

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Seconda Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Contenzioso Civile R.G. n.580/1997

PARTI NEL PROCEDIMENTO

Parte attorea:

[REDACTED]

Parte convenuta:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nocera Inferiore, lì 29 maggio 2018

Il Tecnico

Ing. Orlando Laudonio

*Ing. Orlando Laudonio
Via Napoli I° traversa, 6
84014 Nocera Inferiore (SA)*

tel. 0816122915 cell. 3207131711

E-mail: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@arubapec.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Al fine di disporre di elementi tecnici, specificamente riferiti alla controversia in epigrafe, **contenzioso civile iscritto al Ruolo Generale al n. 580/1997**, in data 23.06.2017, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Emanuela Musi, nominava *Consulente Tecnico di Ufficio* il sottoscritto ing. Orlando Laudonio, [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 6172 ed iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nocera Inferiore.

In data 20.09.2017 lo scrivente prestava rituale giuramento, accettando di conseguenza l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice (Cfr. Allegato I).

Alla luce di quanto emerso in narrativa, lo scrivente riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel mandato attraverso la seguente **relazione di consulenza tecnica d'ufficio**.

.....

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

II SEZIONE CIVILE

Contenzioso Civile R.G. n. 580/1997

Sommario

1) Premessa.....	4
2) Trascrizioni dei verbali delle operazioni peritali	5
2.1) Verbale n.1 del 12.10.2017 – Inizio operazioni peritali	5
2.2) Verbale n.2 del 15.11.2017 – Prosieguo operazioni peritali	6
2.3) Verbale n.3 del 14.02.2018 – Prosieguo operazioni peritali	7
2.4) Verbale n.4 del 08.03.2018 – Prosieguo operazioni peritali	8
2.5) Verbale n.5 del 21.03.2018 – Prosieguo operazioni peritali	9
3) Risposta al quesito.....	10
3.1) Descrizione della consistenza immobiliare oggetto di causa	10
3.2) Verifica della regolarità urbanistica degli immobili de quo	23
3.3) Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in parola	31
3.4) Aggiornamento dei valori dei lotti formati dal precedente C.T.U. .	73
4) Controdeduzioni del C.T.U. alle osservazioni pervenute dalle parti... 	73



1) PREMESSA

Dalla disamina degli atti di causa emerge che le parti della controversia sono:

- i sigg. [redacted] nel ruolo di parte attorea; rappresentati e difesi dall' [redacted]
- la sig.ra [redacted] nel ruolo di parte convenuta, rappresentata e difesa dall' [redacted]
- i sigg. [redacted] nel ruolo di parte convenuta; rappresentati e difesi dall' [redacted]
- le sig.re [redacted] nel ruolo di parte convenuta; rappresentate e difese dall' [redacted]
- i sigg. [redacted] nel ruolo di parte convenuta; rappresentati e difesi dall' [redacted]
- i sigg. [redacted] nel ruolo di parte convenuta; rappresentati e difesi dall' [redacted]
- le sig.re [redacted] nel ruolo di parte convenuta; rappresentate e difese dagli [redacted]
- il sig. [redacted] nel ruolo di parte convenuta; rappresentato e difeso dall' [redacted]
- il sig. [redacted] nel ruolo di parte convenuta;

- i Sigg.

“aggiornare la stima degli immobili componenti il compendio ereditario, nonché effettuare le opportune indagini per integrare la relazione originaria sotto il profilo della conformità urbanistica ed edilizia degli immobili”.

Si riporta, di seguito, la trascrizione dei processi verbali (Cfr. *Allegato*

2.1) Verbale n.1 del 12.10.2017 – Inizio operazioni peritali

<<< OGGETTO: Tribunale di Nocera Inferiore – Contenzioso Civile
iscritto al R.G. al n.580/1997 – Verbale di inizio delle operazioni peritali



Il giorno 12 ottobre 2017 alle ore 15:30 il sottoscritto ing. Orlando Laudonio, nominato C.T.U. in relazione al contenzioso in epigrafe, si è recato presso i luoghi di causa siti in Nocera Superiore alla via Risorgimento, dando inizio alle operazioni peritali, secondo quanto disposto in occasione dell'udienza del 20 settembre 2017.

Alle ore 15:30 sono presenti:

- [REDACTED] (collaboratore del C.T.U.).

Nella suddetta circostanza, sebbene nel verbale d'udienza del 20 settembre 2017, veniva fissato d'ufficio la data e il luogo per l'inizio delle operazioni peritali, alle ore 15:30 e fino alle ore 16:30 nessuna delle parti si presentava all'accesso.

A valle di tale constatazione si configurava la condizione di accesso negato ai luoghi di causa.

Ciò premesso le operazioni peritali vengono rinviate a data da destinarsi che sarà comunicata a mezzo p.e.c. alle parti costituite.

Alle ore 16:35 il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto."



2.2) Verbale n.2 del 15.11.2017 – Proseguito operazioni peritali

<<< OGGETTO: Tribunale di Nocera Inferiore – Contenzioso Civile iscritto al R.G. al n.580/1997 – Verbale di prosieguito delle operazioni peritali



Il giorno 15 novembre 2017 alle ore 16:00 il sottoscritto ing. Orlando Laudonio, nominato C.T.U. in relazione al contenzioso in epigrafe, si è recato presso i luoghi di causa siti in Nocera Superiore (Sa) alla via

Risorgimento, per proseguire le operazioni peritali, secondo quanto disposto in occasione della p.e.c. inviata al custode giudiziario in data 13 novembre 2017.

Alle ore 16:10 è presente il custode giudiziario [REDACTED]

Nella suddetta occasione si procede ad eseguire un sommario sopralluogo degli immobili, identificati dal precedente C.T.U., ing. Gianpiero Santopietro, nella propria perizia, come A1, A2, A3, A4, A5, A7 e A8, al contempo viene eseguito rilievo metrico degli stessi e viene estratto report fotografico.

L'accesso ai luoghi è garantito dal Custode Giudiziario.

Alle ore 17:40 le operazioni peritali si dichiarano chiuse, le stesse riprenderanno a data da destinarsi, previa comunicazione al custode.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

○

2.3) Verbale n.3 del 14.02.2018 – Prosiegua operazioni peritali

<<< OGGETTO: Tribunale di Nocera Inferiore – Contenzioso Civile iscritto al R.G. al n.580/1997 – Verbale di prosiegua delle operazioni peritali

— ○ —

Il giorno 14 febbraio 2018 alle ore 10:00 il sottoscritto ing. Orlando Laudonio, nominato C.T.U. in relazione al contenzioso in epigrafe, si è recato presso i luoghi di causa siti in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento, per proseguire le operazioni peritali, secondo quanto disposto in occasione della p.e.c. inviata al custode giudiziario in data 9 febbraio 2018.

Alle ore 10:00 sono presenti:

[REDACTED] (collaboratore del C.T.U.);

Il sig. [redacted] (conduttore dell'immobile censito al
N.C.E.U. del Comune di Nocera
Superiore (Sa) al foglio 7 particella
810 subalterno 7);

Nella suddetta occasione si procede ad eseguire rilievo metrico e fotografico
dell'immobile sito in Nocera Superiore ed identificato dal precedente C.T.U.,
ing. Gianpiero Santopietro, nella propria perizia, come A6.

L'accesso ai luoghi è garantito da **[redacted]**
Alle ore 11:00 le operazioni peritali si dichiarano chiuse, le stesse
riprenderanno a data da desinarsi.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

○

2.4) Verbale n.4 del 08.03.2018 – Prosiegua operazioni peritali

<<< OGGETTO: Tribunale di Nocera Inferiore – Contenzioso Civile iscritto
al R.G. al n.580/1997 – Verbale di prosiegua delle operazioni peritali

— ○ —

Il giorno 8 marzo 2018 alle ore 9:30 il sottoscritto ing. Orlando Laudonio,
nominato C.T.U. in relazione al contenzioso in epigrafe, si è recato presso i
luoghi di causa siti in Pagani alla via Albanese civ.44, per proseguire le
operazioni peritali, secondo quanto disposto in occasione della p.e.c. inviata
al custode giudiziario in data 2 marzo 2018.

Alle ore 9:30 sono presenti:

Il sig. [redacted] (delegato dal custode giudiziario per garantire
l'accesso all'immobile sito in Pagani (Sa)
alla via Albanese civ.44, censito al Catasto

Terreni al foglio 4 particella 83 e 532).

Nella suddetta occasione si procede ad un ispezione dell'immobile identificato dal precedente C.T.U., ing. Gianpiero Santopietro, come B1 e B2.

A tal proposito viene estratto report fotografico.

Alle ore 10:00 le operazioni peritali si dichiarano chiuse, le stesse riprenderanno a data da destinarsi, previa comunicazione al custode.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

○

2.5) Verbale n.5 del 21.03.2018 – Prosieguo operazioni peritali

<<< OGGETTO: Tribunale di Nocera Inferiore – Contenzioso Civile iscritto al R.G. al n.580/1997 – Verbale di prosieguo delle operazioni peritali

○

Il giorno 21 marzo 2018 alle ore 16:00 il sottoscritto ing. Orlando Laudonio, nominato C.T.U. in relazione al contenzioso in epigrafe, si è recato sui luoghi di causa siti in Sant'Egidio del Monte Albino (Sa) alla via S.S. Martiti civ. 168/170/172/183, per proseguire le operazioni peritali, secondo quanto disposto dal sottoscritto in occasione della p.e.c. inviata al custode giudiziario in data 20 marzo 2018.

Alle ore 16:10 sono presenti:

-  (custode giudiziario).

Alla presenza costante del custode si procede all'ispezione degli immobili identificati dal precedente C.T.U. come A11, A12, A13, A14 e B3. In tale occasione riscontrata la impossibilità di accesso agli immobili visto lo stato di conservazione in cui versano, lo scrivente si limita ad estrarre report fotografico dell'esterno.

Alle 17:15 le operazioni peritali si dichiarano chiuse, le stesse riprenderanno qualora se ne palesasse la necessità, previa comunicazione al custode.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

○

3) RISPOSTA AL QUESITO

“aggiornare la stima degli immobili componenti il compendio ereditario, nonché effettuare le opportune indagini per integrare la relazione originaria sotto il profilo della conformità urbanistica ed edilizia degli immobili”

○

Al solo scopo di rappresentare in maniera chiara ed ordinata i contenuti in risposta al mandato conferitogli, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno destrutturare il quesito assegnatogli, nei diversi sotto paragrafi di seguito in elenco:

3.1. Descrizione della consistenza immobiliare oggetto di causa;

3.2. Verifica della regolarità urbanistica degli immobili *de quo*;

3.3. Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in parola;

3.4. Aggiornamento dei valori dei lotti formati dal precedente C.T.U.

○

3.1) Descrizione della consistenza immobiliare oggetto di causa

Prima di procedere con la descrizione del compendio immobiliare oggetto del presente contenzioso si ritiene opportuno premettere che:

1. la numerazione e l'identificazione degli immobili in parola, adottata dallo scrivente, è la medesima usata dal precedente

C.T.U., ing. Gianpiero Santopietro, nella relazione peritale datata 18.03.2008 (Cfr. pag. 104 e 105 della perizia a firma dell'ing. Gianpiero Santopietro);

2. per evitare di appesantire la relazione di consulenza tecnica con inutili e superflue ripetizioni, relativamente alla descrizione degli immobili oggetto di causa, si procederà alla sola descrizione delle condizioni di manutenzione e/o delle altre variazioni (rispetto a quanto rilevabile dalla lettura della perizia redatta dal precedente C.T.U, ing. Gianpiero Santopietro, datata 18.03.2008) riscontrate in occasione degli accessi peritali;
3. la consistenza immobiliare identificata come A9 (Terreno in Nocera Superiore Via S.S. 18 Salerno-Napoli n°489 – NCT Nocera Superiore Fg.7, Par.287) è stata oggetto di trasferimento da parte del Tribunale di Nocera Inferiore, giusto Decreto di trasferimento di immobili depositato in cancelleria in data 22.09.2016 (Cfr. Allegato 7.1);
4. la consistenza immobiliare identificata come A10 (Terreno in Pagani – contrada Cappelluzza di Taurano – NCT Pagani Fg.4, Par.101) è stata oggetto di esproprio da parte del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino, giusto Decreto di espropriazione per pubblica utilità prot. n. 14411 del 16.10.2008 (Cfr. Allegato 7.2);
5. le consistenze immobiliari identificate come A15 e A16 (rispettivamente Giardino in S. Egidio M.A. Via S.S. Martiri n.172 – NCT S. Egidio M. A. Fg.9, Par.455 e Corte in S. Egidio

M.A. Via S.S. Martiri n.172 – NCT S. Egidio M. A. Fg.9, Par.454)

sono state oggetto di trasferimento da parte del Tribunale di Nocera Inferiore, giusto Decreto di trasferimento di immobili depositato in cancelleria in data 28.04.2017 (*Cfr. Allegato 7.3*).

Tutto ciò premesso, di seguito, si procederà alla descrizione ed alla successiva valutazione del compendio immobiliare residuale, ovvero, quello costituito dagli immobili identificati come A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A11, A12, A13, A14, B1, B2 e B3.

Descrizione dello stato dei luoghi - Immobile A1

L'immobile in parola, rappresentato da un "magazzino/locale deposito" sito in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento civ.10, veniva ispezionato in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 15.11.2017, lo stesso presentava uno stato dei luoghi che di seguito si va a descrivere e che opportunamente viene reso anche mediante report fotografico ed elaborazione grafica, al fine di fornire una maggiore contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima (*Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2*).

Alla luce del sopracitato sopralluogo peritale, si può asserire che l'immobile in parola, senza considerare le caratteristiche strutturali, si presentava in sufficiente stato di conservazione estetico e funzionale, nonostante la presenza di macchie di umidità localizzate in corrispondenza di alcune zone del paramento murario perimetrale.

In aggiunta a quanto già riferito dal precedente C.T.U. a pagina 21 e 22 della propria relazione peritale (*Cfr. perizia ing. Gianpiero Santopietro datata 18.03.2008*), si evidenzia che in prossimità dell'ambiente adibito a bagno sono stati realizzati n.2 soppalchi in ferro aventi sviluppo in pianta per

lo più rettangolare e dimensioni di circa 1,50x2,10 m e 1,95x2,20 m.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici (Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2).

Descrizione dello stato dei luoghi - Immobile A2

L'immobile in parola, rappresentato da un "magazzino/locale deposito" sito in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento civ.10, veniva ispezionato in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 15.11.2017, lo stesso presentava uno stato dei luoghi che di seguito si va a descrivere e che opportunamente viene reso anche mediante report fotografico ed elaborazione grafica, al fine di fornire una maggiore contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima (Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2).

Alla luce del sopracitato sopralluogo peritale, si può asserire che l'immobile in parola, senza considerare le caratteristiche strutturali, si presentava in sufficiente stato di conservazione estetico e funzionale.

In aggiunta a quanto già riferito dal precedente C.T.U. a pagina 25 della propria relazione peritale (Cfr. perizia ing. Gianpiero Santopietro datata 18.03.2008), si evidenzia che in prossimità dell'ambiente adibito a bagno è stato realizzato un soppalco in ferro avente sviluppo in pianta rettangolare e dimensioni di circa 1,75x2,10 m.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici (Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2).

Descrizione dello stato dei luoghi - Immobile A3

L'immobile in parola, rappresentato da un "magazzino/locale

deposito” sito in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento civ.10, veniva ispezionato in occasione dell’accesso peritale tenutosi in data 15.11.2017, lo stesso presentava uno stato dei luoghi che di seguito si va a descrivere e che opportunamente viene reso anche mediante report fotografico ed elaborazione grafica, al fine di fornire una maggiore contestualizzazione dell’immobile oggetto di stima (Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2).

Alla luce del sopraccitato sopralluogo peritale, si può asserire che l'immobile in parola, senza considerare le caratteristiche strutturali, si presentava in sufficiente stato di conservazione estetico e funzionale, nonostante la presenza di macchie di umidità localizzate in corrispondenza di alcune zone del paramento murario perimetrale.

In aggiunta a quanto già riferito dal precedente C.T.U. a pagina 28 e 29 della propria relazione peritale (*Cfr. perizia ing. Gianpiero Santopietro datata 18.03.2008*), si evidenzia che in prossimità dell'ambiente adibito a bagno è stato ricavato, attraverso la realizzazione di una tramezzatura in cartongesso, un ulteriore ambiente adibito a deposito.

Nei suddetti ambienti sono stati realizzati n.2 soppalchi in ferro aventi sviluppo in pianta per lo più rettangolare e dimensioni, rispettivamente, di circa 1,10x1,65 m e 1,65x1,65 m.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici (Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2).

Descrizione dello stato dei luoghi - Immobile A4

L'immobile in parola, rappresentato da un "magazzino/locale deposito" sito in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento civ.10, veniva

Alla luce del sopracitato sopralluogo peritale, si può asserire che

l'immobile in parola, senza considerare le caratteristiche strutturali, si presentava in pessimo stato di conservazione estetico e funzionale.

In aggiunta a quanto già riferito dal precedente C.T.U. a pagina 35 e 36 della propria relazione peritale (*Cfr. perizia ing. Gianpiero Santopietro datata 18.03.2008*), si evidenzia che nell'ambiente identificato come S13 (*Cfr. Allegato 5*) è stato riscontrato un aggravio dello stato di conservazione, consistente nella formazione di lesioni in corrispondenza del paramento murario e del succielo.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici (*Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2*).

Descrizione dello stato dei luoghi - Immobile A6

L'immobile in parola, rappresentato da un appartamento sito in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento civ.10, veniva ispezionato in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 14.02.2018, lo stesso presentava uno stato dei luoghi che di seguito si va a descrivere e che opportunamente viene reso anche mediante report fotografico ed elaborazione grafica, al fine di fornire una maggiore contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima (*Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2*).

Alla luce del sopracitato sopralluogo peritale, si può asserire che l'immobile in parola, senza considerare le caratteristiche strutturali, si presentava in mediocre stato di conservazione estetico e funzionale.

In aggiunta a quanto già riferito dal precedente C.T.U. a pagina 39 della propria relazione peritale (*Cfr. perizia ing. Gianpiero Santopietro datata 18.03.2008*), si evidenzia che negli ambienti identificati come S3, S4 e S5

(Cfr. Allegato 5) è stato riscontrato un aggravio dello stato di conservazione, consistente nella formazione di umidità in corrispondenza dei succioli, probabilmente causata da infiltrazioni derivanti dal sottotetto.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici (Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2).

Descrizione dello stato dei luoghi - Immobile A7

L'immobile in parola, rappresentato da un appartamento sito in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento civ.10, veniva ispezionato in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 15.11.2017, lo stesso presentava uno stato dei luoghi che di seguito si va a descrivere e che opportunamente viene reso anche mediante report fotografico ed elaborazione grafica, al fine di fornire una maggiore contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima (Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2).

Alla luce del sopracitato sopralluogo peritale, si può asserire che l'immobile in parola, senza considerare le caratteristiche strutturali, si presentava in mediocre stato di conservazione estetico e funzionale.

In aggiunta a quanto già riferito dal precedente C.T.U. a pagina 43 della propria relazione peritale (Cfr. perizia ing. Gianpiero Santopietro datata 18.03.2008), si evidenzia che negli ambienti identificati come S9, S11 e S12 (Cfr. Allegato 5) è stato riscontrato un aggravio dello stato di conservazione, consistente nella formazione di umidità in corrispondenza dei succioli, probabilmente causata da infiltrazioni derivanti dal sottotetto.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici (Cfr. Allegati

5, 6.1 e 6.2).

Descrizione dello stato dei luoghi - Immobile A8

L'immobile in parola, rappresentato da un deposito-sottotetto sito in Nocera Superiore (Sa) alla via Risorgimento civ.10, veniva ispezionato in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 15.11.2017, lo stesso presentava uno stato dei luoghi che di seguito si va a descrivere e che opportunamente viene reso anche mediante report fotografico ed elaborazione grafica, al fine di fornire una maggiore contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima (Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2).

Alla luce del sopracitato sopralluogo peritale, si può asserire che l'immobile in parola, senza considerare le caratteristiche strutturali, si presentava in mediocre stato di conservazione estetico e funzionale.

In aggiunta a quanto già riferito dal precedente C.T.U. a pagina 47 della propria relazione peritale (Cfr. perizia ing. Gianpiero Santopietro datata 18.03.2008), si evidenzia che alcune travi in legno hanno subito piccoli cedimenti localizzati e conseguentemente hanno generato infiltrazioni di acque meteoriche (Cfr. Allegato 6.2 – Foto 52).

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici (Cfr. Allegati 5, 6.1 e 6.2).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[illegible]

[REDACTED]

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

II SEZIONE CIVILE

Contenzioso Civile R.G. n.580/1997

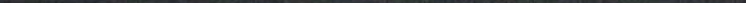
[REDACTED]



[illegible]

[REDACTED]





— 250 —

Q

3.2) Verifica della regolarità urbanistica degli immobili de quo

Immobili identificati come A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 e A8

Per quanto attiene la verifica della regolarità edilizia e urbanistica
degli immobili in parola, si fa presente che dalla consultazione della relazione
peritale redatta dal precedente C.T.U., nonché dalle ulteriori indagini

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

II SEZIONE CIVILE

Contenzioso Civile R.G. n.580/1997



effettuate dallo scrivente, in particolare dall'accesso agli atti esperito dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Superiore (Sa), si evince che:

1. in data 02.03.1952, il [REDACTED] acquistava, dal [REDACTED] un appezzamento di terreno di ca. 2.470 mq, censito al N.C.T. del Comune di Nocera Superiore (Sa) al foglio 7 particella 285 e 287;
2. in data 31.05.1979, il Sindaco p.t. del Comune di Nocera Superiore rilasciava al sig. [REDACTED] Concessione Edilizia n.78 per la "costruzione di n.2 fabbricati per civili abitazioni" su un lotto complessivo di ca. 1.738 mq (lotto costituito dalla succitata particella 285 e da una porzione della succitata 287) e per una volumetria complessiva di 5.205 mc (Cfr. Allegato 11.1);
3. in data 13.02.1984, il Sindato p.t. del Comune di Nocera Superiore rilasciava Autorizzazione all'Abitabilità per il 1° fabbricato (Cfr. Allegato 11.2). Dalla consultazione di detto documento si evince quale data di inizio lavori il 23.06.1982 e quale data di fine lavori il 03.02.1984. Si evince altresì che, all'epoca del rilascio del Certificato di Abitabilità, il fabbricato risultava essere così composto:
 - piano terra: N° 4 locali magazzini con servizi;
 - primo piano: N° 1 appartamento di 5 vani ed accessori;
 - secondo piano: N° 1 appartamento di 5 vani ed accessori.
4. in data 27.09.1984, il [REDACTED] frazionava la particella 287 nelle particelle 287/a (definitivo particella 287) e



287/b (definitivo particella 802);

5. in data 17.10.1984, il [REDACTED] vendeva al sig. [REDACTED] il lotto costituito dalle particelle 285 e 802 (ex 287/b);

6. in data 20.11.1984, il Sindaco p.t. del Comune di Nocera Superiore volturava la Concessione Edilizia n.78 del 31.05.1979 da [REDACTED] al nominativo di [REDACTED] (Cfr. Allegato 11.3);

7. in data 17.12.1984, il Sindaco p.t. del Comune di Nocera Superiore, rilasciava al sig. [REDACTED] Concessione Edilizia n.86 per i "lavori di costruzione di n.1 fabbricato per civili abitazioni composto da n.2 corpi di fabbrica contraddistinti con le lettere S2 e S3. Variante alla Concessione n.78 del 31.5.1979".

Orbene, dalla disamina della succitata documentazione si rileva:

1. relativamente alla Concessione Edilizia n.78 del 1979, che, seppur sulla pianta piano tipo e sul prospetto Ovest (Cfr. Allegato 11.1 - Tavola inerente il fabbricato scala 1: Piano tipo - Sezione - Prospetti) risultano riportate delle annotazioni che sembrerebbero escludere dal rilascio della concessione una porzione del realizzando immobile, non si ritrova, poi, riscontro di detta esclusione nella Concessione Edilizia rilasciata. Difatti, nel corpo della predetta Concessione non si rilevano riportate annotazioni inerenti eventuali esclusioni, bensì si rileva che la volumetria autorizzata (pari a 5.205 mc) corrisponde a quella totale, ovvero, quella comprensiva anche della porzione di immobile sulla cui parte grafica vi sono riportate le richiamate annotazioni;

2. che la Concessione Edilizia n.86 del 17.12.1984 (rilasciata a [REDACTED] dopo il suo acquisto da [REDACTED] e la relativa voltura del 20.11.1984 della concessione iniziale) fu esplicitamente rilasciata quale variante alla C.E. n.78 del 31.05.1979 per la sola parte relativa all'erigendo 2° fabbricato (da realizzare in n° 2 corpi di fabbrica). Pertanto non riconducibile alla consistenza immobiliare oggetto del presente giudizio;

3. che il Certificato di Abitabilità del 13.02.1984 (rilasciato a seguito del rapporto di sopralluogo effettuato dal tecnico dell'UTC di Nocera Superiore, che ha sancito la conformità del fabbricato edificato giusta C.E. n.78 del 31.05.1979) indica il periodo di edificazione del fabbricato (inizio lavori: 23.06.1982 e fine lavori: 03.02.1984) e la sua consistenza immobiliare (n° 4 locali magazzini con relativi servizi al piano terra, n° 1 appartamento di n° 5 vani ed accessori al 1° piano, n° 1 appartamento di n° 5 vani ed accessori al 2° piano).

Tutto ciò premesso, si chiarisce che dal confronto tra i grafici allegati alla Concessione Edilizia n.78 del 31.05.1979 (Cfr. Allegato 11.1) e i grafici rappresentanti lo stato di fatto rilevato in occasione degli accessi peritali (Cfr. Allegato 5), sono emerse le seguenti difformità:

- relativamente agli immobili A1, A2, A3 e A4 si rileva che:
 - la distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione degli accessi peritali risulta essere differente rispetto a quella indicata nei grafici allegati alla succitata Concessione Edilizia;
 - i vani porta e finestra esterni risultano avere caratteri



dimensionali ed ubicazione differenti rispetto a quelli indicati sui grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n.78 del 31.05.1979;

- l'intero piano terra da concessione edilizia doveva essere suddiviso in due locali garage con annessi servizi, in realtà lo stesso è suddiviso in quattro locali garage con annessi servizi.

➤ relativamente all'**immobile A5** si rileva che:

- la distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione degli accessi peritali risulta essere in parte differente rispetto a quella indicata nei grafici allegati alla succitata Concessione Edilizia (Cfr. Allegato 5 - Ambienti S12, S13, S2, S5 e S6);
- Alcuni vani porta e finestra esterni risultano avere caratteri dimensionali ed ubicazione differenti rispetto a quelli indicati sui grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n.78 del 31.05.1979 (Cfr. Allegato 5 - Vani porta e finestra degli ambienti S5 e S6);
- la tompagnatura esterna dell'ambiente S12 è stata avanzata di circa 50 cm rispetto a quanto riportato sui grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n.78 del 31.05.1979;

➤ relativamente agli **immobili A6 e A7** si rileva che:

- la distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione degli accessi peritali risulta essere differente rispetto a quella indicata nei grafici allegati alla succitata Concessione Edilizia;
- Alcuni vani porta e finestra esterni risultano avere caratteri dimensionali ed ubicazione differenti rispetto a quelli indicati



sui grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n.78
del 31.05.1979 (Cfr. Allegato 5 - Vani porta e finestra
dell'ambiente S5);

- la compagnatura esterna dell'ambiente S11 è stata avanzata di circa 50 cm rispetto a quanto riportato sui grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n.78 del 31.05.1979;
- l'intero piano secondo da concessione edilizia doveva essere costituito da un unico appartamento, in realtà lo stesso è suddiviso in due appartamenti.

➤ relativamente all'immobile **A8** non sono state rilevate difformità.

○○



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

○○

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] dio



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] le

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

○

3.3) Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in parola

Metodologia di stima utilizzata

Il più probabile valore di mercato degli immobili in trattazione viene



ricavato considerando il valore venale dello stesso; ovvero il valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita che consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, a cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e della successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare ad una di queste classi, o quanto meno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico mono parametrico e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie commerciale misurata in m² (metri quadri), assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare, quest'ultimo derivante dalla consultazione delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) e delle quotazioni immobiliari contenute nella rivista Quotazioni Metroquadro. Da qui il più probabile valore di vendita del bene viene reso dal prodotto tra la superficie commerciale e il valore di mercato opportunamente omogeneizzato con dei coefficienti correttivi che palesano, caso per caso, le condizioni estrinseche del bene, le condizioni intrinseche dell'involucro edilizio in cui è contestualizzato il bene nonché le condizioni intrinseche del bene stesso.

Ciò premesso in primo luogo si procederà alla determinazione della superficie commerciale, successivamente, accertato il valore unitario medio di mercato, si procederà alla valutazione degli immobili.

Immobile A1

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di



bene è la **superficie commerciale**, che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. principale 44 m²

Sup. lorda commerciale = 44 m²

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario da utilizzare per la stima dell'immobile in parola, sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che le quotazioni fornite dalla rivista "Quotazioni Metroquadro" (Cfr. Allegato 8.1 e 8.2).

Le quotazioni di mercato riportate dall'O.M.I. per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro e per la destinazione d'uso "box", forniscono i seguenti valori unitari:

Quotazioni II° semestre 2017

	<i>MIN €/m²</i>	<i>MAX €/m²</i>
<i>Box</i>	630,00	800,00

Mediando detti valori si ottiene: ***V.M.U.O.M.I. = 715 €/m²***

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, equiparabili alla tipologia "Box", riportate dalla rivista "Quotazioni Metroquadro" per il II° semestre 2016 e per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro, suggeriscono di adottare un valore medio unitario di: ***V.M.U.Q.M = 800 €/m²***

In definitiva, mediando i due valori, si ottiene un valore medio



unitario di: $V.M.U. = 757,5 \text{ €/m}^2$

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità);

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, piani fuori terra);

K_3 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare
(livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità,
impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

$K_1 = 1,00$; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non vi sono particolari aspetti incidenti in positivo o in negativo);

$K_2 = 0,92$; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile - epoca di realizzazione: inizi anni '80 – stato di manutenzione: sufficiente);



$K_3 = 0,88$; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione generale dell'unità – stato di manutenzione generale: sufficiente, nonché della reale destinazione d'uso dell'immobile, ovvero, “magazzino/locale deposito”)

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata: $V_{\text{immobile A1}} = \text{Sup.}_{\text{comm.}} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3 =$

$$= 44 \text{ m}^2 \times 757,50 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,92 \times 0,88 = 26.984 \text{ €}$$

A tale valore vanno decurtati i costi necessari per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate (*Cfr. paragrafo 3.2 – Verifica regolarità urbanistica degli immobili de quo*), che forfettariamente si quantificano nella misura di € 2.000 (euro duemila). Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 24.984, come da espressione che segue:

$$V_{\text{immobile A1}} = 26.984 \text{ €} - 2.000 = 24.984 \text{ €}$$

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile A1 è approssimabile ad € 25.000,00 (euro venticinquemila/00).

○ ○

Immobile A2

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie commerciale**, che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Pertanto, per il caso in esame si ha:



Sup. principale

35 m²Sup. lorda commerciale = 35 m²Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario da utilizzare per la stima dell'immobile in parola, sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che le quotazioni fornite dalla rivista "Quotazioni Metroquadro" (Cfr. Allegato 8.1 e 8.2).

Le quotazioni di mercato riportate dall'O.M.I. per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro e per la destinazione d'uso "box", forniscono i seguenti valori unitari:

Quotazioni II° semestre 2017

	MIN €/m ²	MAX €/m ²
Box	630,00	800,00

Mediando detti valori si ottiene: ***V.M.U._{O.M.I.} = 715 €/m²***

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, equiparabili alla tipologia "Box", riportate dalla rivista "Quotazioni Metroquadro" per il II° semestre 2016 e per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro, suggeriscono di adottare un valore medio unitario di: ***V.M.U._{Q.M.} = 800 €/m²***

In definitiva, mediando i due valori, si ottiene un valore medio unitario di: ***V.M.U. = 757,5 €/m²***

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario



(V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità);

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, piani fuori terra);

K_3 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

K_1 = 1,00; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non vi sono particolari aspetti incidenti in positivo o in negativo);

K_2 = 0,92; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile - epoca di realizzazione: inizi anni '80 - stato di manutenzione: sufficiente);

K_3 = 0,88; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione generale dell'unità - stato di manutenzione generale: sufficiente, nonché della reale destinazione d'uso dell'immobile, ovvero, "magazzino/locale



deposito”)

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito

rappresentata: $V_{\text{immobile A2}} = \text{Sup. comm.} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3 =$

$$= 35 \text{ m}^2 \times 757,50 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,92 \times 0,88 = 21.464 \text{ €}$$

A tale valore vanno decurtati i costi necessari per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate (*Cfr. paragrafo 3.2 – Verifica regolarità urbanistica degli immobili de quo*), che forfettariamente si quantificano nella misura di € 2.000 (euro duemila). Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 19.464, come da espressione che segue:

$$V_{\text{immobile A2}} = 21.464 \text{ €} - 2.000 = 19.464 \text{ €}$$

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile A2 è approssimabile ad € 19.500,00 (euro diciannovemilacinquecento/00).

○ ○

Immobile A3

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie commerciale**, che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. principale 52 m²

Sup. lorda commerciale = 52 m²

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario da utilizzare per



la stima dell'immobile in parola, sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che le quotazioni fornite dalla rivista "Quotazioni Metroquadro" (Cfr. Allegato 8.1 e 8.2).

Le quotazioni di mercato riportate dall'O.M.I. per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro e per la destinazione d'uso "box", forniscono i seguenti valori unitari:

Quotazioni II° semestre 2017

	MIN €/m ²	MAX €/m ²
Box	630,00	800,00

Mediando detti valori si ottiene: $V.M.U.O.M.I. = 715 \text{ €/m}^2$

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, equiparabili alla tipologia "Box", riportate dalla rivista "Quotazioni Metroquadro" per il II° semestre 2016 e per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro, suggeriscono di adottare un valore medio unitario di: $V.M.U.Q.M. = 800 \text{ €/m}^2$

In definitiva, mediando i due valori, si ottiene un valore medio unitario di: $V.M.U. = 757,5 \text{ €/m}^2$

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti



pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali,
presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità);

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di
conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo,
qualità dell'edificio, finiture, piani fuori terra);

K_3 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare
(livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità,
impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche
intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti
valori:

K_1 = 1,00; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non vi sono
particolari aspetti incidenti in positivo o in negativo);

K_2 = 0,92; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e
dello stato di manutenzione dell'immobile - epoca di
realizzazione: inizi anni '80 - stato di manutenzione:
sufficiente);

K_3 = 0,88; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di
manutenzione generale dell'unità - stato di manutenzione
generale: sufficiente, nonché della reale destinazione
d'uso dell'immobile, ovvero, "magazzino/locale
deposito")

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di
mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito
rappresentata:



$$V_{\text{immobile A3}} = \text{Sup.}_{\text{comm.}} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3 =$$

$$= 52 \text{ m}^2 \times 757,50 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,92 \times 0,88 = 31.890 \text{ €}$$

A tale valore vanno decurtati i costi necessari per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate (Cfr. paragrafo 3.2 – Verifica regolarità urbanistica degli immobili de quo), che forfettariamente si quantificano nella misura di € 2.000 (euro duemila). Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 29.890, come da espressione che segue:

$$V_{\text{immobile A3}} = 31.890 \text{ €} - 2.000 = 29.890 \text{ €}$$

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile A3 è approssimabile ad € 30.000,00 (euro trentamila/00).

○ ○

Immobile A4

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie commerciale**, che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. principale 49 m²

Sup. lorda commerciale = 49 m²

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario da utilizzare per la stima dell'immobile in parola, sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che le quotazioni fornite dalla rivista "Quotazioni



Metroquadro" (Cfr. Allegato 8.1 e 8.2).

Le quotazioni di mercato riportate dall'O.M.I. per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro e per la destinazione d'uso "box", forniscono i seguenti valori unitari:

Quotazioni II° semestre 2017

	<i>MIN €/m²</i>	<i>MAX €/m²</i>
<i>Box</i>	<i>630,00</i>	<i>800,00</i>

Mediando detti valori si ottiene: ***V.M.U.O.M.I. = 715 €/m²***

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, equiparabili alla tipologia "Box", riportate dalla rivista "*Quotazioni Metroquadro*" per il II° semestre 2016 e per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro, suggeriscono di adottare un valore medio unitario di: ***V.M.U.Q.M = 800 €/m²***

In definitiva, mediando i due valori, si ottiene un valore medio unitario di: ***V.M.U. = 757,5 €/m²***

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità);

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di



conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo,

qualità dell'edificio, finiture, piani fuori terra):

K_3 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare

(livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità,

impianti, distribuzione interna, categoria catastale):

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

$K_1 = 1,00$; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non vi sono particolari aspetti incidenti in positivo o in negativo);

$K_2 = 0,92$; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile - epoca di realizzazione: inizi anni '80 – stato di manutenzione: sufficiente);

$K_3 = 0,88$; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione generale dell'unità – stato di manutenzione generale: sufficiente, nonché della reale destinazione d'uso dell'immobile, ovvero, “magazzino/locale deposito”)

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata: $V_{\text{immobile A4}} = \text{Sup.}_{\text{comm.}} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3 =$

$$= 49 \text{ m}^2 \times 757,50 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,92 \times 0,88 = 30.050 \text{ €}$$

A tale valore vanno decurtati i costi necessari per regolarizzare le
difformità urbanistiche riscontrate (Cfr. paragrafo 3.2 – Verifica regolarità



urbanistica degli immobili de quo), che forfettariamente si quantificano nella misura di € 2.000 (euro duemila). Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 28.050, come da espressione che segue:

$$V_{\text{immobile A4}} = 30.050 \text{ €} - 2.000 = 28.050 \text{ €}$$

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile A4 è approssimabile ad € 28.000,00 (euro ventottomila/00).

○ ○

Immobile A5

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie commerciale**, che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. principale 165 m²

Sup. secondaria (29,05 x 0,25) 7 m²

Sup. lorda commerciale = 172 m²

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario da utilizzare per la stima dell'immobile in parola, sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che le quotazioni fornite dalla rivista "*Quotazioni Metroquadro*" (Cfr. Allegato 8.1 e 8.2).

Le quotazioni di mercato riportate dall'O.M.I. per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San



Pietro e per la destinazione d'uso "Abitazioni civili", forniscono i seguenti valori unitari:

Quotazioni II° semestre 2017

MIN €/m²

MAX €/m²

Abitazioni civili

680,00

1.000,00

Mediando detti valori si ottiene: $V.M.U.O.M.I. = 840 \text{ €/m}^2$

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, equiparabili alla tipologia "Box", riportate dalla rivista "Quotazioni Metroquadro" per il II° semestre 2016 e per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro, suggeriscono di adottare un valore medio unitario di: $V.M.U.Q.M. = 1.050 \text{ €/m}^2$

In definitiva, mediando i due valori, si ottiene un valore medio unitario di: $V.M.U. = 945 \text{ €/m}^2$

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità);

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, piani fuori terra);



K_3 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

$K_1 = 1,00$; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non vi sono particolari aspetti incidenti in positivo o in negativo);

$K_2 = 0,92$; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile - epoca di realizzazione: inizi anni '80 - stato di manutenzione: sufficiente);

$K_3 = 0,88$; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione generale dell'unità - stato di manutenzione generale: pessimo)

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata: $V_{\text{immobile A5}} = \text{Sup.}_{\text{comm.}} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3 =$

$$= 172 \text{ m}^2 \times 945 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,92 \times 0,88 = 131.592 \text{ €}$$

A tale valore vanno decurtati i costi necessari per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate (Cfr. paragrafo 3.2 - Verifica regolarità urbanistica degli immobili de quo), che forfettariamente si quantificano nella misura di € 2.000 (euro duemila). Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 67.535, come da espressione che segue:

$$V_{\text{immobile A5}} = 131.592 \text{ €} - 2.000 = 129.592 \text{ €}$$



In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile A5 è approssimabile ad € 129.500,00 (euro centoventinovemilacinquecento/00).

○ ○

Immobile A6

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie commerciale**, che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. principale 83 m²

Sup. secondaria (11,90 x 0,25) 3 m²

Sup. lorda commerciale = 86 m²

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario da utilizzare per la stima dell'immobile in parola, sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che le quotazioni fornite dalla rivista "Quotazioni Metroquadro" (Cfr. Allegato 8.1 e 8.2).

Le quotazioni di mercato riportate dall'O.M.I. per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro e per la destinazione d'uso "Abitazioni civili", forniscono i seguenti valori unitari:

Quotazioni II° semestre 2017

MIN €/m²

MAX €/m²



Abitazioni civili	680,00	1.000,00
-------------------	--------	----------

Mediando detti valori si ottiene: $V.M.U.O.M.I. = 840 \text{ €/m}^2$

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, equiparabili alla tipologia "Box", riportate dalla rivista "Quotazioni Metroquadro" per il II° semestre 2016 e per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro, suggeriscono di adottare un valore medio unitario di: $V.M.U.Q.M = 1.050 \text{ €/m}^2$

In definitiva, mediando i due valori, si ottiene un valore medio unitario di: $V.M.U. = 945 \text{ €/m}^2$

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità);

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, piani fuori terra);

K_3 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche



intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

$K_1 = 1,00$; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non vi sono particolari aspetti incidenti in positivo o in negativo);

$K_2 = 0,92$; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile - epoca di realizzazione: inizi anni '80 - stato di manutenzione: sufficiente);

$K_3 = 0,93$; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione generale dell'unità - stato di manutenzione generale: mediocre)

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$V_{\text{immobile A6}} = \text{Sup. comm.} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3 = \\ = 86 \text{ m}^2 \times 945 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,92 \times 0,93 = 69.535 \text{ €}$$

A tale valore vanno decurtati i costi necessari per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate (*Cfr. paragrafo 3.2 - Verifica regolarità urbanistica degli immobili de quo*), che forfettariamente si quantificano nella misura di € 2.000 (euro duemila). Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 67.535, come da espressione che segue:

$$V_{\text{immobile A6}} = 69.535 \text{ €} - 2.000 = 67.535 \text{ €}$$

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile A6 è approssimabile ad € 67.500,00 (euro sessantasettemilacinquecento/00).

○ ○

Immobile A7**Consistenza (Dati metrici)**

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie commerciale**, che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. principale 83 m²

Sup. secondaria (19,90 x 0,25) 5 m²

Sup. lorda commerciale = 88 m²

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario da utilizzare per la stima dell'immobile in parola, sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che le quotazioni fornite dalla rivista "*Quotazioni Metroquadro*" (Cfr. Allegato 8.1 e 8.2).

Le quotazioni di mercato riportate dall'O.M.I. per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro e per la destinazione d'uso "*Abitazioni civili*", forniscono i seguenti valori unitari:

Quotazioni II° semestre 2017

	<i>MIN €/m²</i>	<i>MAX €/m²</i>
<i>Abitazioni civili</i>	680,00	1.000,00

Mediando detti valori si ottiene: ***V.M.U.O.M.I. = 840 €/m²***

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, equiparabili alla



tipologia "Box", riportate dalla rivista "Quotazioni Metroquadro" per il II° semestre 2016 e per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro, suggeriscono di adottare un valore medio unitario di: $V.M.U.Q.M = 1.050 \text{ €/m}^2$

In definitiva, mediando i due valori, si ottiene un valore medio unitario di: $V.M.U. = 945 \text{ €/m}^2$

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità);

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, piani fuori terra);

K_3 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

$K_1 = 1,00$; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non vi sono



particolari aspetti incidenti in positivo o in negativo);

$K_2 = 0,92$; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile - epoca di realizzazione: inizi anni '80 - stato di manutenzione: sufficiente);

$K_3 = 0,93$; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione generale dell'unità - stato di manutenzione generale: mediocre)

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata: $V_{\text{immobile A7}} = \text{Sup. comm.} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3 =$

$$= 88 \text{ m}^2 \times 945 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,92 \times 0,93 = 71.152 \text{ €}$$

A tale valore vanno decurtati i costi necessari per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate (*Cfr. paragrafo 3.2 – Verifica regolarità urbanistica degli immobili de quo*), che forfettariamente si quantificano nella misura di € 2.000 (euro duemila). Da qui il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 69.152, come da espressione che segue:

$$V_{\text{immobile A7}} = 71.152 \text{ €} - 2.000 = 69.152 \text{ €}$$

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile A7 è approssimabile ad € 69.000,00 (euro sessantanovemila/00).

○ ○

Immobile A8

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie commerciale**, che si ottiene sommando alla superficie



lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. principale 150 m²

Sup. lorda commerciale = 150 m²

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario da utilizzare per la stima dell'immobile in parola, sono state consultate sia le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che le quotazioni fornite dalla rivista "Quotazioni Metroquadro" (Cfr. Allegato 8.1 e 8.2).

Le quotazioni di mercato riportate dall'O.M.I. per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro e per la destinazione d'uso "*residenziale*", non forniscono valori unitari a mq per la tipologia "*deposito*". Pertanto, per poter rapportare i valori forniti dall'O.M.I. ad una tipologia compatibile con quella identificabile come "*deposito*", i valori di seguito elencati saranno opportunamente ridotti:

Quotazioni II° semestre 2017

	<i>MIN €/m²</i>	<i>MAX €/m²</i>
<i>Box</i>	630,00	800,00

Considerata la tipologia del bene in questione, appare giusta la scelta di ridurre il valore unitario di mercato medio del 50 %. Quindi:

$$V.M.U.O.M.I. = 357,5 \text{ €/m}^2$$

Le quotazioni di mercato relative ad immobili, equiparabili alla tipologia "*Box*", riportate dalla rivista "Quotazioni Metroquadro" per il II°



semestre 2016 e per la zona Semicentrale - Via Portaromana, Via Cavour, Via Pucciani, San Ciro e San Pietro, suggeriscono di adottare un valore medio unitario di: $V.M.U.Q.M = 800 \text{ €/m}^2$

Pertanto, considerata la tipologia del bene in questione, appare giusta la scelta di ridurre il valore unitario di mercato medio del 50 %. Quindi:

$$V.M.U.O.M.I. = 400 \text{ €/m}^2$$

In definitiva, mediando i due valori, si ottiene un valore medio unitario di: $V.M.U. = 378,75 \text{ €/m}^2$

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per il bene in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità);

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, piani fuori terra);

K_3 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare
(livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità,
impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti



valori:

$K_1 = 1,00$; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non vi sono particolari aspetti incidenti in positivo o in negativo);

$K_2 = 0,92$; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile - epoca di realizzazione: inizi anni '80 - stato di manutenzione: sufficiente);

$K_3 = 0,60$; (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione generale dell'unità, dello stato di manutenzione generale: mediocre, nonché della conformazione della stessa)

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata: $V_{\text{immobile A8}} = \text{Sup.}_{\text{comm.}} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3 =$

$$= 150 \text{ m}^2 \times 378,75 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,92 \times 0,60 = 31.360 \text{ €}$$

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile A8 è approssimabile ad € 31.500,00 (euro trentunomilacinquecento/00).

○ ○



[illegible]

[REDACTED]



[illegible]

[illegible]

[illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



○○



[REDACTED]



[illegible]

○○



[REDACTED]



[illegible]

○○



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

II SEZIONE CIVILE

Contenzioso Civile R.G. n.580/1997



[illegible]

○○



[illegible]

3.4) Aggiornamento dei valori dei lotti formati dal precedente C.T.U.

Alla luce delle conclusioni cui giunge il sottoscritto ai paragrafi precedenti e fermo restando la formazione dei lotti adottata dal precedente C.T.U., ing. Gianpiero Santopietro, di seguito si riporta una tabella sintetica rappresentativa dei valori da porre a base d'asta per singolo lotto:

Lotto	Immobili costituenti il lotto	Valore lotto
1	A1	€ 25.000
2	A2	€ 19.500
3	A3	€ 30.000
4	A4	€ 28.000
5	A5	€ 129.500
6	A6 + metà A8	€ 83.250
7	A7 + metà A8	€ 84.750
8	[REDACTED]	[REDACTED]
9	[REDACTED]	[REDACTED]
10	[REDACTED]	[REDACTED]

○

4) CONTRODEDUZIONI DEL C.T.U. ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DALLE PARTI

In data 23.04.2018, nel rispetto dei termini fissati dall'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Emanuela Musi, il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad inviare ai procuratori delle parti, tramite posta elettronica certificata, la bozza della relazione peritale con i relativi allegati (Cfr. Allegato 12). A tal proposito è opportuno precisare che non è stato possibile recuperare l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'[REDACTED] pertanto, in mancanza di tale dato, lo scrivente ha provveduto ad inviargli una comunicazione, a mezzo



raccomandata l. [REDACTED] all'indirizzo postale da lui indicato come domicilio nell'atto di citazione, onde consentire al sottoscritto di consegnargli una copia della bozza. Detta raccomandata ritornava allo scrivente con la dicitura "il destinatario è sconosciuto".

Nel termine concesso alle parti dall'Ill.mo Giudice per la produzione di eventuali osservazioni alla suddetta bozza (30 giorni dall'invio della stessa), le parti non ritenevano opportuno far pervenire al sottoscritto alcuna osservazione.

Pertanto, in assenza di osservazioni delle parti in causa, si conferma quanto esposto nella bozza di relazione inviata alle parti in data 23.04.2018.

○

Tanto si rassegna a supporto del vero, restando disponibile per ulteriori chiarimenti in merito.

Nocera Inferiore, lì 29 maggio 2018

IL C.T.U.

Ing. Orlando Laudonio



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

II SEZIONE CIVILE

Contenzioso Civile R.G. n.580/1997

