie di mq 8.05 a cui segue un vano ripostiglio della superficie di mq 7.50. Da qui, a mezzo di vano porta si entra nella cucina soggiorno della superficie di mq 32.85 e prospiciente sul lato sud, su di un terrazzo scoperto che poi si restringe a normale balcone sul lato sud-ovest e ovest per una superficie di mq 47.00.
- ✓ Sul lato ovest del pianerottolo, si accede ad un vano studio della superficie di mq 22.06, un piccolo bagno di mq 1.75 e una zona riservata e delimitata da una parete realizzata con struttura di lamiera per una lunghezza di circa m 5.30.

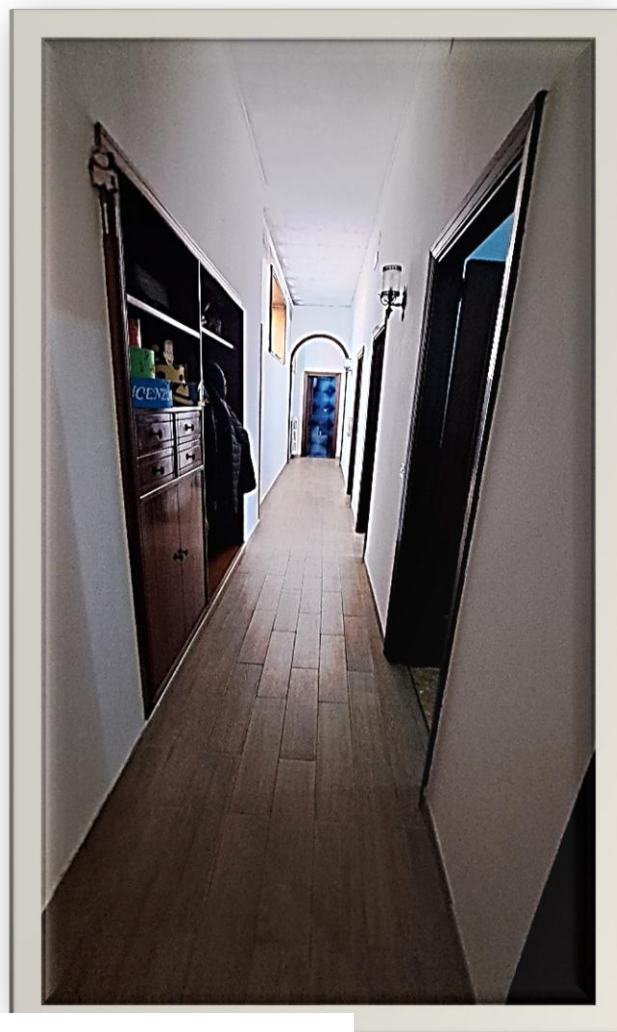
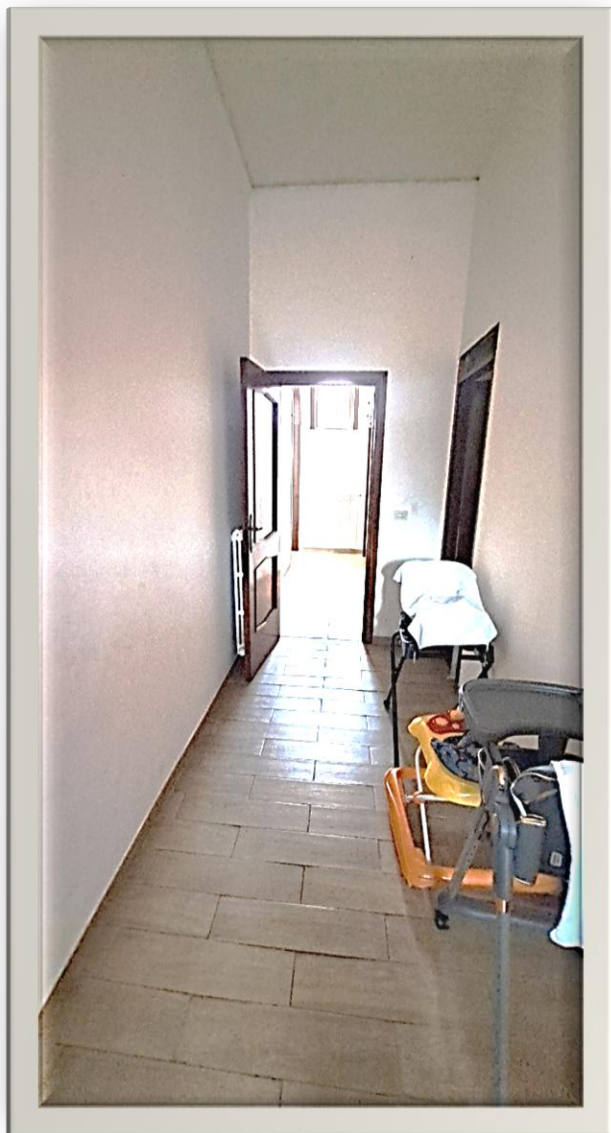
Il tutto come in rappresentazione grafica e fotografica dello stato di fatto oggi:



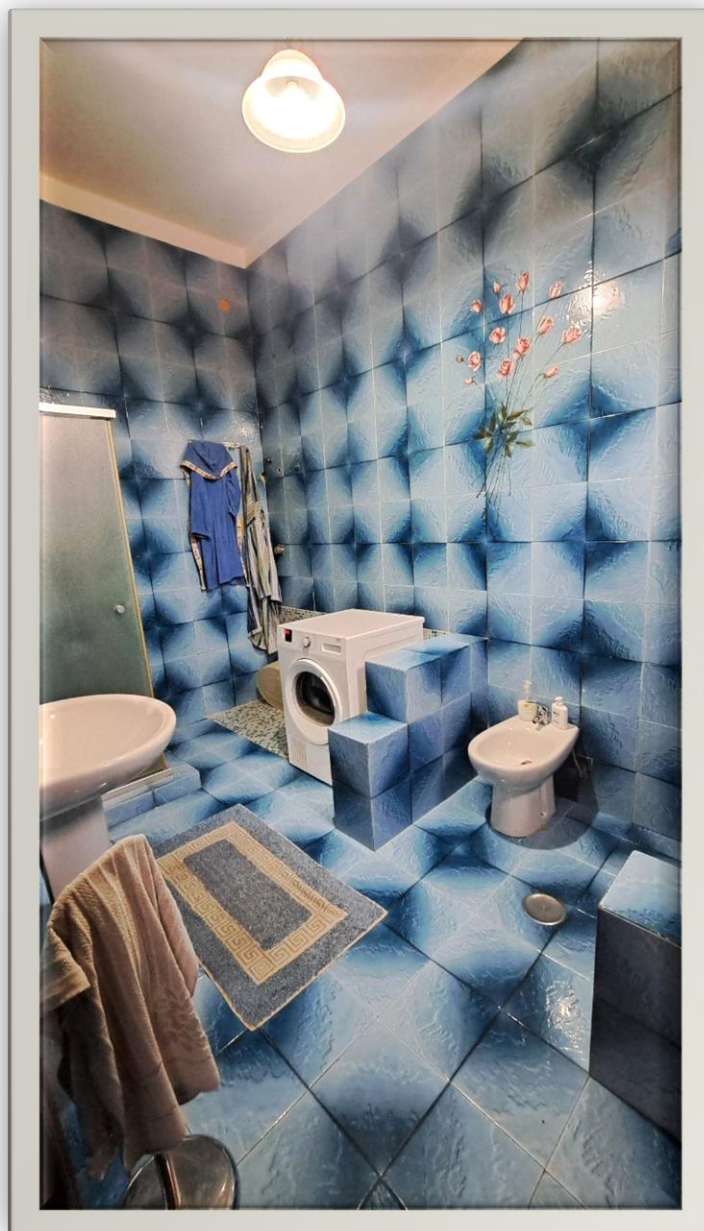
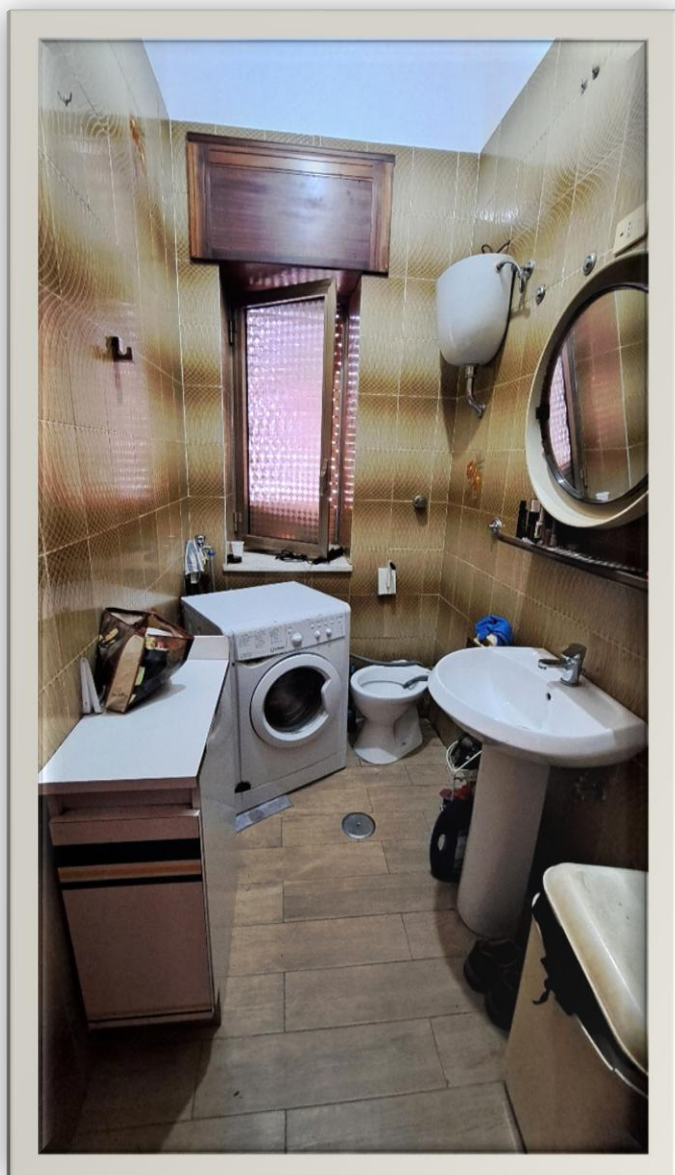
*Linee in blu: Si attenziona che le evidenze in blu stanno ad indicare le opere non rinvenibili nei grafici di progetto e catastali dunque "non conformi".*



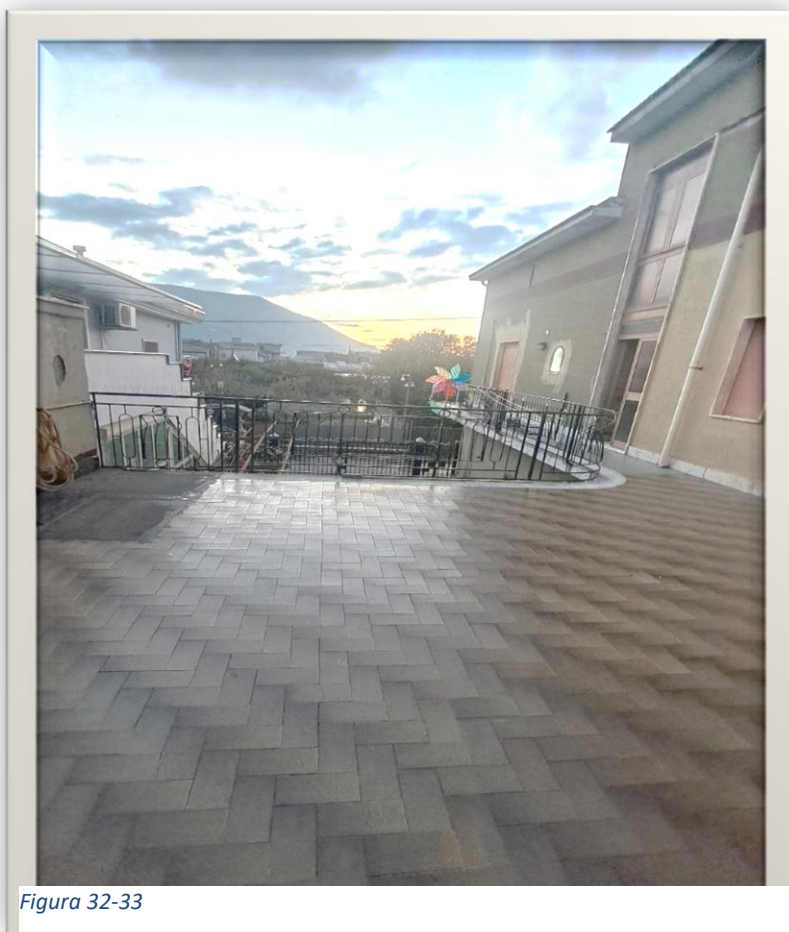
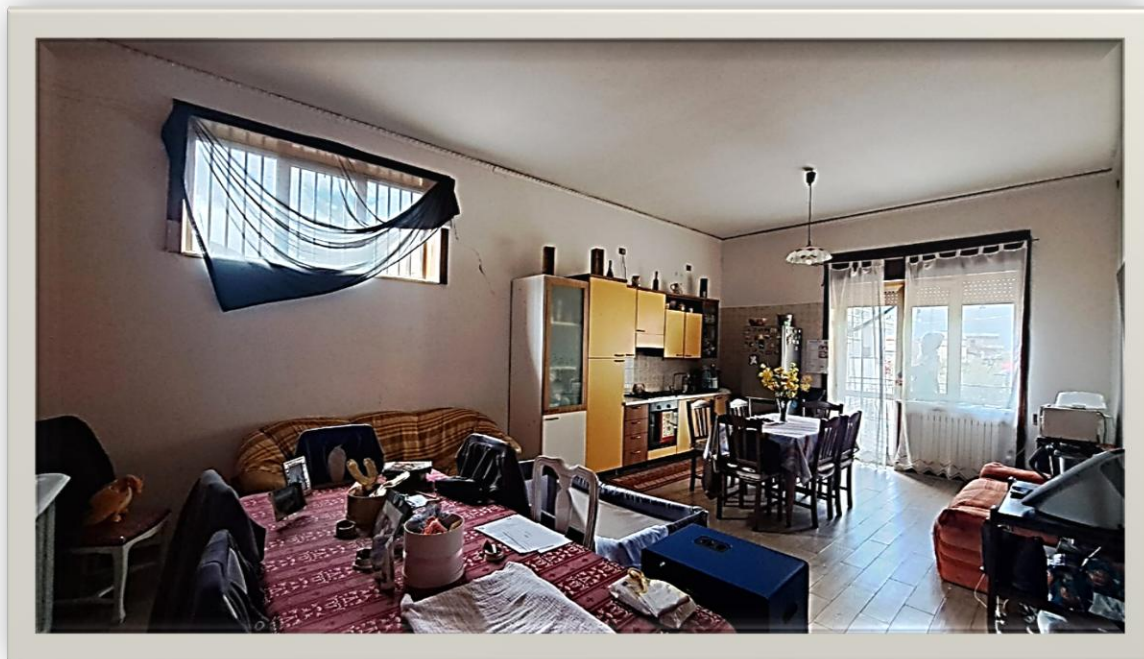
Figura 25-26-27



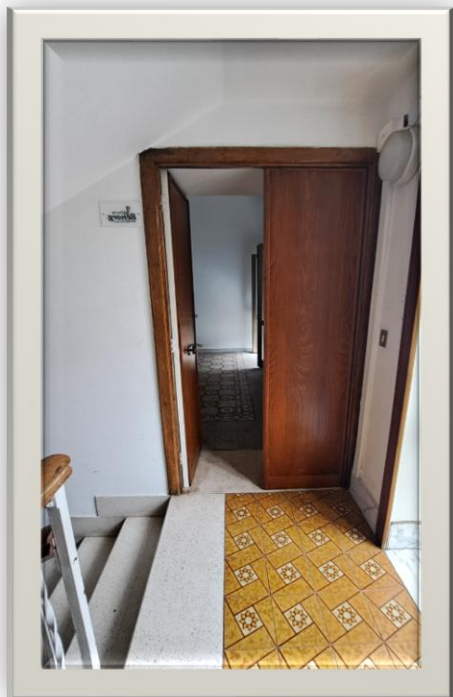
*Figura 28-29*



*Figura 30-31*



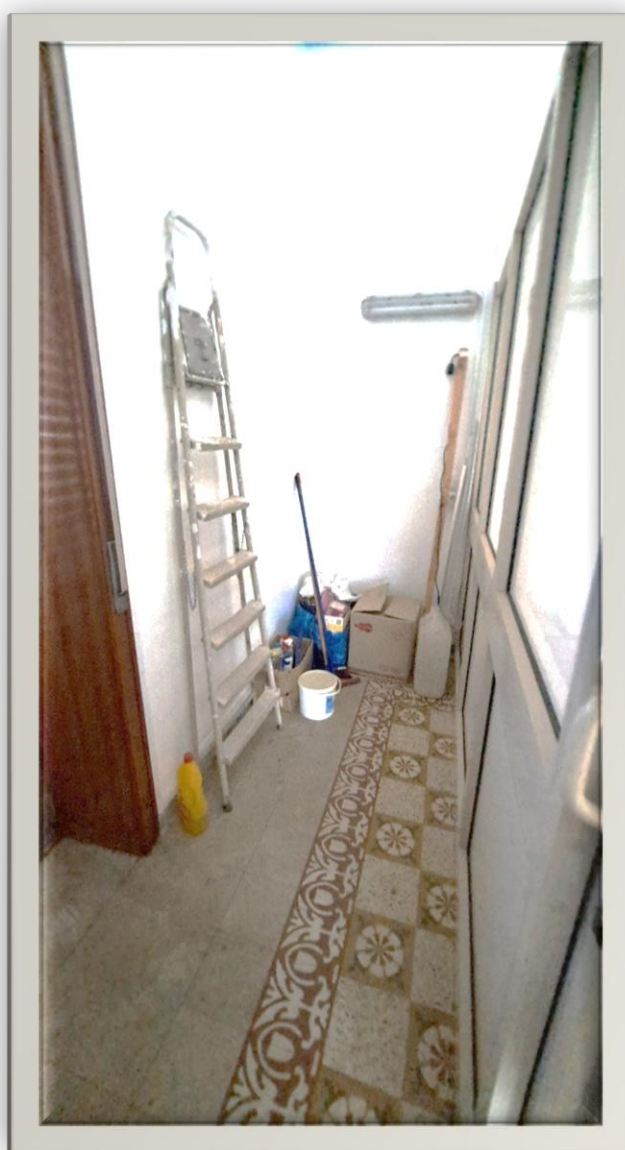
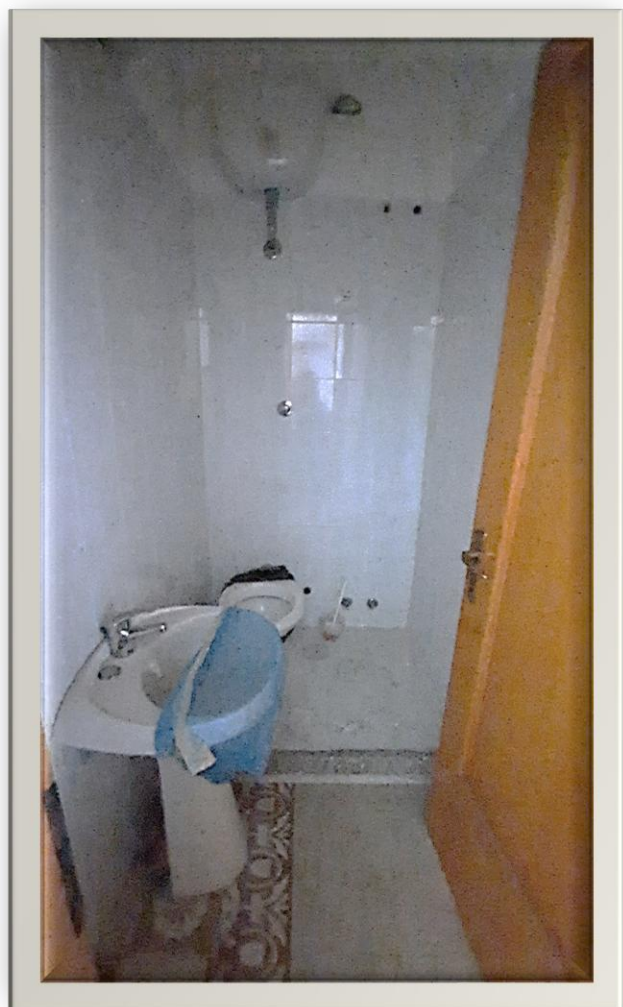
*Figura 32-33*



**Ingresso lato ovest**



*Figura 34-35*



*Figura 36-37*

### Sottotetto posto al piano secondo

Il sottotetto presenta una planimetria divisa in due porzioni dalla scala interna del fabbricato ed una conformazione interna caratterizzata da un tetto spiovente con falde inclinate che determinano altezze variabili lungo tutto il perimetro, circa metri 1.20 di altezza sull'esterno e circa metri 3.20 centrali. La parte posta sul lato nord - est, consiste in una superficie totale di mq 82.05 e da qui si accede ad un ampio terrazzo della superficie di mq 60.80 che è prospiciente sull'area di corte interna. Sul lato ovest invece, trovasi l'altra porzione del sottotetto della superficie di mq 35.75.

Il tutto come in elaborato grafico e rilievo fotografico dello stato dei luoghi oggi, di seguito rappresentato:

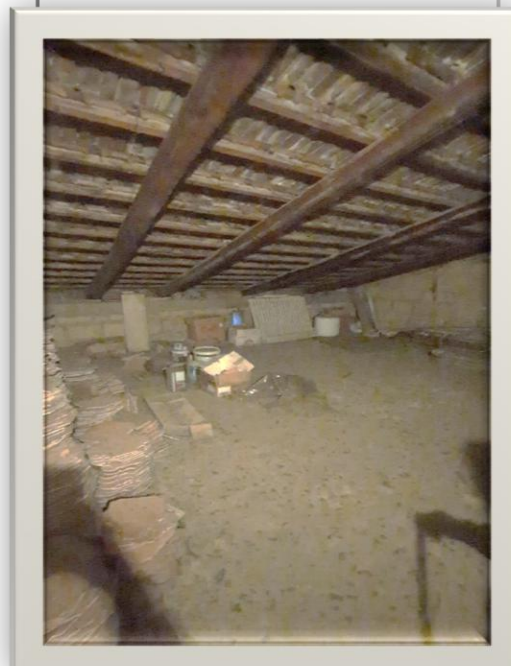
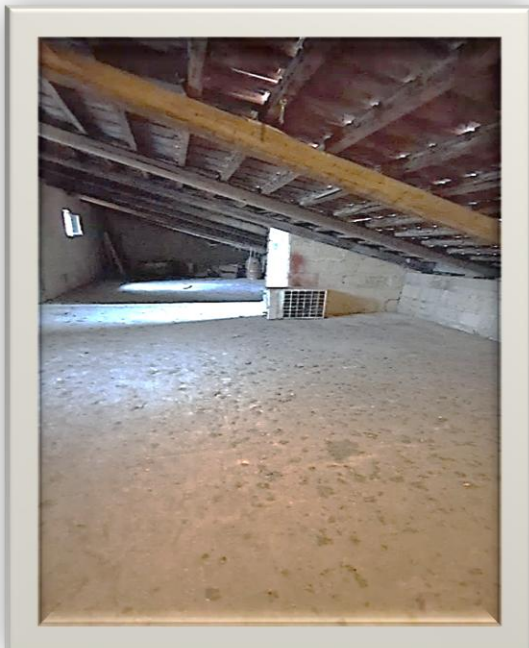


Figura 38-39



Figura 40

### **STRUTTURE E FINITURE**

- **Fabbricato ospitante il LOTTO 1 e LOTTO 2**
  - **Strutture e finiture Esterne**

Da un punto di vista architettonico, il fabbricato ospitante le unità immobiliari pignorate è stato realizzato con struttura portante in cemento, costituita da telai con pilastri e travi, e solai in laterocemento, di tipologia ordinaria. Esso è stato realizzato negli anni '60, presenta le tipiche caratteristiche costruttive dell'epoca. Le tamponature esterne sono realizzate in muratura di laterizio intonacata, con finitura esterna semplice e priva di lavorazioni decorative. Gli infissi originali, sono costituiti da telai in legno o metallo con vetro singolo.

Sotto il profilo architettonico l'edificio si presenta con una struttura lineare e priva di elementi di pregio, caratterizzata da volumi regolari e prospetti semplici. Le facciate sono scandite da più aperture disposte in modo uniforme. La copertura del tetto è del tipo a falde

leggere, a seconda delle varianti esecutive dell'epoca, con manto in tegole. Nel complesso il fabbricato possiede caratteristiche costruttive funzionali ma non di particolare qualità architettonica, rientrando nella tipologia edilizia residenziale ordinaria diffusa dell'epoca.

**- Strutture e finiture Interne**

**- LOTTO 1 E LOTTO 2**

**Pavimenti:** i pavimenti sono realizzati in graniglia e marmo in tutti gli ambienti, di colore svariato tipico degli anni 60.

**Rivestimenti:** le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile per interni, tinteggiati con pittura a tempera (soffitti) in colori diversi, dal bianco, al rosa al beige;

**Infissi:** gli infissi interni sono in legno e vetro semplice.

**Impianti tecnologici delle rispettive unità immobiliari:** Le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico monofase per civile abitazione 220V non di recente realizzazione, costituito da linea luci e linea prese attive collegate ai rispettivi interruttori.

Sono evidenti aloni di umidità, nonché annerimenti localizzati e diffusi riconducibili a prolungata esposizione all'umidità e alla possibile formazione di muffe. Il solaio mostra segni di imbibizione degli strati superficiali e potenziali compromissioni dei materiali di rivestimento; tali fenomeni potrebbero indicare scarsa impermeabilizzazione, assenza o inefficienza dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche o infiltrazioni dovute a punti di discontinuità costruttiva.

La presenza di annerimenti persistenti evidenzia condizioni di umidità cronica, con possibile alterazione delle prestazioni termoigrometriche degli elementi costruttivi. Non sono escludibili rischi di ulteriore degrado dei materiali e di peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie degli ambienti.

Nel complesso, l'immobile richiede interventi manutentivi delle superfici interne tramite rimozione delle parti ammalorate, trattamento antimuffa e rifacimento dell'intonaco;

**MISURAZIONE DELLE CONSISTENZE**

Sono state rilevate metricamente le larghezze, le lunghezze, le altezze e le aree dell'appartamento a mezzo di telerilevatore metrico da cui la determinazione della superficie *interna calpestabile (SCI)*, della *Superficie utile lorda (SUL)* e della *Superficie commerciale vendibile (SCV)*, quest'ultima pari alla somma di:

- ✓ *Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero (100%);*
- ✓ *Terrazzi: 25% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%*
- ✓ *Area corte: 25% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%*
- ✓ *Deposito non collegato ai vani principali al 35%*

da cui la computazione delle superfici interne per piano e superficie commerciale vendibile opportunamente ragguagliata:

<b>Tabella 1 – LOTTO 1</b>	
<b>SUPERFICI interne mq</b>	
camera 1	27.45
camera 2	19.80
corridoio	9.90
cucina	23.75
wc	8.70
Vano deposito	12.78
<b>Totale</b>	<b>102.40</b>
<b>Cantina</b>	<b>32.00</b>
<b>Portico</b>	<b>76.60</b>
<b>Vano Caldaia</b>	<b>3.25</b>

<b>Tabella 2: Superficie Commerciale</b>	
<b>Vendibile (*) (**)</b>	
<b>Ambiente Piano terra</b>	<b>Superficie Mq</b>
Piano Terra - Interno (100%)	102.40
Muri (10%)	10.00
<b>Ambiente Piano Sottotrada</b>	
Piano sottotrada 35% (Cantina)	11.20
<b>Area Esterna</b>	
Portico Fino a 25 mq: 30-35%. Eccedenza (oltre 25 mq): 10-15%	16.50
Vano Caldaia	1.14
<b>Totale</b>	<b>140.00</b>

<b>Tabella 3 – LOTTO 2</b>	
SUPERFICI interne PIANO	
PRIMO	
mq	
camera 1	9.02
camera 2	9.02
camera 3	23.56
Corridoio 1	4.20
Corridoio 2	19.32
cucina	32.85
wc 1	8.05
Wc 2	2.65
Ripostiglio	7.50
Vano studio	27.60
<b>totale</b>	<b>144.00</b>
<b>Piano Secondo - Sottotetto</b>	
SUPERFICI interne	
PIANO SOTTOTETTO	
mq	
Sottotetto	118.00
<b>SUPERFICI esterne</b>	
mq	
Terrazzo	108.00

<b>Tabella 2: SuperficieCommerciale Vendibile (*)</b>	
<b>(**)</b>	
<b>Ambiente Piano Primo</b>	<b>Superficie</b>
	<b>Mq</b>
Interno (100%)	144.00
Muri (10%)	14.50
<b>Ambiente Piano Sottotetto</b>	
Interno (35%)	41.30
<b>Esterno</b>	
Terrazzo Fino a 25 mq: 35%.	21.00
Eccedenza (oltre 25 mq): 15%	
<b>Totale</b>	<b>220.00</b>

**QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del lotto pignorato**

Sotto il **profilo catastale**, le u.i. costituenti il **LOTTO 1** e il **LOTTO 2** sono riportate r al Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore (SA), con la seguente

**IDENTIFICAZIONI CATASTALE:**

<b>LOTTO 1</b>	<b>Catasto</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>categoria</b>
Appartamento	Fabbricati	4	2831	3	A/2

<b>LOTTO 2</b>	<b>Catasto</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>categoria</b>
Appartamento	Fabbricati	4	2831	4	A/2
Sottotetto	Fabbricati	4	2831	5	C/2

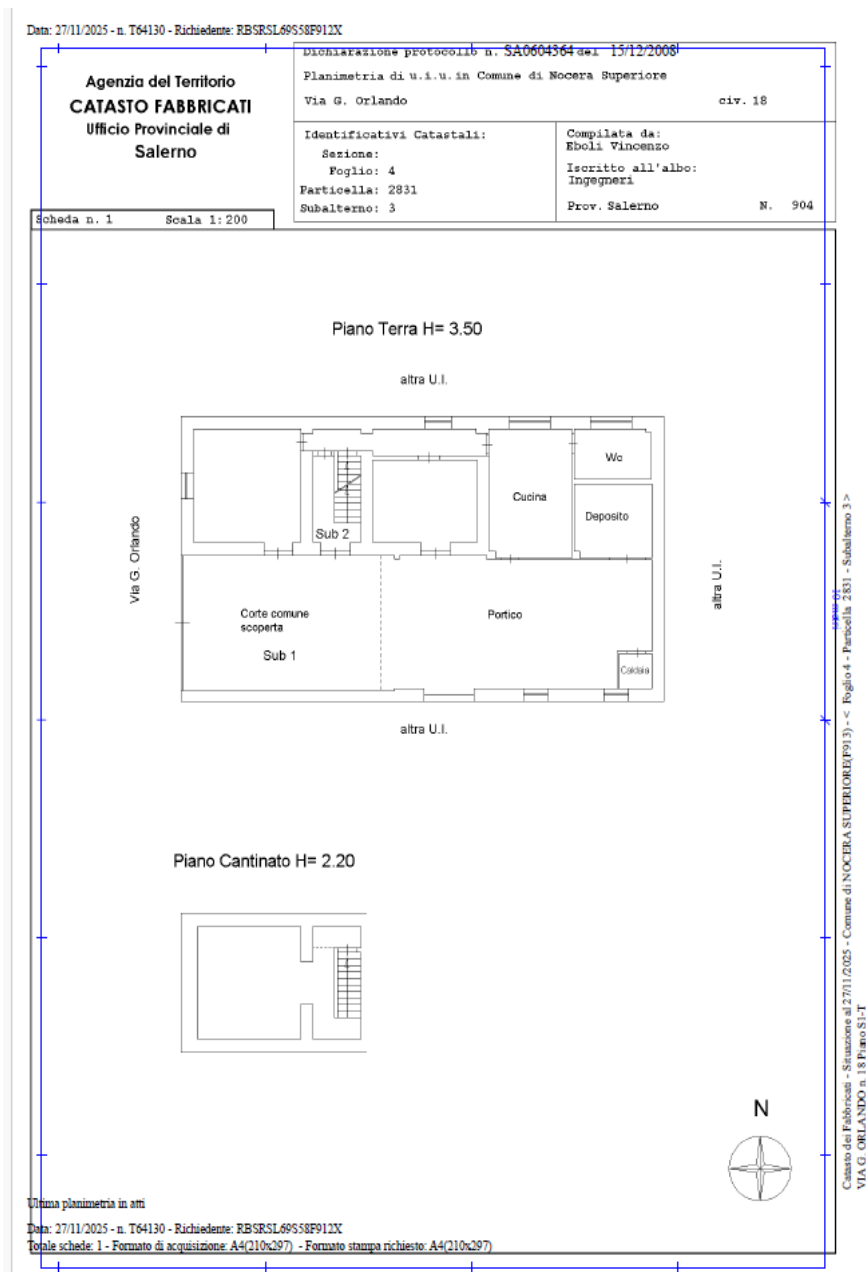
➤ **STORIA CATASTALE**

□ **LOTTO 1: P.LLA 2831 SUB 3**

LA p.lla identificata dal Foglio 4, numero 2831 sub3 ha mantenuto lo stesso identificativo nel tempo sia per mappale sia nei dati di classamento, ma non nella titolarità soggettiva, difatti come da consultazione delle *visure catastali* storiche estratte presso l' - Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno - (*Allegato 3: Visure catastali storiche*) risulta che:

- dal 15/12/2008 al 01/09/2012 il bene è stato di proprietà della signora OMISSIS) OMISSIS (SA), OMISSIS - *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2008. Pratica n. SA0604364 in atti dal 15/12/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 14075.1/2008);*

- dal 01/09/2012 il bene è di proprietà della signora OMISSIS (CF LDTMRA46H64F913S) OMISSIS - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/09/2012 Pubblico ufficiale Registrazione Volume 9990 n. 473 registrato in data 05/04/2016 - SUCC OMISSIS Voltura n. 8325.1/2016 - Pratica n. SA0109995 in atti dal 06/04/2016. Per essa è depositata la planimetria presso l'Ufficio di competenza Territoriale di Salerno (*Allegato 5: Planimetrie*) come di seguito riportata:



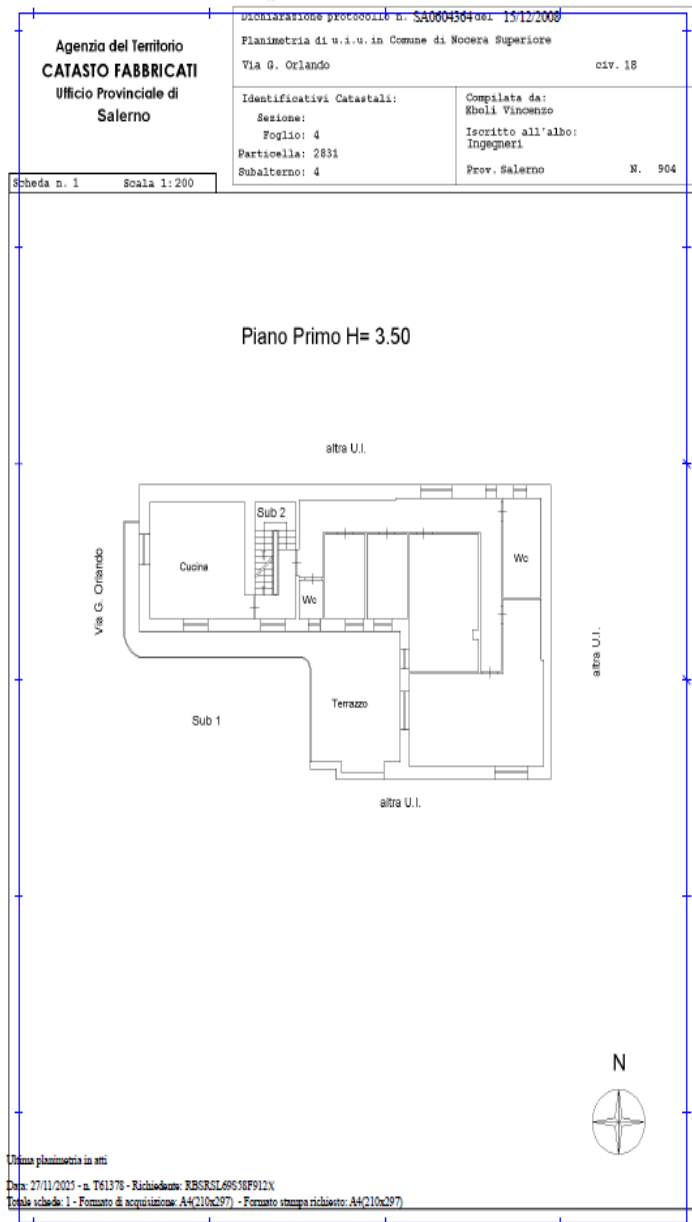
□ **LOTTO 2: P.LLA 2831 SUB 4 e 5**

**Le p.lle identificate dal Foglio 4, numero 2831 sub.:4 e 5** hanno mantenuto lo stesso identificativo nel tempo sia per mappale sia nei dati di classamento, ma non nella titolarità soggettiva, come da consultazione delle *visure catastali* storiche estratte presso l' - Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno - (*Allegato 3: Visure catastali storiche*). Difatti:

- dal 15/12/2008 al 01/09/2012 il bene è stato di proprietà della signora OMISSIS OMISSIS - *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/12/2008. Pratica n. SA0604364 in atti dal 15/12/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 14075.1/2008);*
- dal 01/09/2012 il bene è di proprietà della signora OMISSIS (CF LDTMRA46H64F913S) OMISSIS - *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/09/2012 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede NOCERA SUPERIORE (SA) - UU Sede PAGANI (SA) Registrazione Volume 9990 n. 473 registrato in data 05/04/2016 - SUCC OMISSIS Voltura n. 8325.1/2016 - Pratica n. SA0109995 in atti dal 06/04/2016.*

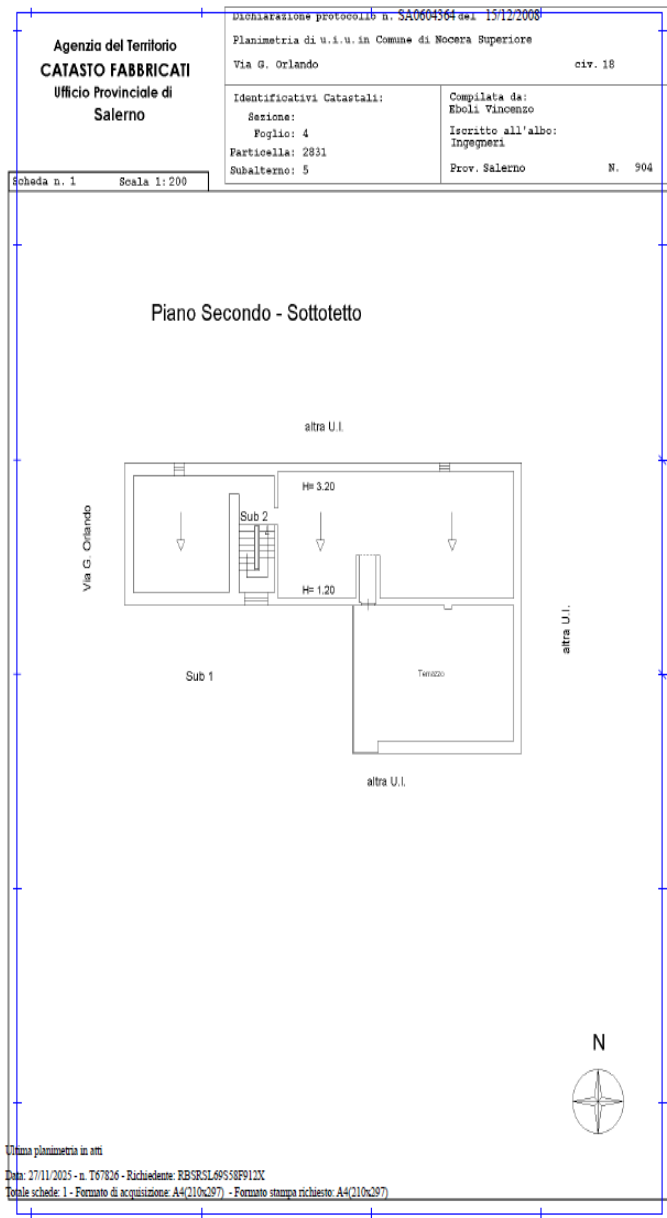
Per esse sono depositate le planimetrie presso l'Ufficio di competenza Territoriale di Salerno (*Allegato 5: Planimetrie*) come di seguito riportate:

Data: 27/11/2025 - n. T61378 - Richiedente: EBSRSL69538F912X



**Planimetria catastale – P.Ila 2831 sub 4**

Data: 27/11/2025 - n. T67826 - Richiedente: EBSRSL69538F912X



**Planimetria catastale – P.Ila 2831 sub 5**

Sia per il **LOTTO 1** sia per il **LOTTO 2**, le particelle pignorate sono regolarmente censite in **mappa catastale** dello stesso Comune di Nocera Superiore (*Allegato 4- Estratto di mappa*).

Sussiste per essi, la **rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel titolo di possesso, con le risultanze catastali attuali.

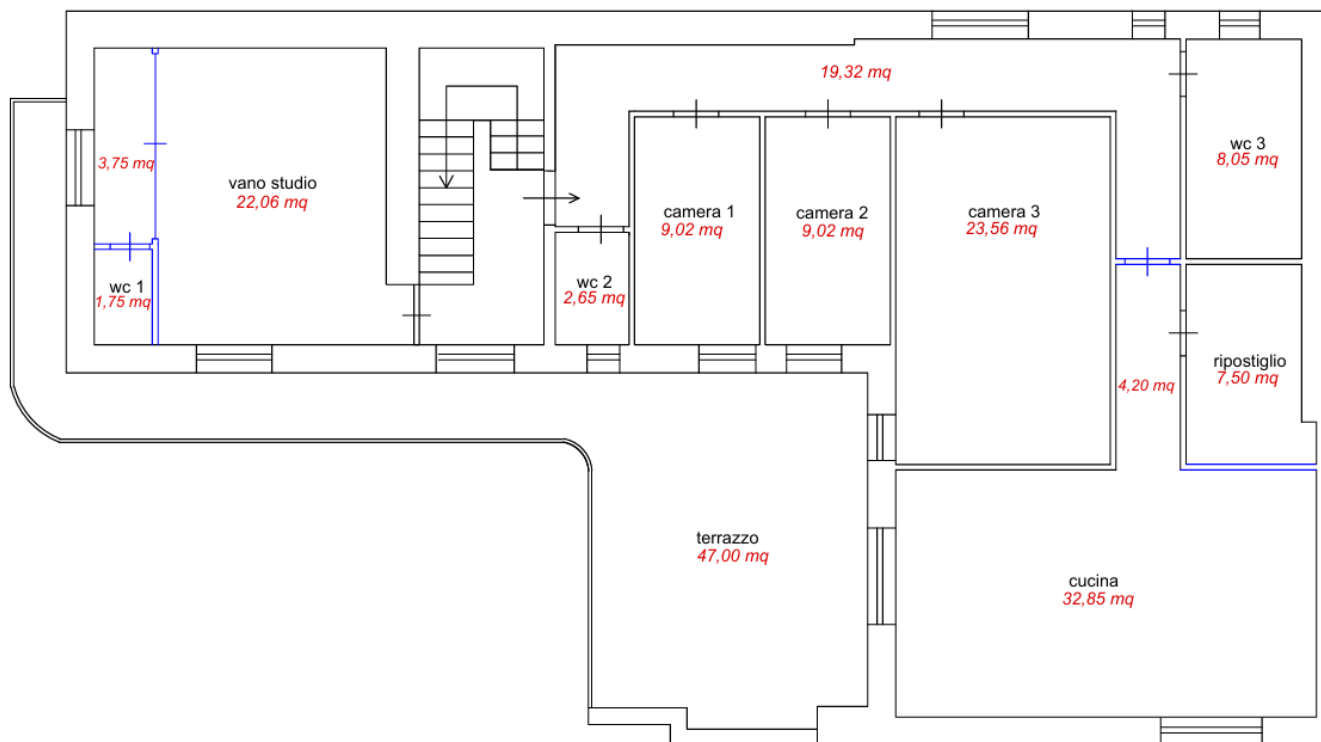
Per il **lotto 2** ovvero per la **p.lla 2831 sub 4**, non sussiste invece conformità tra i grafici planimetrici depositati presso gli Uffici del Catasto e gli Uffici tecnici del Comune di Nocera Superiore e lo stato di fatto per la diversa distribuzione dei vani come di seguito meglio dettagliato.

➤ **DIFFORMITÀ LOTTO 2 – APPARTAMENTO PIANO 1°**

La difformità planimetrica della p.lla 2831 sub 4 consiste nell'aver realizzato degli interventi non riportati nei grafici di progetto e catastali quali:

- a) Realizzazione di un piccolo bagno sul lato sud-ovest della particella;
- b) Traslazione della porta di accesso al corridoio sul lato nord dell'appartamento, a ridosso del vano cucina;
- c) Allocazione di una porta – vetrata di alluminio lungo la direzione nord-sud del vano posto sul lato ovest dell'appartamento.

Come di seguito rappresentato graficamente:



Linee blu: difformità

**QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico -  
descrittivo del lotto**

Sia il **LOTTO 1** sia il **LOTTO 2** sono parte integrante di un fabbricato composto da piano terra, piano primo e sottotetto al piano secondo con annessa corte pertinenziale, tutti ubicati nel comune di Nocera Superiore (SA), alla via Orlando, 33, e realizzato con – Delibera 119 del 28 maggio 1960 e Permesso di costruire in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 – N. 1300 del 10/10//2025.

Entrambi i lotti sono nella piena ed intera proprietà del soggetto esecutato, signora OMISSIS (CF LDTMRA46H64F913S) nata a OMISSIS, pari alla quota di 1/1 dell'intero. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in forza di – Dichiarazione di Successione registrata all'Ufficio del Registro di pagani il 5 aprile 2016 al n. 473vol 9990/16 e trascritta a Salerno il 6 maggio 2016 ai n. ri: 18544/14585 CON ACCETTAZIONE TACITA IN DATA 16 APRILE 2023 N. 555/2023 DEL Tribunale di Nocera inferiore trascritta a Salerno il 10 luglio 2024 ai numeri 30138/24613.

Il **LOTTO 1** consiste nello stato di fatto, in un appartamento posto al Piano Terra di suddetto fabbricato e riportato al Catasto fabbricati del Comune di Nocera Superiore, al Foglio 4, particella 2831 sub 3, tutto per una superficie commerciale vendibile di mq 127.00 unitamente all'area di corte coperta (porticato). Il lotto nella sua omogeneità confina a nord, con la p.lla 2832 di altrui proprietà; ad ovest con la Via Orlando; a sud con area di corte comune; ad est con la p.lla 823 di altrui proprietà. Per esso i grafici di progetto sono conformi con lo stato di fatto.

- Più probabile valore di mercato LOTTO 1=c.a. 107.560,00 (centosettimacinquecentosessanta/00);
- Prezzo a base d'asta = c.a. € 91.420,00 (novantunomilaquattrocentoventi/00).

Il **LOTTO 2** consiste nello stato di fatto, in un appartamento posto al Piano primo e sottotetto con terrazzo posti al piano secondo riportati al Catasto fabbricati del Comune di Nocera Superiore, al Foglio 4, particella 2831 sub 4 e 5, tutto per una superficie commerciale vendibile di mq 220.00.

- Il lotto nella sua omogeneità confina: a nord, con p.lla 2832 di altrui proprietà; ad ovest con la Via Orlando; a sud con la p.lla 2831 sub 1; ad est con p.lla 823 di altrui proprietà. Sotto l'aspetto planimetrico, i grafici di progetto non risultano in parte conformi allo stato di fatto perchè è stato realizzato un piccolo bagno sul lato sud-ovest dell'appartamento non evincibile dai grafici abilitativi depositati presso gli Uffici Tecnici di competenza del Comune di Nocera Superiore e presso gli Uffici catastali. Tali difformità sono suscettibili di sanatoria.

**Più probabile valore di mercato LOTTO 2 =c.a. 182.590,00**  
**(centottanduemilacinquecentonovanta/00);**

**Prezzo a base d'asta = c.a. € 155.200,00**  
**(centocinquantacinqueduecento/00).**

**QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati**

Sotto il profilo della **proprietà, entrambi i LOTTI** così come pignorati sono allo stato attuale, di proprietà del soggetto esecutato, sig. ra signora OMISSIS (CF LDTMRA46H64F913S) nata a OMISSIS. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in forza di – *Dichiarazione di Successione registrata all'Ufficio del Registro di pagani il 5 aprile 2016 al n. 473vol 9990/16 e trascritta a Salerno il 6 maggio 2016 ai n. ri: 18544/14585 CON ACCETTAZIONE TACITA IN DATA 16 APRILE 2023 N. 555/2023 del Tribunale di Nocera Inferiore trascritta a Salerno il 10 luglio 2024, ai numeri 30138/24613, per la **quota pari ad 1/1 dell'intero.***

- Dal 15/12/2008 al 01/09/2012. I **LOTTI** erano di proprietà della signora OMISSIS nata a OMISSIS
- Dal 01/09/2012 i beni sono di proprietà della signora OMISSIS (CF LDTMRA46H64F913S) nata a OMISSIS - *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/09/2012 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede NOCERA SUPERIORE (SA) - UU Sede PAGANI (SA) Registrazione Volume 9990 n. 473 registrato in data 05/04/2016 - SUCC OMISSIS Voltura n. 8325.1/2016 - Pratica n. SA0109995 in atti dal 06/04/2016.*

La originaria p.lla di terreno su cui insistono oggi I **LOTTI 1 E 2** è la p.lla 2831 del Foglio 4.

L' intestazione dell'avente titolo nei registri del Catasto corrisponde al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

**QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Sotto il profilo urbanistico, il fabbricato ospitante i **due LOTTI** è stato realizzato Con - *Delibera 119 del 28 maggio 1960. Sussiste per esso – Permesso di costruire sanatoria ai sensi della Legge 47/85 – N. 1300 del 10/10//2025.* I grafici planimetrici di progetto sono fedeli allo di fatto oggi solo per il lotto 1 e non per il lotto 2, difatti dal confronto con le planimetrie progetto depositati presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Nocera Superiore, l'unità immobiliare **a) del LOTTO 2**, presenta una distribuzione dei vani interni diversa ovvero sono stati effettuati interventi non rilevabili sia sotto il profilo urbanistico sia sotto il profilo catastale. Come di seguito meglio esplicitato.

La **destinazione d'uso** degli immobili allo stato attuale, è compatibile con quella censita in catasto.

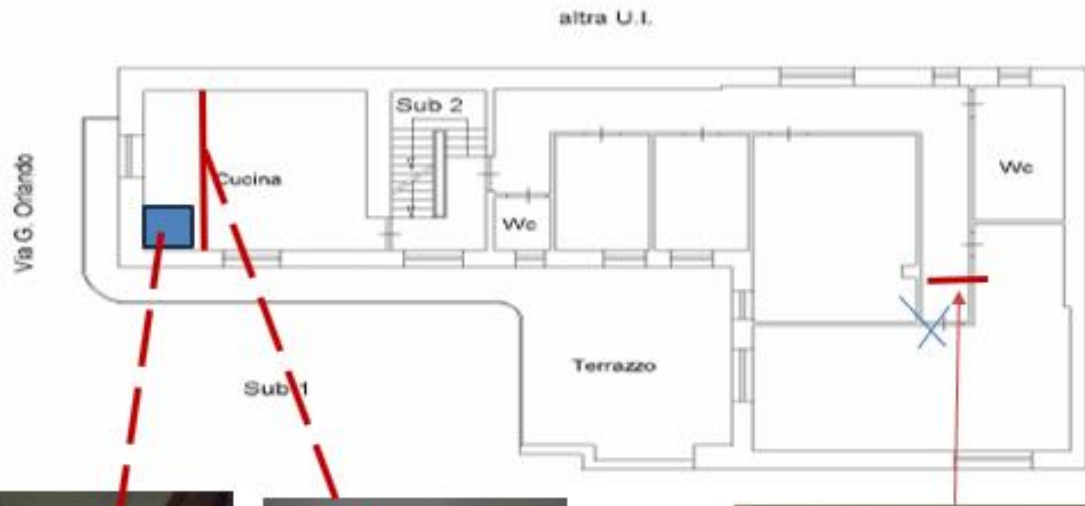
**Abusi Rilevati**

Dalla visione diretta dell'immobile componente il piano primo del **LOTTO 2**, nonché dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale depositata, è emersa una difformità edilizia consistente in:

- a) Realizzazione di un piccolo bagno sul lato sud-ovest della particella;
- b) Traslazione della porta di accesso al corridoio sul lato nord dell'appartamento, a ridosso del vano cucina;
- c) Allocazione di una porta – vetrata di alluminio lungo la direzione nord-sud del vano posto sul lato ovest dell'appartamento.

Come di seguito rappresentato graficamente

Questo si traduce in interventi privi di titolo autorizzativo rispetto ai grafici di progetto, come rappresentato graficamente nell'elaborato di seguito riportato:



➤ SUSCETTIBILITA' DI SANATORIA

Tali difformità sono suscettibili di sanatoria trattandosi di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria mediante accertamento di conformità *ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01*, alla stregua della vigente legislazione.

Per gli interventi indicati in elenco come a) e b):

La regolarizzazione sotto il profilo urbanistico, richiederà inoltrare una "SCIA in Sanatoria" (TU DPR 380/01 art.37) presso l'ufficio tecnico del comune di Nocera Superiore - (Settore Edilizia Privata) dietro corresponsione di sanzione e diritti di segreteria unitamente all' Aggiornamento/rettifica della planimetria catastale, con procedura DOCFA che va presentata online.

Per l'intervento indicato al **punto c)**:

Trattandosi di non opera muraria, sarà necessario rimuoverla e in sede di stima, sono state computate le spese a sostenersi opportunamente sottratte al valore economico del lotto 2.

➤ SPESE PER L'ELIMINAZIONE DELLE RISCONTRATE DIFFORMITÀ

Con riferimento al **punto a e b**. i costi da sostenere si identificano in:

- ✓ **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria: € 1.032,00 + diritti di segreteria con diritti tecnici aggiuntivi di circa € 90,00, per un totale di: €1.122,00;
- ✓ **Spese tecniche**: circa 1.500,00.

Per un totale di € 2.620,00

Con riferimento al **punto 2**. i costi da sostenere si identificano in:

**Spese di rimozione della parete acquisendo il costo a metro quadro per il lavoro di rimo**  
pari a circa € 67,00

- Punto b):

✓ **Rimozione di infissi in ferro o alluminio**

Questa voce riguarda la **rimozione di infissi in alluminio**, comprensiva di telaio, controtelaio e smuratura, trasporto a rifiuto fino a 50 m: Regione Campania

Voce	Unità di misura	Prezzo 2025	Note
Rimozione di infissi in ferro o alluminio – da 3,01 a 5 m <sup>2</sup> **	€/m <sup>2</sup>	~ € 5,30	Prezzo base senza S.G. e U.I.; include smontaggio e trasporto rifiuti.

Da cui: metri 12.60 x 5,30 = circa € 67,00

Nello stato di fatto sussiste la possibilità da parte dell'aggiudicatario di presentare domanda in sanatoria degli illeciti realizzati come previsto **dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

La **destinazione d'uso** attuale dell'immobile è compatibile con quella censita in catasto e con quella autorizzata con il titolo abilitativo originario alla sua realizzazione, ma prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

**QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

In ordine allo "**stato di possesso**", entrambi i LOTTI sono di proprietà oggi del soggetto esecutato sig. ra signora OMISSIS (CF LDTMRA46H64F913S) nata a OMISSIS Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in forza di – Dichiarazione di Successione registrata all'Ufficio del Registro di pagani il 5 aprile 2016 al n. 473vol 9990/16 e trascritta a Salerno il 6 maggio 2016 ai n. ri: 18544/14585 CON ACCETTAZIONE TACITA IN DATA 16 APRILE 2023 N. 555/2023 DEL Tribunale di Nocera inferiore trascritta a Salerno il 10 luglio 2024 ai numeri 30138/24613 per la **quota pari ad 1/1 dell'intero**.

➤ In ordine allo “**stato di occupazione**”:

- **IL LOTTO 1** è oggi occupato dalla signora Avallone Margherita, nata a Postiglione (SA), il 5.04.1940 e dal marito sig. Scannapieco Gaetano, nato a Maddaloni, il 23.03.1942 in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo a partire dal 1.05.25 con scadenza il 30.04.2029.
- **IL LOTTO** è oggi occupato dalla signora OMISSIS, nata a OMISSIS e dal sig. Villaccaro Pasquale, marito, nato a Nocera sup. il 5.12.196 OMISSIS 9 e dal figlio OMISSIS, L’occupazione non è supportata da titolo abilitativo perché sussiste un contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni 4 con decorrenza dal 01.11.2017 e scadenza il 1 .11.2021.

#### **STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE E INDENNITA’ DI OCCUPAZIONE**

A premessa del calcolo dell’Indennità di occupazione è necessario precisare quanto segue:

1. Per l’immobile identificato dal **Foglio 4, p.IIa 2831, sub 3**, sussiste già un contratto di locazione tra la signora OMISSIS (locatrice) e il sig. Scannapieco Gaetano, nato a Maddaloni (CE), il 23.03.1942, Codice Fiscale: SCNGTN42C23E791S, della durata di anni quattro, a partire dal 01.05.2025 e termine al 29.04.2029 dunque ad oggi in corso di validità;
2. Per l’immobile identificato dal **Foglio 4, p.IIa 2831, sub 4**, sussiste un contratto di locazione tra la signora OMISSIS (locatrice) e la OMISSIS, nata a OMISSIS, della durata di anni quattro a partire dal 01.11.2017 e fino al 31.10.2021 dunque non più in essere;
3. Per l’immobile identificato dal **Foglio 4, p.IIa 2831, sub 5**, non sussiste contratto di locazione.

Orbene, con riferimento all’immobile 1), come da disposizione nei quesiti posti **dell’Ecc.Mo Giudice dott.ssa Troisi**, trattandosi di unità immobiliare occupata da soggetto terzo, in forza di un contratto di locazione in corso, la scrivente acquisirà copia del contratto di affitto presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno da allegare all’atto del deposito dell’elaborato finale.

Sta di fatto che, indagato il mercato immobiliare del Comune di Nocera Superiore compulsando diverse Agenzie Immobiliari di riferimento per serietà e volumi di affari e acquisendo i dati forniti dallo stesso sito dell’Agenzia delle Entrate – Valori Immobiliari e Borsino immobiliare per la città di Nocera Superiore, è possibile ritenere che il canone così come contrattualizzato tra le parti, può essere ritenuto

congruo al mercato ordinario del bene.

Con riferimento invece **all'immobile 2)**, trattandosi di immobile occupato da soggetto terzo con titolo non in validità, si procederà alla quantificazione del suo più probabile canone di locazione attraverso la comparazione con immobili appartenente al segmento di mercato cui appartiene. A tal proposito si attenziona la circostanza che l'u.i. identificata dalla p.lla 2831 sub 5, per la sua destinazione catastale e per lo stato di fatto, potrebbe essere funzionale all' appartamento del piano 1° dunque lo si può considerare pertinenziale allo stesso nella determinazione dei futuri lotti di vendita.

Da qui l'ammontare della indennità di occupazione da richiedersi per entrambe le u.i. (sub 4 e sub 5), il cui importo terrà conto di tutti i fattori che possono ragionevolmente suggerire un valore economico ridotto rispetto al canone di locazione di mercato quali: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene e così via.

Dall'indagine di mercato espletata presso le Agenzie immobiliari di riferimento della città di Nocera Superiore, si è rilevata la poca disponibilità di annunci specifici per affitti di appartamenti in Via Orlando pertanto, sono stati assunti come riferimento, i prezzi di fitto riportati *dall'Agenzia delle Entrate – Valori immobiliari e - Borsino immobiliare* per la città di Nocera Superiore per la zona di riferimento in cui ricade il lotto pignorato.

Si attenziona che la scrivente ha presentato richiesta di copia all'Agenzia delle Entrate di Salerno a mezzo PEC (*REGISTRO UFFICIALE con il numero di protocollo 388525 – All. 11*)), ma alla data della consegna del presente elaborato, alcun riscontro è stato ricevuto.

Il parametro di superficie assunto è la superficie catastale lorda cui è stata ragguagliata la superficie della soffitta del 35% per un totale di mq 220.

Prezzi:

- ✓ Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni immobiliari, da cui un valore di affitto minimo a metro quadro, di circa € 2,6 come da schema di seguito riportato:

✓ Borsino Immobiliare, da cui un valore di affitto a metro quadro di circa € 2,15/mq:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: NOCERA SUPERIORE

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA' MATERDOMINI, VIA NICOTERA, VIA ROMA,VIA INDIPENDENZA,VIA BALDINI, CIMITERO

Codice di zona: D2

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	950	1350	L	2,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1000	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	680	830	L	2,2	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	2,7	3,8	L



Da qui il calcolo della media dei prezzi tra i valori minimi di riferimento e pari a circa € 2,40/mq concorrente alla stima del **Canone di affitto** e dell'**Indennità di occupazione**:

➤ **Canone di affitto**

- **valore locativo mensile** = valore locativo unitario x Sup. = circa € 2,40/mq x 220 mq = circa **€/mese 530,00**.

➤ **Indennità di occupazione**

L' indennità di occupazione da richiedersi all' occupante deve tener in conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un importo di misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali: la *durata ridotta e precaria dell'occupazione*, *l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura* e *l'esigenza di assicurare la conservazione del bene*, il tutto individuabile in una percentuale pari a circa il 15% del valore locativo già stimato, da cui:

**Indennità di occupazione Abitazione** = valore locativo x (- 15%) = € 530,00/ mese x (- 15%) = € 450,00/ mese.

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

➤ Circa i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**:

a) non sussistono sui beni pignorati, procedure esecutive ulteriori relative ai medesimi beni pignorati e trascrizioni di domande giudiziali sugli stessi immobili o pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi come da – *Ispezione Ipotecaria* – acquisita presso gli uffici di competenza della Conservatoria di Salerno ([All. 9: ispezioni ipotecarie per immobile](#));

b) non sussiste, per gli immobili in esame, un condominio e dunque l'esistenza di un regolamento condominiale.

➤ In particolare, circa gli **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**, non sussistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale o altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Per il solo **LOTTO 2**, Sussistono invece oneri a carico dell'acquirente riconducibili agli illeciti rilevati. Trattasi di Oneri e vincoli non regolarizzati nel contesto della procedura e detratti al valore di mercato stimato.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

Per le unità immobiliari in esame non sussiste condominio e dunque non sono sostenute spese condominiali né spese eventuali straordinarie

Non sussistono ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato oltre quello in atto.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni**

➤ **SCelta DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO**

Al fine di pervenire alla formulazione quantitativa del valore economico del lotto in esame, è stato utilizzato il - *Metodo del confronto di mercato* - che ci fornisce un'indicazione di valore mettendo a confronto i beni soggetti a valutazione con altri beni simili oggetti di compravendite o di proposte di vendita attendibili e di data recente e per i quali siano disponibili le informazioni sui prezzi praticati e/o offerti unitamente alle fonti di informazioni, in aderenza alla domanda reale e alle caratteristiche immobiliari. Ai valori di mercato così stimati, si sottraggono le spese relative ai costi di abbattimento e agli oneri da sostenere per il ripristino dei beni ante illeciti.

Le caratteristiche del segmento di mercato cui appartengono i beni in esame sono state tradotte in indicatori economici estimativi, al fine di rendere efficace e conforme allo standard, la rilevazione del mercato immobiliare, quale garanzia di veridicità del dato immobiliare, di completezza circa la presenza di tutti gli elementi costitutivi del valore immobiliare e di accuratezza relativa alla diligenza, alla competenza e alla precisione della rilevazione.

Il procedimento di stima utilizzato è il **Market Comparison Approach (MCA)** il procedimento più immediato e probante, riconosciuto a livello internazionale quale procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili e che assume come termine di paragone, le caratteristiche tecnico-economiche (*superfici principale, stato di manutenzione, ubicazione*), basandosi sulla rilevazione dei dati immobiliari (*la data di proposta di vendita, i prezzi di mercato e le caratteristiche degli immobili*) per i quali è stato necessario adeguare i la base del valore e le adesioni alla valutazione in corso.

Il procedimento di stima è stato articolato nelle seguenti **fasi**:

- 1) *selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto - “Comparables” - simili al bene da stimare “Subject”, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più ne influenzano la costituzione;*
- 2) *redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità, il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;*
- 3) *redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;*
- 4) *redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione, uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima, come media aritmetica dei prezzi corretti.*

*La stima si esegue nel presupposto che i beni in esame siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari.*

Da cui:

**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

A questo valore dovranno essere sottratti i costi relativi agli illeciti commessi come in precedenza esplicitati nei paragrafi precedenti.

**1. ANALISI DEL MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI COMPARABILI**

**Comparabili**

La scelta dei **comparabili** è ricaduta su n. tre immobili **A) B) e C)** per ciascuna tipologia di bene: Fabbricato e terreno rispettivamente, con caratteristiche simili per ubicazione territoriale e tipologia, al lotto in esame (**Subjet**) che nel nostro caso sono 2: **LOTTO 1 e LOTTO 2**, così da rendere i valori unitari in assoluto, i più attendibili nel confronto con il LOTTO da stimare e altresì da poter essere utilizzati per l'applicazione del metodo di stima "*market Comparison Approach*".

Essi consistono in:

- 1) *Appartamento in Nocera Superiore, alla Via Roma. 12, di circa 120 m<sup>2</sup> commerciali, situato al 7° piano e composto da 4 vani: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, 3 camere da letto, 2 bagni e 2 balconi. Con box sottotetto. Con ascensore - Prezzo: euro 125.000,00 (RIFERIMENTO E DATA <https://www.idealista.it/immobile/33891811/> 10 novembre 2025);*
- 2) *Appartamento in Nocera Superiore, alla Via Roma. 145, di circa 125 m<sup>2</sup> commerciali, situato al 2° piano e composto da 4 vani in un mini condominio di sole 6 unità immobiliari, ampio salone, una cucina, tre camere da letto e due bagni - Con ascensore. Prezzo: euro 160.000,00 (RIFERIMENTO E DATA <https://www.casa.it/immobili/51723176/> 10 dicembre 2025);*  
*Appartamento in Nocera Superiore, alla Via Papa Giovanni XXIII 12, di circa 80 m<sup>2</sup> commerciali, al piano terra e composto da 3 vani, cucina abitabile con bagno al piano terra, tre ampie camere*

con bagno e terrazzo al primo piano, con sottotetto che copre l'intera proprietà, cantina e deposito.

Senza *ascensore* - Prezzo: euro 79.000,00 (RIFERIMENTO E DATA

<https://www.casa.it/immobili/52923089/> 11 dicembre 2025).

## **1. RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI**

All'interno del segmento di appartenenza ed in relazione ai comparabili individuati, sono stati rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima con i rispettivi coefficienti di ragguaglio, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e assumendo quale altro riferimento, quanto indicato *dall' Agenzia delle Entrate: "Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Comune di Nocera Superiore (D.P.R. 138/98) e "Borsino Immobiliare" sempre del Comune di Nocera Superiore.*

### **1. SCELTA DELLE CARATTERISTICHE RILEVANTI SULLA FORMAZIONE DEL**

#### **PREZZO**

Per il fabbricato le caratteristiche che si vanno a caratterizzare sono:

- *Data (DAT), conteggiata in mesi dal momento della stima;*
- *Superficie principale (SUP) misurata in metri quadrati lordi;*
- *Livello di piano (LIV);*
- *Categoria Catastale (CAT).*

Tale categorizzazione può consentire una adeguata analisi dei prezzi marginali, trattandosi di caratteri ordinariamente influenti sull'apprezzamento del mercato. L'analisi riguarderà prima il LOTTO 1 e poi il LOTTO 2

**Tabella 3: Comparabili LOTTO 1 – Subjet**

Dati	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet LOTTO 1
Indirizzo	Via Roma, 12 Nocera Superiore	Via Roma,145 Nocera Superiore	Papa Giovanni XXIII Nocera Superiore	Via Orlando, 33, Nocera Superiore
Tipologia	Abitazione	Abitazione	Abitazione	Abitazione
Data	10.11.2025	10.12.2025	01.03.2025	11.12.2025
Piano	7°	2°	T	S1-T
Ascensore	Presente	Presente	Assente	Assente
Vani	4	4	2	7
Corte	Assente	Assente	Assente	Presente
Categoria	A/2	A/2	A/2	A/2
Terrazzo	Assente	Assente	Presente	Assente
Superficie	Mq 120.00	Mq 125.00	Mq 80.00	Mq 127.00
Prezzo di vendita	€ 125.000,00	€ 160.000, 00	€ 79.000,00	-----

#### **4.A ANALISI E SCOMPOSIZIONI DEL PREZZO DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE**

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

da cui:

$$pA(S1) = 125.000,00 * 1,00 / 120,00 = 1.041,00 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 160.000,00 * 1,00 / 125,00 = 1.280,00 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 79.000 * 1,00 / 80,00 = 987,50 \text{ €/m}^2$$

PMX Superficie = 1.280,00 €/mq

PMM Superficie = 987,50 €/mq

### **Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare considerato.

$[i(DAT)] = 0,01$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(DAT) = 125.000,00 * (-0,01) / 12 = -104,00 \text{ €/mese}$$

$$pB(DAT) = 160.000,00 * (-0,01) / 12 = -133,00 \text{ €/mese}$$

$$pC(DAT) = 79.000,00 * (-0,01) / 12 = -65,80 \text{ €/mese}$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie catastale (SUP)**

Il prezzo marginale della caratteristica superficie (SUP) è dato da:

$$[i(SUP)] = 1,00 \text{ m}^2$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p1(\text{SU P}) = 987,50 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 987,50 \text{ €/m}^2$$

$$p2 (\text{SUP}) = 987,50 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 987,50 \text{ €/m}^2$$

$$p3 (\text{SUP}) = 987,50 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 987,50 \text{ €/m}^2$$

**TABELLA DI VALUTAZIONE DEL METODO MC**

Prezzo e caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustamento [€]	Differenza	Aggiustamento [€]	Differenza	Aggiustamento (€)
<b>[PRZ)</b>	125.000,00		160.000,00		79.000,00	
<b>CDAT)</b>	(1/12)	-8,70	(12/12)	-	(12/12)	-
<b>(SUP)</b>	(Mq 140 - Mq 120) = Mq 20	18.765,00	(Mq 140 - Mq 125) = - Mq 15	13.825,00	Mq 140 - Mq 80) = Mq 60	58.260,00
<b>Cat**</b>	---	---	---	---	---	---
<b>Piano***</b>	- 0.22	-217,00	-0.5	-493.75	---	---
<b>Corte</b>	-0.10	- 98,75	-0.10	- 98,75	-0.10	- 98,75
<b>Ascensore</b>	-0.15	- 148,10	-	---	-	---
<b>Terrazzo</b>	---	---	---	---	-0.15	-148,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>143.290,00,00</b>		<b>173.230,00</b>		<b>137.000,00</b>	

Il valore della stima secondo il Market Comparison Approach è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi così corretti hanno pari probabilità, peso e dignità, di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a:

$$€ 143.290,00+173.230,00+137.00,00= € 151.070,00$$

A questo valore è necessario applicare i *coefficienti correttivi* che nel caso del lotto in esame, rispetto a quelli in comparazione, si identificano in:

- *Da ristrutturare / Scarso - Necessità di interventi strutturali o impiantistici, finiture obsolete*

*Coefficiente: 0,80–0,89 -*

Da cui: Uno stato manutentivo mediocre che richiede Interventi significativi necessari (impianti obsoleti, finiture deteriorate) e individuabile in circa lo 0.85, da cui:

**Il Più Probabile valore di mercato Subjet = € € 151.070,00 x 0.80 = €**

**107.560,00**

## **2. VERIFICA DI CONGRUENZA CON DATABASE OMI E BORSINO IMMOBILIARE**

La verifica di congruenza ha visto raffrontare il prezzo medio a mq così come stimato per un immobile residenziale ed il prezzo medio riportato dall'Agencia delle Entrate di Salerno per *zona, posizione e tipologia prevalente*, rilevando un andamento tangente ai - *Valori Immobiliari - pubblicati dall' Ag. Delle Entrate di Salerno per il 1° sem. 2025 e Borsino Immobiliare*, tenuto conto poi del coefficiente correttivo:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: NOCERA SUPERIORE

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA' MATERDOMINI, VIA NICOTERA, VIA ROMA,VIA INDIPENDENZA,VIA BALDINI, CIMITERO

Codice di zona: D2

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	950	1350	L	2,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1000	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	680	830	L	2,2	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	2,7	3,8	L

**Tabella 3: Comparabili LOTTO 2 – Subjet**

Dati	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet LOTTO 1
<b>Indirizzo</b>	Via Roma, 12 Nocera Superiore	Via Roma,145 Nocera Superiore	Papa Giovanni XXIII Nocera Superiore	Via Orlando, 33, Nocera Superiore
<b>Tipologia</b>	Abitazione	Abitazione	Abitazione	Abitazione
<b>Data</b>	10.11.2025	10.12.2025	01.03.2025	11.12.2025
<b>Piano</b>	7°	2°	T	1 °-Sottotetto
<b>Ascensore</b>	Presente	Presente	Assente	Assente
<b>Vani</b>	4	4	2	7
<b>Corte</b>	Assente	Assente	Assente	Assente
<b>Sottotetto</b>	Presente	Assente	Assente	Assente
<b>Categoria</b>	A/2	A/2	A/2	A/2
<b>Superficie</b>	Mq 120.00	Mq 125.00	Mq 80.00	Mq 220.00

Prezzo di vendita	€ 125.000,00	€ 160.000,00	€ 79.000,00	-----
-------------------	--------------	--------------	-------------	-------

#### 4.A ANALISI E SCOMPOSIZIONI DEL PREZZO DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

da cui:

$$pA(S1) = 125.000,00 * 1,00 / 120.00 = 1.041,00 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 160.000,00 * 1,00 / 125.00 = 1.280,00 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 79.000 * 1,00 / 80.00 = 987,50 \text{ €/m}^2$$

$$\text{PMM Superficie} = 987,50 \text{ €/mq}$$

$$\text{PMX Superficie} = 1.280,00 \text{ €/mq}$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare considerato.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA \text{ (DAT)} = 125.000,00 * (-0,01) / 12 = -104,00 \text{ €/mese}$$

$$pB \text{ (DAT)} = 160.000,00 * (-0,01) / 12 = -133,00 \text{ €/mese}$$

$$pC \text{ (DAT)} = 79.000,00 * (-0,01) / 12 = -65,80 \text{ €/mese}$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie catastale (SUP)**

Il prezzo marginale della caratteristica superficie (SUP) è dato da:

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ m}^2$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p1(\text{SUP}) = 987,50 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 987,50 \text{ €/m}^2$$

$$p2(\text{SUP}) = 987,50 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 987,50 \text{ €/m}^2$$

$$p3(\text{SUP}) = 987,50 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 987,50 \text{ €/m}^2$$

**TABELLA DI VALUTAZIONE DEL METODO MC**

Prezzo e caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustamento [€]	Differenza	Aggiustamento [€]	Differenza	Aggiustamento [€]
<b>[PRZ)</b>	125.000,00		160.000,00		79.000,00	
<b>CDAT)</b>	(1/12)		(12/12)		(12/12)	
<b>(SUP)</b>	(Mq 220 - Mq 120) = Mq 100	98.750,00	(Mq 220 - Mq 125) = - Mq 95	93.810,00	Mq 220 - Mq 80) = Mq 140	138.250,00
<b>Cat**</b>	---	---	---	---	---	---
<b>Piano***</b>	- 0.20	-197,50	-	-	---	-€ 49,00

<b>Corte</b>	---	---	---	---	---	---
<b>Terrazzo</b>	---	---	---	---	+0.05	+49,36
<b>Sottotetto</b>	---	---	+ 0.15	148,00	+ 0.15	148,00
<b>Ascensore</b>	-0.15	-148,00	---	---	---	---
<b>Prezzo corretto</b>	<b>223.400,00</b>		<b>253.958,00</b>		<b>217.400,00</b>	

Il valore della stima secondo il Market Comparison Approach è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi così corretti hanno pari probabilità, peso e dignità, di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a:

$$€ 223.400,00 + € 253.958,00 + € 217.400,00 = € 231.600,00$$

A questo valore è necessario applicare i *coefficienti correttivi* che nel caso del lotto in esame, rispetto a quelli in comparazione, si identificano in uno stato manutentivo mediocre che richiede Interventi significativi necessari (impianti obsoleti, finiture deteriorate- *Da ristrutturare / Scarso* - *Necessità di interventi strutturali o impiantistici, finiture obsolete* - ) e individuabile in circa lo 0.80, da cui:

**Il Più Probabile valore di mercato Subjet = € 231.600,00 x 0.80 = € 185.280,00**

## VERIFICA DI CONGRUENZA CON DATABASE OMI E BORSINO IMMOBILIARE

La verifica di congruenza ha visto raffrontare il prezzo medio a mq così come stimato per un immobile residenziale ed il prezzo medio riportato dall’Agenzia delle Entrate di Salerno per *zona, posizione e tipologia prevalente*, rilevando un andamento tangente ai - *Valori Immobiliari - pubblicati dall’ Ag. Delle Entrate di Salerno per il 1° sem. 2025e Borsino Immobiliare*, tenuto conto poi del coefficiente correttivo:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: NOCERA SUPERIORE

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA' MATERDOMINI, VIA NICOTERA, VIA ROMA,VIA INDIPENDENZA,VIA BALDINI, CIMITERO

Codice di zona: D2

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	950	1350	L	2,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1000	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	680	830	L	2,2	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	2,7	3,8	L

### 3. VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL LOTTO 1

Più probabile Valore di mercato U.I. (€)	circa €
Lotto 1	107.560,00
<b>Totale</b>	<b>107.560,00</b>

### 4. VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL LOTTO 2 tenuto conto dei costi incidenti sul prezzo

Più probabile Valore di mercato U.I. (€)	circa €
<b>Lotto 2</b>	<b>185.280,00</b>
- Spese di regolarizzazione urbanistica	- 2.620,00
- Spese di rimozione parete in alluminio	- 67,00
<b>Totale</b>	<b>182.590,00</b>

### 6. ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA

Il Valore di mercato così come stimato, è stato adeguato con abbattimento forfettario del 15% per:

- *la eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara*

Da cui:

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1**

<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO</b>	<b>c.a. €</b>	<b>107.560,00</b>
<i>Abbattimento forfettario del 15%</i>	- c.a. €	16.000,00
<b>VALORE ADEGUATO DEL LOTTO</b>		
<b>(Prezzo base d'asta)</b>	<b>c.a. €</b>	<b>91.420,00</b>

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2**

<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO</b>	<b>c.a. €</b>	<b>182.590,00</b>
<i>Abbattimento forfettario del 15%</i>	- c.a. €	27.390,00
<b>VALORE ADEGUATO DEL LOTTO</b>		
<b>(Prezzo base d'asta)</b>	<b>c.a. €</b>	<b>155.200,00</b>

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

Il pignoramento **non ha ad oggetto una quota indivisa**

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

- La residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento nonché alla data attuale, risulta essere nel comune di Nocera Superiore, alla Via Indipendenza, 19, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Nocera Superiore (SA).

- Circa lo stato civile dell'esecutato è stato acquisito presso il Comune di Nocera Superiore l'**Estratto di matrimonio** (*Allegato 7*), dal quale risulta che la signora OMISSIS nata a N OMISSIS (Anno 1969 Numero 83 Parte II Serie A Ufficio 1).

A margine del certificato è riportata la seguente annotazione di cui lo stralcio seguente:

----- Con atto in data 14-01-1971 n. 51 p. Il S. c dell'Ufficiale dello Stato Civile del distretto notarile di NOCERA SUPERIORE lo sposo LODATO GENNARO nato in Nocera Superiore il 29.09.1943, coniugato con OMISSIS ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19.05.1975 n. 151 Eseguita il 21-01-1971

## 5. CONCLUSIONI

A questo punto, dallo studio della documentazione riportata agli atti, da quanto personalmente indagato presso i pubblici uffici di competenza e da quanto accertato sui luoghi di causa, la scrivente conclude in sintesi, che i **LOTTI** di vendita consistono in:

- **Lotto 1 e LOTTO 2**, entrambi di proprietà del soggetto esecutato, signora OMISSIS, nata a OMISSIS, per la quota pari a **1/1 dell'intero**. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in forza di *Dichiarazione di Successione registrata all'Ufficio del Registro di Pagani il 5 aprile 2016 al n. 473 vol. 9990/16 e trascritta a Salerno il 6 maggio 2016 ai n. ri: 18544/14585 con accettazione tacita in data 16 aprile 2023 N. 555/2023 del Tribunale di Nocera inferiore trascritta a Salerno il 10 luglio 2024 ai numeri accettazione tacita in data 16 aprile 2023 N. 555/2023 DEL Tribunale di Nocera inferiore trascritta a Salerno il 10 luglio 2024 ai numeri 30138/24613.*

Il fabbricato ospitante i due lotti è stato realizzato con - Delibera 119 del 28 maggio 1960. Sussiste per esso – Permesso di costruire in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 – N. 1300 del 10/10//2025.

In particolare:

- Il **lotto 1** è ubicato nel comune di Nocera Superiore (SA), alla Via Orlando, 33 e si compone di un appartamento con pertinenziale cantina e area di porticato. Esso è riportato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune, al **Foglio 4, p.IIIa 2831 sub. 3 di categoria A/2**, della superficie commerciale

vendibile totale di mq 140. Nello stato di fatto, l'immobile è conforme rispetto al titolo abilitativo alla sua realizzazione unitamente all'inquadramento catastale.

- Il **lotto 2** è ubicato nel comune di Nocera Superiore (SA), alla Via Orlando, 33 e si compone di un appartamento con sottotetto e terrazzo. Esso è riportato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune, al **Foglio 4, p.lla 2831 sub. 4 e 5, di categoria rispettivamente A/2 e C/2**, della superficie commerciale vendibile totale di mq 220. Nello stato di fatto, l'immobile è conforme rispetto al titolo abilitativo alla sua realizzazione unitamente all'inquadramento catastale.

La valutazione economica alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa è stata effettuata secondo il procedimento "*Market Comparison Approach*" o "*metodo del confronto del mercato*", applicando dati di proposte di vendita di riferimento del mercato immobiliare ed è conforme agli *International Valuation Standards (IVS) agli Europea Valutino Standard (EVS)* e alle *Quotazioni immobiliari dell'Agencia delle Entrate*. Tale valutazione ha condotto al:

- Più probabile valore di mercato LOTTO 1=c.a. 107.560,00  
(centosettimacinquecentosessanta/00);
- prezzo a base d'asta = c.a. € 91.420,00  
(novantunomilaquattrocentoventi/00).
- Più probabile valore di mercato LOTTO 2 =c.a. 182.590,00  
(centottanduemilacinquecentonovanta/00);  
prezzo a base d'asta = c.a. € 155.200,00  
(centocinquantacinqueduecento/00).

A questo punto la scrivente, ringraziando la **S.V.I.** per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, nella convinzione di aver operato con onestà d'intenti e con "*animus*" scevro da ogni condizionamento, rassegna la presente relazione di stima che consta di n. 64 pagine cui si aggiungono gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

## **6.ELENCO ALLEGATI**

- [Allegato 1](#): Rilievo fotografico;
- [Allegato 2](#) : Visure storiche;
- [Allegato 3](#): Planimetria catastale;
- [Allegato 4](#) : Estratto di mappa;
- [Allegato 5](#): Grafici dello stato di fatto - Difformità planimetriche;
- [Allegato 6](#): Documentazione Settore Urbanistica;
- [Allegato 7](#): Estr. di atto di matrimonio;
- [Allegato 8](#): Cert. Residenza storico;
- [Allegato 9](#): Ispezioni ipotecarie;
- [Allegato 10](#): Contratti di affitto
- [Allegato 11](#): protocollo Agenzia delle Entrate;
- [Allegato 12](#):Atto OMISSIS
- [Allegato 13](#): Ricevute di invio alle Parti;
- [Allegato 14](#): Perizia Omissis

*Con osservanza*  
Nocera Inferiore, li 13.12.2025

L'esperto  
Dott. Rossella Robusto



