

**TRIBUNALE DI
NOCERA INFERIORE**
1° SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

***RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA***



PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 176/2015

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. LUIGI BOBBIO**

**ESPERTO CTU
ARCH. ANNA NAPOLI**



INDICE

INCARICO

PREMESSA - Attività peritali svolte

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO - Quesiti A-B-C-D-E-F-G-H:

A – VERIFICA DELLE COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

C – STATO DI POSSESSO

D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA
CONDOMINIALE

E – REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA

F – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

G – FORMAZIONE DEI LOTTI

H - VALORE DEL BENE E COSTI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

INCARICO

La sottoscritta arch. Anna Napoli, libero professionista con studio in Baronissi (SA) in viale Sandro Pertini, 28, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno col n° 1118 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), in data 12 del mese di maggio dell'anno duemila ventidue, veniva nominata dal G.E. dott. Luigi Bobbio in qualità di esperto, nella procedura esecutiva RGE n. 176/2015, creditore

Pagina | 3

, debitore . ed ai fini della stima indica di seguito i dati anagrafici del debitore sono, . nata a (SA) il , c.f. e residente in alla via n. .

Gli Immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera esclusiva proprietà (1/1) del debitore come sopra generalizzato e consistono in:

- 1. Villetta a schiera del fabbricato sito nel Comune di Nocera inferiore (SA) alla via Giovanni Amendola (ex via sant'Anna), 13, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 18, particella 6790, sub 1 (derivante dalla p.lla 6790 del foglio 18 in virtù di variazione presentata all'Agenzia del territorio di Salerno il 31/03/2009 n. 11214. I/2009), via Salita S. Anna, piano S1-T-1-2 n. 13, categoria A7, classe 1, vani 9, rendita catastale euro 1.580,36;**
- 2. Corte di pertinenza della suddetta villetta a schiera, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 18, particella 6790, sub 2, via salita S. Anna, 13 Nocera Inferiore (SA), piano T, categoria F1 area urbana, mq 350,00.**

A seguito dell'incarico ricevuto, si è proceduto a dare risposta ai quesiti elencati nel verbale di conferimento incarico, rassegnando la seguente consulenza tecnica.

PREMESSA - CRONISTORIA DEI PRINCIPALI AVVENIMENTI

Premesso che, la . , in persona del legale rapp.te pro-tempore ing. . elettivamente domiciliato per la carica in .) al . , presso la sede legale,



rappresentata e difesa dall'avv.to _____ (c.f. _____), con domicilio eletto in _____ (_____) _____, pec _____, concedeva un mutuo di € 200.000,00 in data 08/02/2010 da restituire in anni quindici, mediante il pagamento di 30 rate semestrali, a _____ di _____ in qualità di legale rappresentante nato a _____ (_____) il _____ e _____, nelle rispettive qualità di parte mutuataria (_____), fideiussore solidale e indivisibile (_____), fideiussore solidale e indivisibile nonché terza datrice di ipoteca (_____), **notificava Atto di precetto in data 12/06/2015**, per complessivo importo di € 25.000,00 (valuta 13/05/2015) oltre interessi di mora contrattuali maturati, alla parte debitrice: 1) _____ con sede in _____ (_____) alla via _____, 2) _____ nato a _____ (_____) il _____ 3) _____, nata a _____ il _____,

Pagina | 4

Decorso, inutilmente i termini, la _____ rappresentata e difesa con procura speciale dall'avvocato _____ come sopra descritto, affidava la procedura affinché venissero sottoposti **ad esecuzione forzata per espropriazione immobiliare i succitati immobili di proprietà esclusiva della sig.ra _____**, che a garanzia del pagamento di tutte le obbligazioni derivanti dal predetto mutuo fondiario aveva concesso nell'atto di mutuo alla banca procedente, con garanzia di primo grado.

- **Villetta a schiera del fabbricato sito nel Comune di Nocera inferiore (SA) alla via Giovanni Amendola (ex via sant'Anna, 13), riportata nel catasto fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 18, particella 6790, sub 1 (derivante dalla p.lla 6790 del gol. 18 in virtù di variazione presentata all'Agenzia del territorio di Salerno il 31/03/2009 n. 11214. I/2009), via Salita S. Anna, piano S1-T-1-2 n. 13, categoria A7, classe 1, vani 9, rendita catastale euro 1.580,36, di proprietà esclusiva del sig.ra _____ soprindicata;**
- **Corte di pertinenza della suddetta villetta a schiera, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 18, particella 6790, sub 2 via salita S. Anna, 13 Nocera Inferiore (SA), piano T, categoria F1 area urbana, mq 350.**



L'atto di pignoramento veniva notificato alla sig.ra _____ n data : _____ e
trascritto presso l'agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di
Pubblicità Immobiliare in data _____ nn. _____.

A seguito dell'atto sopra citato, il Tribunale di Nocera Inferiore rappresentato dal Giudice Dott.
Luigi Bobbio, nominava, quale Esperto C.T.U., la sottoscritta, al fine di redigere una relazione
di stima per i beni oggetto del pignoramento.

Pagina | 5

I risultati dei sopralluoghi, degli accertamenti compiuti e dei rilievi effettuati, insieme alla
valutazione dei suddetti immobili, costituiscono la presente relazione di consulenza tecnica di
stima, così distinta:

Parte 1 - Descrizione delle operazioni peritali

Parte 2 - Risposta ai quesiti

Parte 3 - Riepilogo della relazione peritale

1 . DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Le ricerche e gli accertamenti sono stati effettuati presso l'Agenzia del Territorio – Servizi
Catastali di Salerno richiedendo planimetrie, mappe e visure catastali, presso gli uffici
competenti del Comune di Nocera Inferiore (SA) e Pagani (SA) - *Ufficio Tecnico e Stato Civile*
- per l'acquisizione degli atti necessari, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di
Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare per le relative visure ipotecarie. In particolare,
sono state effettuate in ordine cronologico le seguenti operazioni:

- **in data 12/05//2022** – accesso online Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera
Inferiore, per l'assunzione dell'incarico, esame degli atti ed inizio delle operazioni peritali;
- **in data 30/06/2022 e 03/12/2022** – accesso online presso Agenzia del Territorio – Servizi
Catastali di Salerno per acquisire documenti (*Allegato n. 1 – documentazione catastale*);
- **in data 27/07/2022** – previa comunicazione Custode Giudiziario viene effettuato 1° accesso
in Nocera Inferiore alla via Sant'Anna n. 13. (*Allegato n. 2 – Verbale di Sopralluogo*);
- **in data 22/11/2022, 23/11/2022** – accesso online presso l'Ufficio Anagrafe e stato civile del
Comune di Nocera Inferiore (SA) per richiedere certificato di residenza (*Allegato n. 3*);
- **in data 16/11/2022** Accesso online Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Inferiore (SA) per
verifica di regolarità e conformità urbanistico/edilizia (*Allegato n. 4*);



- in data 22/07/2022 – accesso online Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'acquisizione documenti (*Allegato n. 5 – Atto di compravendita*);
- in data 29/11/2022 e 28/02/2023 - accesso online Ufficio Anagrafe e stato civile del Comune di Nocera Inferiore (SA) e Pagani per richiedere documentazione (*Allegato n. 6 – Estratto di Matrimonio*);
- in data 30/11/2022 - Accesso in presenza c/o Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Inferiore(SA) per verifica documentazione di regolarità e conformità urbanistico/edilizia (*Allegato n. 7 – Verbale Accertamento Tecnico, copia Titolo edilizio e Abitabilità*);
- in data 01/12/2022 previa comunicazione Custode Giudiziario si effettua 2° accesso presso i luoghi di causa (*Allegato n. 8 – Verbale di Sopralluogo*);
- in data 02/12/2022 Accesso online all'Ufficio Tecnico del Comune di Comune di Nocera Inferiore (SA) per verifica abusi edilizi/ordinanze di demolizione (*Allegato n. 9*);
- in data 13/12/2022 - 2° Accesso in presenza all'Ufficio Tecnico del Comune di Comune di Nocera Inferiore (SA) per verifica documentazione Abusivismo e regolarità e conformità urbanistico/edilizia (*Allegato n. 10 – Verbale di Accertamento tecnico*);
- in data 16/12/2022 - 3° Accesso in presenza all'Ufficio Tecnico Comune di Nocera Inferiore per acquisizione documentazione (*Allegato n. 11 – Verbale di Accertamento tecnico – Documentazione Registro abusi 52/2020 relativa al procedimento Registro abusi n. 3/2020*);
- in data 19/12/2022 previo accordo Custode Giudiziario/CTU/debitore si effettua 3° accesso presso i luoghi di causa. L'avvocato _____ si impegnava a trasmettere documentazione (*Allegato n. 14 – Verbale di Sopralluogo – Copia di atto di Compravendita*);
- in data 03/01/2023 – Accesso presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno per acquisizione quotazioni immobiliari nel Comune di Nocera Inferiore Affitti e pubblicazioni vendite immobili analoghi (*Allegato n. 17*);
- in data 30/01/2023 – accesso online Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, acquisizione documentazione ipotecaria; (*Allegato n. 18 – Ispezioni ipotecarie*);
- in data 16/03/2023 – Trasmissione Relazione di Stima alle Parti; (*Allegato n. 21 – Ricevute*)

2 - RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO (Capitoli A-B-C-D-E-F-G-H)



CAPITOLO A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Pagina | 7

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; - Diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti -

La documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. autorizzata a consultare online previo giuramento, consisteva nei seguenti documenti:

Atto di precetto per un importo complessivo di € 25.000,00 (valuta 13/05/2015) oltre interessi di mora contrattuali maturati, unitamente a contratto di mutuo fondiario a medio/lungo termine stipulato in il 08/02/2010, notificato alla parte debitrice in data 12/06/2015: 1) _____ con sede in _____

_____ in via _____, _____; 2) _____ nato a _____
(SA) il _____; 3) _____, nata a _____ il _____;

Atto di Pignoramento notificato alla sig.ra _____ in data _____ e trascritto presso l'agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data _____ ai nn. _____;

Non è stata depositata certificazione notarile. E' stata depositata documentazione ipocatastale: Certificato catastale storico per immobile e Certificato ipotecario speciale



protocollo n. _____ del _____, depositato dall'avv. _____ Pertanto, si predisporrà nei paragrafi che seguono, sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato, a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa. Veniva, pertanto, acquisita la seguente documentazione:

- Copia Atto di Compravendita del : _____ repertorio _____ raccolta _____ del notaio in _____ dott. _____ con il quale la sig.ra _____ in regime di separazione dei beni acquista gli immobili oggetto di pignoramento (*Allegato n. 5*).
- Estratto di Matrimonio, presso il Comune di Nocera Inferiore (SA) e Comune di Pagani (SA). Il giorno _____ in Pagani (SA) si sono uniti in matrimonio la sig.ra _____ nata a _____ (SA) il _____ ed il sig. _____ nato a _____ il _____ in regime di separazione dei beni (*Allegato n. 6– Estratto di matrimonio*). Non vi sono altre annotazioni.
- Certificato di residenza che attesta la residenza del debitore nel Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Sant'Anna n. 13, presso l'immobile oggetto di pignoramento e, stato di famiglia dal quale si evince che il debitore risiede con la figlia presso l'immobile in questione (*Allegato n. 3– Certificato di residenza e Stato di Famiglia*).

CAPITOLO B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

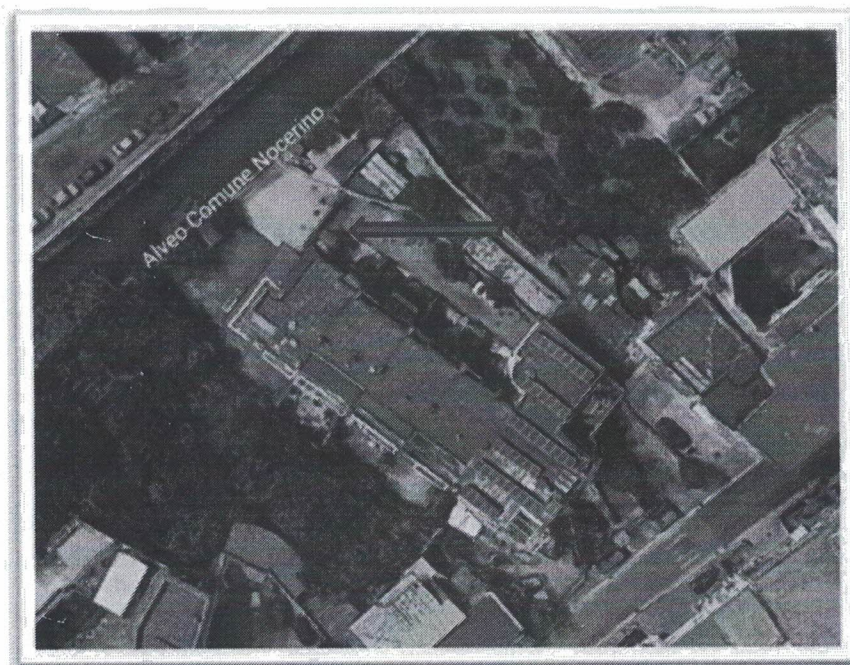
1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc);

Gli immobili pignorati, villetta a schiera con annesso giardino pertinenziale sono ubicati in Nocera Inferiore alla via Sant'Anna n. 13. Sono identificati nel N.C.E.U. di detto Comune:
Villetta a Schiera – foglio 18, p.lla 6790, sub. 1 – Piano S1-T-1°-2° - cat. A/7, Consistenza vani 9 – Via Salita Sant'Anna n. 13- Totale mq 319 – Totale escluse aree scoperte 309 mq;



arch. Anna Napoli
Studio – viale Sandro Pertini n° 28
84081 – Baronissi (SA)
tel. e fax 089 951686 - cell. +39 334 3788121
e-mail: anna.napoli2@tin.it - pec: anna.napoli@architettisalemopec.it

Area esterna pertinenziale - foglio 18, p.lla 6790, sub. 2 – Piano T - cat. F/1, – Consistenza 350 mq – Via Salita Sant’Anna n. 13 (Allegato n. 1 – Documentazione Catastale).



Pagina | 9

fig.1 - Geo portale della Provincia di Salerno



fig. 2 – Ingresso villetta a schiera sita alla via Sant’Anna n. 13, in Nocera inferiore (SA)

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 176/2015



A seguito di accessi sui luoghi effettuati in data 27.07.2022, 01e19/12/2022 si è accertato che trattasi di un una villetta a schiera con annesso giardino pertinenziale, facenti parte di un parco condominiale sito alla via Sant'Anna n. 13 in Nocera Inferiore. La villetta, è l'ultima di un fabbricato costituito da villette a schiera a cui si accede da cancello comune di ingresso carrabile e comune viale. E' articolata in piano seminterrato con garage, piano rialzato/terra con annesso giardino pertinenziale. L'accesso all'immobile avviene da cancello in ferro pedonale e cancello carrabile e da garage (fig. 1 e fig. 2 - Allegato n. 16 – Documentazione Fotografica).

Pagina | 10

-i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastali agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

I dati reali ed attuali coincidono con quelli indicati nei titoli, nell'atto di pignoramento, nonché nella documentazione ipocatastale, pertanto, l'indirizzo è Via Sant'Anna n. 13 in Nocera Inferiore (SA), villetta a schiera costituita da piano seminterrato, piano terra/rialzato, piano primo e piano secondo/sottotetto (Allegato n. 2, n. 8 e n. 12 – Verbale di Sopralluogo).

DATI CATASTALI (Allegato n. 1 – Documentazione catastale).	
N.C.E.U	COMUNE di NOCERA INFERIORE (SA)
FOGLIO	18
PARTICELLA	6790
SUB	1
CATEGORIA	A/7
CLASSE	1
CONSISTENZA	9 VANI
RENDITA	Euro 1580,36
INDIRIZZO	Via Sant'Anna n. 13 Piano S1-T-1-2
INTESTATI CATASTALI	_____ nata a _____ il _____
Diritti di: Proprietà per 1/1	per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI CATASTALI (Allegato n. 1 – Documentazione catastale).	
N.C.E.U	COMUNE di NOCERA INFERIORE (SA)
FOGLIO	18
PARTICELLA	6790
SUB	2



CATEGORIA	F/1
CONSISTENZA	350 mq
INDIRIZZO	Via Sant'Anna n. 13 - Piano T
INTESTATI CATASTALI	nata a _____ il _____
Diritti di: Proprietà per 1/1	per 1/1 in regime di separazione dei beni

- La superficie commerciale ed utile; (vedi anche di seguito da pag. 14 e 17)

- La superficie residenziale utile totale, piano Terra/Rialzato e Primo risulta pari a mq 155,54;
- La superficie non residenziale totale interna, piano seminterrato/garage e secondo/sottotetto risulta essere pari a mq 162,81;
- La superficie non residenziale esterna, piano terra/primo/sottotetto quale superficie accessoria risulta pari a mq 77,01;
- La superficie giardino pertinenziale (fgl. 18, part. 6790, sub 2) risulta pari a mq 350,00.

- La loro tipologia e natura, reale e catastale:

La tipologia edilizia è A/7 - Abitazioni di tipo civile – identifica il villino, unità abitativa che ha le caratteristiche tipiche della casa indipendente. La categoria catastale A7 indica il villino ossia un tipo di fabbricato indipendente di tipo anche economico che può essere suddiviso in più unità immobiliari e che presenta i seguenti requisiti aggiuntivi:

- Superficie fino a 200 mq (commerciali);
- Costruzione differente da altri fabbricati in zona;
- Presenza di area esclusiva;
- Fino a un massimo di 3 unità abitative (più l'autorimessa);
- Presenza di giardino con superficie sino a 5 volte la superficie coperta; dell'intero stabile.

(Allegato n. 1 – Planimetrie Catastali, Allegato n. 15 – Piante dello stato attuale dei luoghi).

- Tutti i riferimenti catastali attuali;

I riferimenti catastali attuali sono i medesimi già descritti in precedenza.

- Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

CONFINI: La villetta a schiera comprensiva di giardino pertinenziale (foglio 18, particella n. 6190 sub 1 e sub 2) confina con aventi causa da _____, _____ e _____ per un lato, per altro lato con torrente Cavaiola, per altro lato ancora proprietà _____



_____ e _____ e per altro lato ancora con villetta a schiera facente parte dello stesso fabbricato, salvo altri.

- Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

Gli immobili, come innanzi detto sono si compongono di una villetta a schiera con giardino pertinenziale costituita allo stato attuale come segue: Pagina | 12

- Piano Seminterrato – Garage/tavernetta: di complessivi circa mq 67,27, da stato attuale rilevato, una parete con porta di collegamento separa un ambiente adibito a tavernetta dal garage. Nella zona adibita a tavernetta vi è la scala di collegamento al piano terra nella zona disimpegno/cucina/bagno e una porta d'uscita diretta sul giardino retrostante, attraverso piccola scala esterna protetta da tettoia in ferro e copertura in tegole.

L' Ambiente garage, collega l'esterno con rampa, porta vetrata e saracinesca in ferro, vi è anche un ripostiglio ed un locale wc (*Allegato n. 15 – Pianta dello stato dei luoghi – Allegato n. 16 - Documentazione Fotografica*).

- Piano Terra/Rialzato: di complessivi circa mq 66,32 interni, terrazzo con tettoia di copertura in legno di mq 29,30 e giardino/area pavimentata di mq 350,00. Da stato attuale rilevato l'interno è costituito da ingresso collegato direttamente con il salone e con rampa di scala in marmo, aperta per l'accesso ai piani superiori. Il salone è luminoso perché costituito da finestre e balcone collegati con il giardino pertinenziale. Al centro della parete perimetrale sud del salone vi è un camino in marmo, collegato con quello della sottostante tavernetta. E' rifinito da tinteggiatura bicolore e pavimentazione in mattonelle di colore beige e controsoffittatura con faretti che evidenziano le zone di ingresso, camino e pranzo.

La zona cucina è collegata al salone da porta con due ante a scrigno in legno e vetro, finemente lavorate. Le pareti della cucina sono rifinite di piastrelle a tozzetti di colore giallo ocre fino a ml 2,20 e termo arredo per riscaldamento. Nel disimpegno della cucina vi è la scala di collegamento con il piano seminterrato ed il bagno dotato di lavabo, vaso e bidet con piastrelle di colore verde acquamarina e beige e greca composta da tozzetti sita a circa cm 90 da terra. Il piano terra/rialzato è collegato con l'area pertinenziale esterna: tettoia in legno a copertura di zona terrazzata con rampa di gradini per ingresso al piano rialzato e giardino con area



cementata di circa mq 60,00 all'ingresso del cancello carrabile (*Allegato n. 15 – Pianta dello stato dei luoghi – Allegato n. 16 - Documentazione Fotografica*).

Piano primo: di complessivi circa mq 66, 01, da stato attuale rilevato, il vano scala/disimpegno è protetto da una balaustra con toghe in legno verticale. Tutto il piano è pavimentato in parquet del tipo ciliegio e si estende nella tre camere da letto ad esclusione del bagno. Le camere sono dotate di balcone. Il bagno è ben rifinito con piastrelle bicolore verde scuro a terra e sulle pareti verticali fino a 90 cm da terra, poi una fascia di decorazione in rombi, collega le soprastanti piastrelle di colore chiaro. Il bagno si compone di doccia/sauna, lavabo incassato in marmo verde su mobiletto in legno con specchio incassato a parete, vaso e bidet (*Allegato n. 15 – Pianta dello stato dei luoghi – Allegato n. 16 - Documentazione Fotografica*).

Pagina | 13

- **Piano secondo/sottotetto: di circa complessivi mq 61,62 e terrazzo di circa mq 25,46** da stato attuale rilevato, il vano scala/disimpegno è protetto da una balaustra in legno. Tutto il piano è pavimentato in parquet del tipo ciliegio che si estende in tutti gli ambienti tranne che nel bagno. Dal disimpegno attraverso una porta a scrigno a due ante (*Larghezza m 1,80*) in vetro e legno si entra in un ampio ambiente con balcone per uscita sul terrazzo ed all'interno un locale destinato a lavanderia con doccia e un locale ripostiglio. Sempre dal disimpegno si entra in un ambiente arredato a camera letto, con finestra e balcone per uscita sul terrazzo. Altresì al piano sottotetto vi è anche un locale bagno, ben rifinito con piastrelle bicolore, vasca idromassaggio semicircolare, lavabo, vaso e bidet. (*Allegato n. 15 – Pianta dello stato dei luoghi – Allegato n. 16 - Documentazione Fotografica*).

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche di rifiniture:

- La porta di ingresso è in legno del tipo blindato;
- Il pavimento zona giorno del piano terra è in piastrelle di ceramica e parquet ai piani superiori;
- I rivestimenti in cucina e bagni sono realizzati con piastrelle di buona fattura e gli igienici sono di standard superiore alla media ed accessoriati di vasca idromassaggio e di doccia sauna;
- Le porte in legno color ciliegio, con vetri colorati sono finemente rifinite ed in ottimo stato;
- Gli infissi interni sono in legno e gli esterni sono del tipo alla veneziana in ferro color marrone;
- La tinteggiatura degli ambienti è di colore chiaro ed in buono stato di conservazione. Il salone presenta una controsoffittatura tinteggiata anche con stucco veneziano rosa antico e bianco;



- Vi è impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e con termo arredi nei bagni del piano terra, piano primo e piano secondo;
- Vi è impianto di condizionamento con apparecchi posizionati nei vari piani ed ambienti;
- Vi è impianto citofonico;
- L'impianto elettrico è sotto traccia;

CONSISTENZA ATTUALE: Si riportano nel prospetto che segue le superfici utili residenziali e non residenziali dei vari piani della villetta a schiera e degli spazi pertinenziali:

Piano Seminterrato

Ambienti	Superficie Residenziale Mq	Superficie non Residenziale interna Mq	Superficie non Residenziale esterna Mq
Tavernetta	42,30		
Garage		15,87	
Bagno		2,97	
Ripostiglio		5,53	
TOTALE		66,67	

Piano Terra/Rialzato

Ambienti	Superficie Residenziale Mq	Superficie non Residenziale interna Mq	Superficie non Residenziale esterna Mq
Salone/Ingresso	42,85		
Cucina/Disimpegno	19,87		
Bagno	3,60		
Terrazzo coperto			29,30
Giardino			350,00
TOTALE	66,32		379,30

Piano Primo

Ambienti	Superficie Residenziale Mq	Superficie non Residenziale interna Mq	Superficie non Residenziale esterna Mq
Letto 1	21,37		
Letto 2	16,30		
Letto 3	11,15		
Bagno	5,71		
Disimpegno	11,40		
Balcone 1			8,73
Balcone 2			5,04
TOTALE	66,01		13,73

Piano Secondo/Sottotetto

Ambienti	Superficie Residenziale Mq	Superficie non Residenziale interna Mq	Superficie non Residenziale esterna Mq
Ambiente letto	13,55		
Ambiente giorno	23,27		
Bagno	7,59		



Lavanderia	4,73		
Ripostiglio	4,27		
Disimpegno	8,12		
Terrazzo			25,46
TOTALE	61,62		

Le superfici sopra indicate sono state considerate *al netto calpestabili*, quindi al netto delle murature esterne ed interne dell'unità immobiliare. Pagina | 15

L'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi (Allegato n. 7):

- **Concessione Edilizia n. 31867 del 06/12/1983** rilasciata a _____ amministratore unico sig. _____ (Allegato n. 7a);
- **Abitabilità rilasciata il 05/07/1985 prot. 17445** (Allegato n. 7b);
- **Concessione in Sanatoria del 02/10/2001, ai sensi dell'art. 13 legge 47/85** relativa a chiusura di un terrazzino esistente mediante costruzione di un muretto poggiante sul piano di campagna, rilasciata a _____ nata a _____ in data _____.

Dal confronto tra lo stato di fatto approvato nei grafici di cui ai predetti titoli edilizi e lo stato attuale sono state accertate difformità urbanistico edilizie e/o abusi edilizi, già riscontrati da sopralluoghi effettuati dall'ufficio tecnico del Comune di Nocera che hanno prodotto n. 2 "Ingiunzioni di demolizioni" con ripristino stato dei luoghi, di cui si rimanda l'approfondimento al "Capitolo E – Regolarità Urbanistico Edilizia" ed agli elaborati grafici di cui all'Allegato n. 15 – Stato attuale e futuro.

Di seguito si rappresenta la eventuale consistenza futura dell'immobile al fine della elaborazione effettiva della superficie ragguagliata.

CONSISTENZA FUTURA A SEGUITO DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA:

Consistenza Futura - Piano Seminterrato

Ambienti	Superficie Residenziale Mq	Superficie non Residenziale interna Mq	Superficie non Residenziale esterna Mq
Tavernetta		42,30	
Garage		15,87	
Bagno		2,97	
Ripostiglio		5,53	
TOTALE		66,67	

Consistenza Futura - Piano Terra/Rialzato

Ambienti	Superficie Residenziale Mq	Superficie non Residenziale interna Mq	Superficie non Residenziale esterna Mq
Salone/Ingresso	37,21		



Cucina/Disimpegno	19,87		
Bagno	3,60		
Terrazzo coperto			29,30
Giardino			350,00
TOTALE	60,68		379,30

Consistenza Futura - Piano Primo

Pagina | 16

Ambienti	Superficie Residenziale Mq	Superficie non Residenziale interna Mq	Superficie non Residenziale esterna Mq
Letto 1	18,24		
Letto 2	13,82		
Letto 3	11,15		
Bagno	5,71		
Disimpegno	11,40		
Balcone 1			8,73
Balcone 2			11,00
Balcone 3			2,52
TOTALE	57,97		22,25

Consistenza Futura - Piano Secondo/Sottotetto

Ambienti	Superficie Residenziale Mq	Superficie non Residenziale interna Mq	Superficie non Residenziale esterna Mq
Ambiente letto		13,55	
Ambiente giorno		23,27	
Bagno		7,59	
Lavanderia		4,73	
Ripostiglio		4,27	
Disimpegno		8,12	
Terrazzo			25,46
TOTALE		61,62	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE RAGGUAGLIATA

Poiché le unità immobiliari possono essere composte dalla superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale utile occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.

A tale scopo si sono prese in considerazione le: “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”, attualmente in corso di adozione presso l’Agenzia del Territorio. Pertanto, per i manufatti esistenti - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato - i parametri da utilizzare per le “Misurazioni Tecniche degli Edifici” sono:

1. vani principali ed accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, cucine, ingressi, corridoi, ecc.) si calcolano al massimo al 100% della superficie lorda di cui al prospetto (Allegato n. 15):



nel caso in esame, per quel che attiene la superficie residenziale lorda totale della villetta a schiera di cui al piano terra/rialzato + piano primo è pari a mq 155,54 x 100% = mq 155,54 (superficie ragguagliata abitazione)

2. balconi, terrazze e similari (corridoio di accesso esterno):

- fino a 25 mq se a livello dei vani principali, si calcolano al massimo fino 30% della superficie;
per la quota eccedente i mq 25,00 nella misura del 10%; da cui

Piano Terra: Terrazzo + giardino - mq 379,30 + P.P. Balconi - mq 22,25 + P.II. Terrazzo - mq 25,46 = **TOTALE mq 427,01**

Pertanto, $Mq\ 25,00 \times 0,30 = mq\ 7,5$ e $Mq\ 402,01 \times 0,10 = mq\ 40,20$

TOTALE (superficie ragguagliata balconi, terrazze e similari) = **mq 47,70**

3. Piano seminterrato/Garage superficie lorda mq 85,00 + Piano II sottotetto superficie lorda mq 77,81 = Totale superficie lorda mq 162,81

Nel caso in esame viene considerata la superficie non residenziale al 50 %

da cui $mq\ 162,81 \times 0,50\ \% =$ **mq 81,40**

Si riporta di seguito la tabella con i coefficienti per il calcolo delle superfici ragguagliate dell'immobile:

	<u>Superficie (mq)</u>	<u>K</u>	<u>Superficie Ragguagliata (mq)</u>
Abitazione	155,54	1,00	155,44
Area pertinenziale esterna non residenziale	427,01	0,30/0,10	47,70
Ambienti interni non residenziali	162,81	0,50	81,40
Tot. Superficie utile ragguagliata			284,84

L'immobile si presenta in uno stato ottimo di conservazione (Allegato n. 16 – Documentazione Fotografica).

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Fig. 4

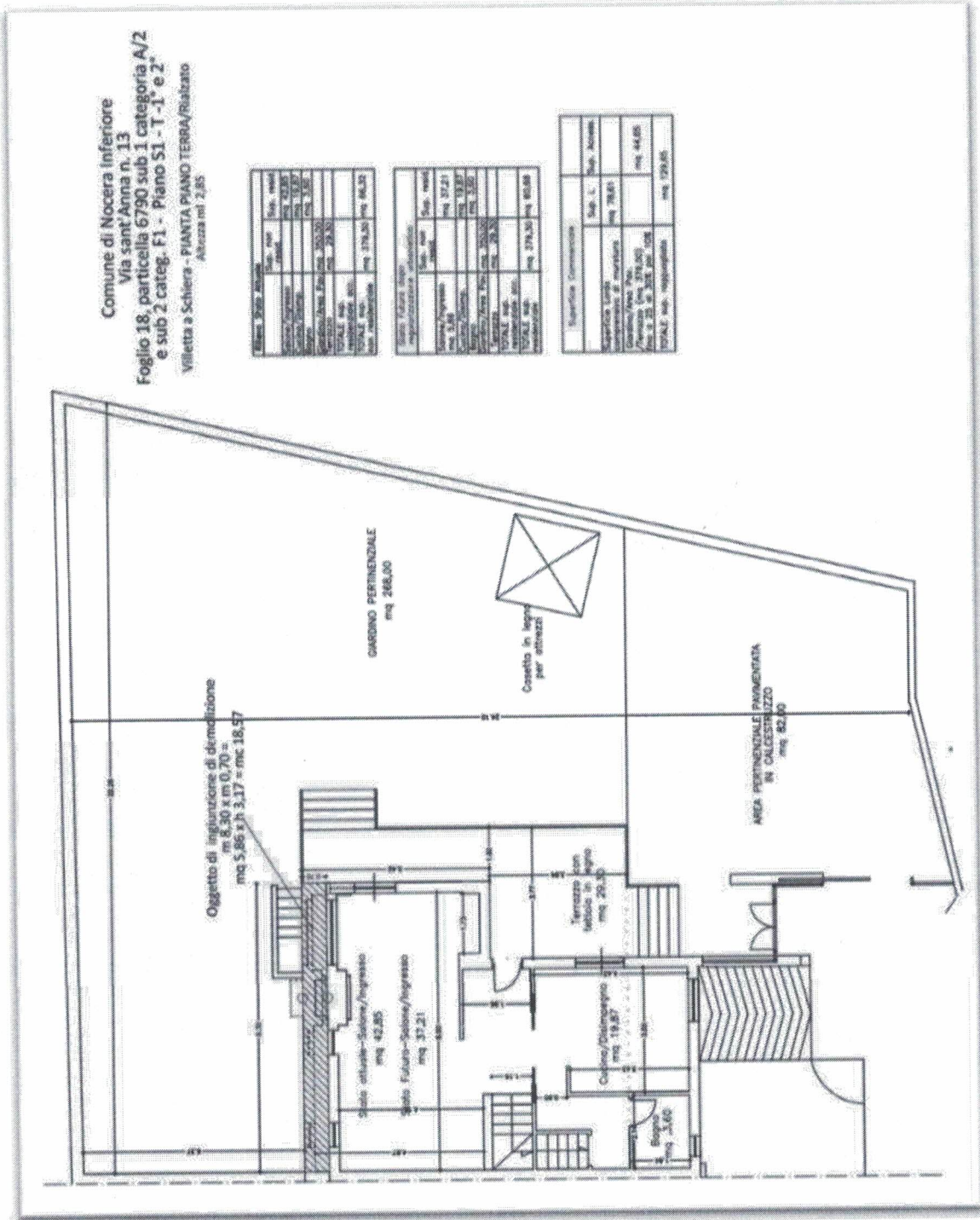


Fig. 5

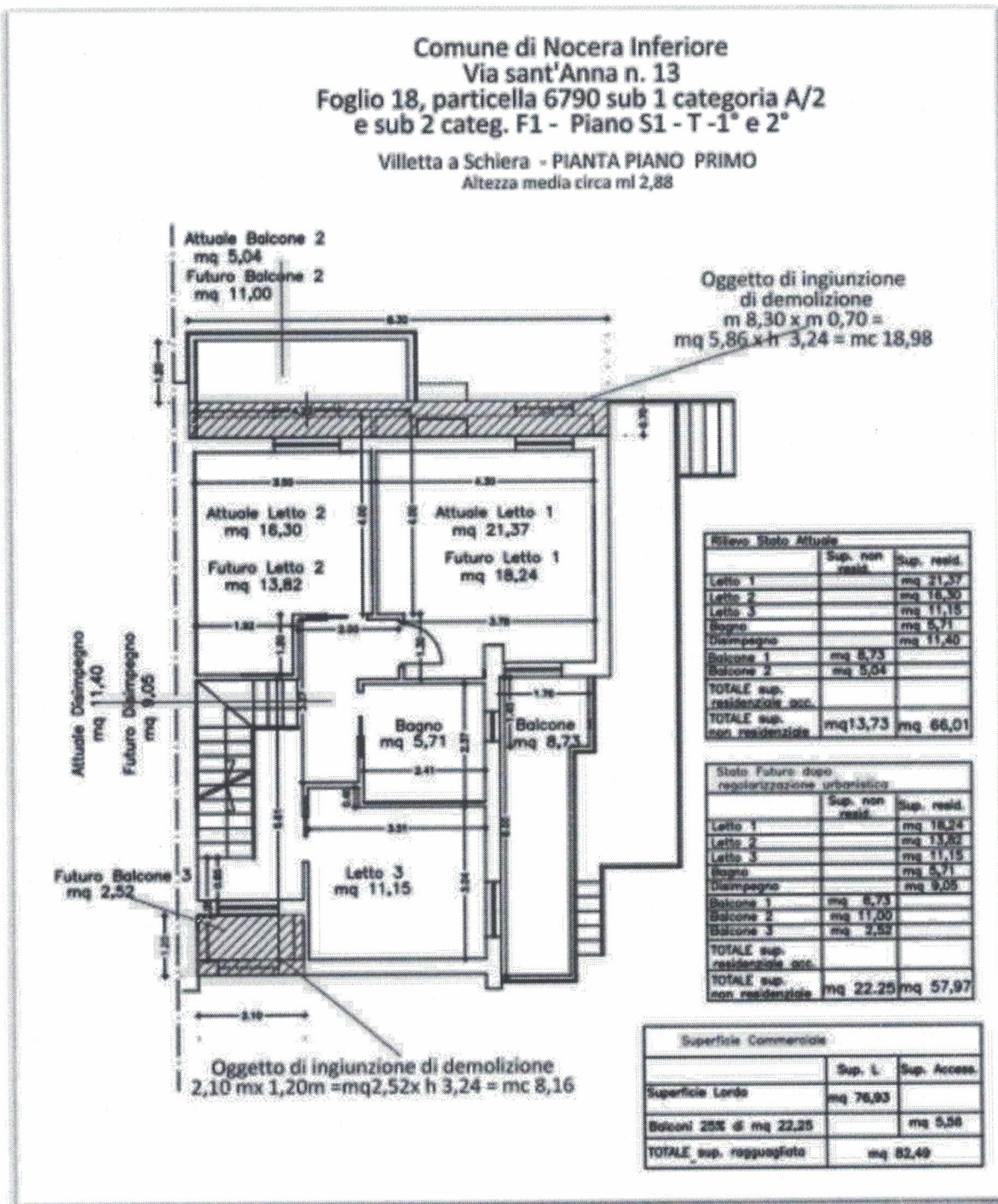
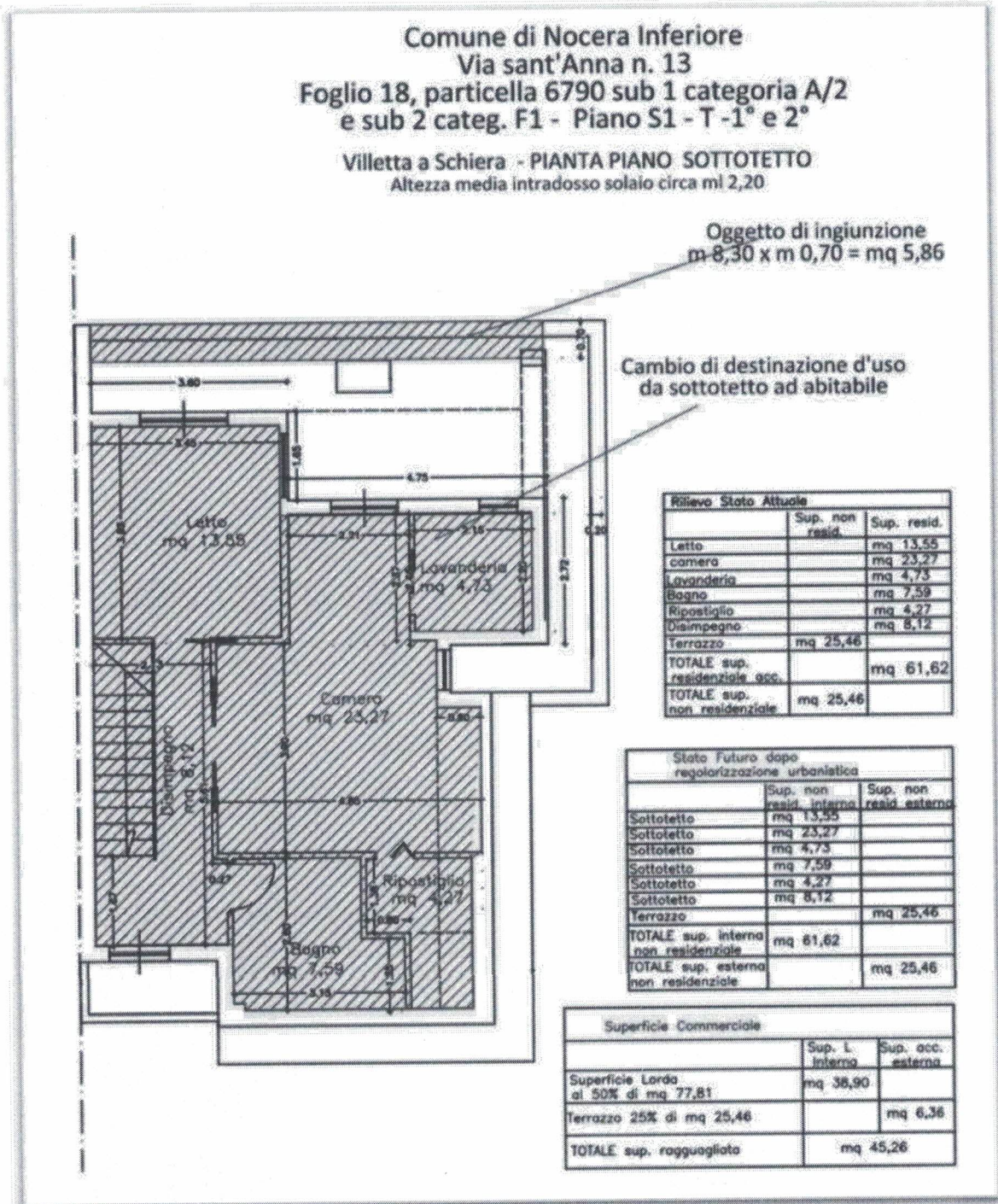


Fig. 6



3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.r 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Non è stato acquisito Certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di “Villetta a schiera” siti in area “urbana”. In ogni caso è stata acquisita presso l’Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Salerno l’estratto di mappa riferito alla particella 6790 del foglio 18 del Comune di Nocera Inferiore (SA) (Fig. 8 - Allegato 1 – documentazione catastale).



Fig. 8 - Estratto di mappa riferimento particella 6790, foglio 18
Comune di Nocera Inferiore (SA)

Identificazione progressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

-i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;



- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

I dati identificativi dell'immobile che si rilevano nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli catastali attuali e con quelli pregressi nel ventennio precedente (*Allegato n. 1 - documentazione catastale; Allegato n. 13 – ispezioni ipotecarie; Allegato n. 5 – Atto di provenienza del bene – Documentazione ipocatastale in atti*).

Pagina | 24

La consistenza immobiliare è pervenuta alla debitrice sig.ra _____ dal sig. _____ con atto a rogito notaio _____ di _____ del _____, Rep. _____, trascritto a _____ il _____ ai nn. _____

Il giardino di metri quadrati 350 non era all'epoca di tali atti correttamente identificato catastalmente per cui si rese opportuno procedere alla corretta identificazione dello stesso che a tale scopo si è proceduto alla costituzione della particella 6780 sub 2 del foglio 18 giusta variazione del 31/03/2009 n. 3673 .1/2009 che raffigura esattamente la porzione di giardino.

Il sig. _____ all'epoca celibe, aveva acquistato la consistenza immobiliare dalla signora _____ con atto a rogito notaio _____ di _____ del _____, rep. _____, trascritto a _____ il _____ ai nn. _____

Alla sig.ra _____ era pervenuta in virtù di successione testamentaria in morte della zia _____, apertasi in Roma il _____ (Uff. Reg. Salerno Den. Vol. _____ trascritta il _____ ai nn. _____) regolata da testamento olografo del _____, depositato e pubblicato con verbale del notaio _____ di Nocera Inferiore del _____ registrato a Salerno il _____ al n. _____ ivi trascritto il _____ ai nn. _____ e, successivamente accettato con atto dello stesso Notaio _____ del _____, trascritto a _____ ai nn. _____ (Allegato n. 5).

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le

notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

In occasione dei sopralluoghi effettuati, congiuntamente al Custode Giudiziario avv. Marilena Marrazzo, è stato effettuato rilievo metrico degli immobili pignorati che confrontato con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio è stata accertata la conformità tra la pianta attuale e quella catastale (Allegato n. 1 e Allegato n. 15).

CAPITOLO C - Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

L'immobile risulta occupato dal Debitore sig.ra _____ e dalla figlia _____, nata a _____ il _____ come si evince da certificato di stato di famiglia e di residenza prodotto in data 13/02/2023 dal Comune di Nocera Inferiore (Allegato n. 3 – Certificati).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Gli immobili, come accertato non sono soggetti a contratto di locazione.

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater ce. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

In merito, al valore locativo del bene, come stabilito dal G.E. in occasione di assunzione dell'incarico, la scrivente da indagini di mercato effettuate, ricerche di pubblicazioni di quotazioni dell'osservatorio immobiliare pubblicate online e da consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente alla zona di Nocera Inferiore, nei dintorni della via Sant'Anna (Fig. 9), ove è sito l'immobile si determina come segue il più probabile valore del canone locativo dell'immobile



Fig. 9 – Estratto di mappa

▫ ***Determinazione Valore di Mercato del canone di locazione attraverso Listini Immobiliari locali.***

Da indagini effettuate online presso diverse agenzie immobiliari che operano nell'ambito territoriale del Comune di Nocera Inferiore SA), nonché sulla scorta dei valori rilevati dal listino ufficiale delle quotazioni degli immobili di Salerno e Provincia (2021/2022) Agenzia del Territorio risulta che nella zona in cui è ubicato l'immobile, il prezzo del canone mensile di locazione, riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi per tipologia edilizia a quella in esame, varia tra 3,50 €/mq e 5,70 €/mq (Allegato n. 17).

Assumendo come parametro di valutazione la media tra i due valori suddetti, si ottiene:

Determinazione Valore di Mercato del canone di locazione attraverso Listini Immobiliari locali.

Assumendo come parametro di valutazione la media tra i due valori suddetti, si ottiene:



Canone di locazione mensile di Mercato per mq = $(3,50 + 5,70) / 2 = 4,60$ €/mq

- **Determinazione del valore di mercato del canone di locazione attraverso la Banca dati quotazioni immobiliari.**

Val OMI min e Val OMI max rappresentano i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla provincia, al Pagina | 27
comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile, per cui:

Val OMI min = 3,20 €/mq

Val OMI max = 4,80 €/mq

Da cui: **Canone di locazione mensile medio OMI per mq = $(3,20 + 4,70) / 2 = 4,00$ €/mq**

- **Determinazione del più probabile valore del canone di locazione dell'immobile**

Effettuando la **media tra il prezzo del valore di mercato ed il prezzo ottenuto dal calcolo del valore medio OMI**, si ottiene:

Valore del più probabile canone mensile per mq = $(4,60 \text{ €/mq} + 4,00 \text{ €/mq}) / 2 = 4,30$ €/mq.

Totale superficie utile ragguagliata: mq 284,84

La Determinazione del più probabile valore mensile del canone di locazione dell'immobile risulta essere pari a 1.224,81 Euro (284,84 mq x 4,30 €/mq)

Decremento/Incremento: Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto agli immobili ordinari della zona, in termini di grado di finitura e stato di manutenzione e conservazione il valore ottenuto in precedenza verrà modificato attraverso l'utilizzo di coefficienti di adeguamento di maggiorazione:

K1: grado di finitura = 1,02;

K2: stato di manutenzione e conservazione = 1,02;

K3: localizzazione = 1,00

K = K1 x K2 x K3 = 1,03 x 1,02 x 1,01 = 1,05 (coefficiente di adeguamento);

da cui:

VALORE DI STIMA = Valore medio di mercato x K = € 1.224,81 x 1,04 = € 1.273,80

Con arrotondamento € 1.270,00

Il valore del più probabile canone mensile di locazione

è pari a € 1.270,00 (Euro milleduecentosettanta/00)



CAPITOLO D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

Pagina | 28

- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

Dai riscontri effettuati presso gli uffici competenti non è emersa l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, quali diritti reali e personali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento, nè all'attualità.

Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura:

Non ci sono servitù attive e passive ad eccezione di quanto trascritto nei documenti in atti, quali l'atto di compravendita a rogito del notaio _____ di _____ el _____ reg.to a _____ il _____ al n. _____ trascritto ai RR.II di _____ il _____ ai n.ri _____ e il successivo atto di identificazione catastale a rogito del notaio _____ di _____ del _____ trascritto ai RR. II di _____ il _____ ai n.ri _____, relativo alla particella 6790 sub 2 foglio 18 (Allegato n. 5 – Atto di Vendita).

Formalità ipotecarie

Dalla documentazione in atti e da accertamenti ipotecari effettuati per immobile e per soggetto, si rileva che a partire dal 1991 ed a tutto il 12/12/2022, risulta che la consistenza immobiliare sopra indicata di proprietà per i diritti specificati, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di (Allegato n. 18 – Ispezione Ipotecaria):

RICERCA PER SOGGETTO: _____ **nata a** _____ **il** _____

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA);

2. ISCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. _____ del _____ (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in NOCERA SUPERIORE(SA) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico

Pagina | 29

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. _____ del _____ di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data _____
- Cancellazione totale eseguita in data _____ (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA) SOGGETTO VENDITORE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ el _____ ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA) SOGGETTO ACQUIRENTE

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTEL SAN GIORGIO(SA) SOGGETTO ACQUIRENTE

8. ISCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CASTEL SAN GIORGIO(SA) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. _____ del _____ di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/10/2013. Cancellazione totale eseguita in data _____ (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)**

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ ATTO TRA VIVI - 100 - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA Immobili siti in CASTEL SAN GIORGIO(SA), NOCERA SUPERIORE(SA)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA) SOGGETTO VENDITORE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA) SOGGETTO VENDITORE

13. TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA) SOGGETTO VENDITORE

14. TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTEL SAN GIORGIO(SA), NOCERA SUPERIORE(SA) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE A FAVORE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA) SOGGETTO ACQUIRENTE

16. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA) Pagina | 30

17. ISCRIZIONE CONTRO del _____ Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico

18. TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) Nota disponibile in formato elettronico

19. TRASCRIZIONE CONTRO del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio 3427/2015 del 06/07/2015 ATTO ESECUTIVO O TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA)

RICERCA PER IMMOBILE (Allegato n. 18)

- ISCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali 2.

- TRASCRIZIONE del _____ Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____ Repertorio 3427/2015 del 06/07/2015 ATTO ESECUTIVO O TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Si evidenzia che è stata trascritta Domanda Giudiziale “ecc.mo Tribunale di Nocera Inferiore accerti la Simulazione del contratto di compravendita del notaio”

del 20/11/2015 rep. _____ – raccolta n. _____ trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Salerno il _____ ai numeri _____ e per l'effetto dichiarò il sig. _____, in rivendica, unico ed effettivo proprietario dell'immobile oggetto di causa distinto nel Comune di Nocera Inferiore al foglio 18 particella 6790, categoria A/7, classe 1, vani 9 r.c. euro 1580,36”.

All'esito di accurato controllo incrociato delle visure catastali e di quelle ipotecarie effettuate dalla scrivente sia per immobile che per soggetto, nel ventennio precedente non sono emerse discrasie tra le risultanze delle stesse. (Allegato n. 1 – Documentazione Catastale – Allegato n. 18 – Documentazione Ipotecaria).



- Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Nocera Inferiore SA) si evince che la particella n. 6790 del foglio 18, ricade nella fascia di mt 150 dal corso d'acqua (*alveo comune*) sottoposta a tutela paesaggistica dall'art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. e che la medesima area non ricade nei casi di esclusione di cui al comma 2 del medesimo articolo, in quanto alla data del 06/09/1985, la stessa non ricadeva in zona territoriale omogenea A e B dell'allora vigente PRG approvato con D.P.G.R. n. 675 del 05/02/1976.

Pagina | 31

- sequestri penali ed amministrativi;

Dagli accertamenti effettuati è emerso sequestro penale inerente l'immobile in oggetto. A seguito di sopralluogo effettuato da ufficio tecnico comunale e conseguente relazione tecnica prot. n. 3390 del 17/01/2020, veniva accertato che presso l'immobile individuato nel N.C.E.U. al foglio 18 particella 6790 di proprietà della sig.ra _____, erano stati effettuati lavori edili in difformità alla D.I.A. in sanatoria prot. n. 27684 del 27/07/2006 e pertanto, nei successivi 15 giorni successivi al sopraccitato sopralluogo, veniva trasmessa la violazione urbanistica ai sensi dell'art. 44 del DPR 380/2001 al Procuratore della Repubblica di Nocera Inferiore e disposto sequestro senza sigilli e nomina del Custode Giudiziario nella persona della sig.ra _____ (Allegato 11/a).

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici:

Dall'esame degli atti acquisiti non sono emersi canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

- Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 epe ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Le cancellazioni delle ipoteche gravanti risultano le seguenti:



- ISCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____
Repertorio _____ del _____ IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali 2.

- Tassa ipotecaria € 35,00

- TRASCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 3427/2015 del 06/07/2015 ATTO ESECUTIVO O Pagina | 32
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- Tassa ipotecaria € 35,00

- Imposta di bollo € 59,00

- Imposta ipotecaria € 200,00

Costo di cancellazioni totale: € 329,00 (Euro trecentoventinove/00)

-Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Non esistono limitazioni condominiali o vincoli di limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati. Non risulta costituito un condominio. L'immobile è occupato dal Debitore e dalla figlia.

- Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

E' stato accertato durante i sopralluoghi effettuati congiuntamente con il custode giudiziario avv. Marilena Marrazzo, da dichiarazione del debitore che l'immobile pignorato non fa parte di condominio, pertanto non si accerta l'esistenza di eventuali spese condominiali e altro.
(Allegati n.n. 2, 8 e 12 – Verbali di Sopralluogo).

CAPITOLO E - Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
- accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Nocera Inferiore e per quanto è stato esibito dagli uffici preposti, l'edificio di cui è parte la villetta a schiera oggetto di pignoramento immobiliare, ricade nell'ambito di zona omogenea "B2" – *Aggregati edificati recenti consolidati* del P.U.C vigente nel Comune di Nocera Inferiore (art. 16), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 28/07/2016, e divenuto efficace con avviso pubblicato sul BURC n. 52 dell'1/08/2016. Altresì ricade in fascia di mt 150 del corso d'Acqua (Alveo Comune) e sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.lgs n. 42/2004.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale ed è compatibile con quella d'uso dell'immobile in questione come è possibile verificare sul sito istituzionale del Comune.

L'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi (Allegato n. 7):

- **Concessione Edilizia n. 2073 del 29/01/1982 e successive varianti n. 18606 del 10/09/1982 e n. 31867 del 06/12/1983 rilasciate a _____ – amministratore unico sig. _____; (Allegato n. 7a);**
- **Abitabilità rilasciata il 05/07/1985 prot. 17445 (Allegato n. 7b);**
- **Concessione in Sanatoria del 02/10/2001, ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 di cui alla chiusura di un terrazzino esistente mediante la costruzione di un muretto poggiante sul piano di campagna, rilasciata a _____ nata a _____ in data _____; (Allegato n. 7c);**
- **D.I.A. in Sanatoria ai sensi della L.R. 19/2001 del 27/07/2006 ed integrazione dell'11/09/2006 prot. n. 31668 (Allegato n. 7d e 7e) "e consistenti nella realizzazione di una tettoia aperta con struttura portante in legno e copertura in tegole, sul preesistente terrazzo lato ovest del fabbricato. Spostamento del cancello d'ingresso ivi compreso il muretto di recinzione da posizionarsi sul confine di proprietà, con sovrastante ringhiera in ferro e con la realizzazione di due cancelli, uno pedonale ed uno carrabile".**



Successivamente, a seguito di sopralluogo effettuato da ufficio tecnico comunale con relazione tecnica prot. n. 3390 del 17/01/2020, veniva accertato che presso l'immobile di proprietà della sig.ra _____, erano stati effettuati i seguenti lavori edili in difformità alla D.I.A. in sanatoria prot. n. 27684 del 27/07/2006 (Allegato n. 11a):

- Piano Seminterrato – garage. Il locale garage costituito da un unico locale è stato effettuato un parziale cambio di destinazione d'uso interessate una superficie di circa mq 42,13 ed avente altezza di circa mt 2,40 pari ad un volume di circa mc 101,11. Tale cambio è stato effettuato mediante tramezzatura interna ricavando una tavernetta allestita con caminetto a legna e cucina e restante parte a locale garage con wc e ripostiglio;
- Piano rialzato – zona giorno – Costituito da ambiente soggiorno e cucina ha un diverso posizionamento della tramezzatura interna di delimitazione tra gli ambienti;
- Piano primo – zona notte – Costituito da tre camere da letto con disimpegno e bagno ha una diversa distribuzione interna;
- Piano secondo – zona mansarda – Cambio di destinazione d'uso da locale sottotetto a residenza costituita da camera da letto, lavanderia, bagno, disimpegno e camera con attrezzi da palestra e strumentazione musicale (batteria). Tale piano risulta ampliato ed impegna una superficie complessivamente di circa mq 62,32 ed altezza all'intradosso del solaio di circa mt 2,20 pari ad una volumetria di mc 137,10

Pagina | 34

A seguito di quanto sopra accertato, veniva trasmessa la violazione urbanistica ai sensi dell'art. 44 del DPR 380/2001 al Procuratore della Repubblica di Nocera Inferiore e disposto sequestro senza sigilli e nomina del "Custode Giudiziario" nella persona della debitrice sig.ra _____, come sopra generalizzata (Allegato 11/b).

- Il 09/03/2020 prot. 14584, il Dirigente del settore Territorio e Ambiente del Comune di Nocera Inferiore emetteva "Ingiunzione di Demolizione con ripristino dello stato dei luoghi", entro e non oltre i 90 giorni ovvero dalla data di dissequestro delle stesse con avviso ai sensi dell'art. 27 e 31 del DPR 380/2001 (Allegato 11/c);

- Il 26/10/2020, prot. n. 55025, la signora _____, in risposta alla predetta comunicazione di ingiunzione di demolizione (prot. 09/03/2020 prot. 14584 – notificata il 23/10/2020), comunicava al Comune di Nocera Inferiore di aver dato incarico ad un tecnico per predisporre istanza di regolarizzazione delle opere predette (Allegato 11/d);

- Il 27/10/2020 il comune effettuava verbale di accertamento di inadempienza all'ordine di demolizione dei lavori abusivi (Allegato n. 11/e);



- Con **relazione del 03/11/2020, prot. 56768, veniva effettuato ulteriore sopralluogo** del “Comune” presso la villetta a schiera in questione, al fine di verificare quanto denunciato nell’esposto del 25/09/2020 prot. n. 48739 e sulla scorta dei grafici di cui alla Concessione edilizia n. 31867 del 06/12/1983 e della DIA in Sanatoria prot. 27684 del 27/07/2006, venivano accertati ulteriori abusi edilizi come anche di seguito specificati (*Allegato n. 11f*);

- Veniva pertanto emessa “**Ingiunzione di demolizione**” n. 3 del 03/02/2021, in aggiunta a quanto già comunicato nella ingiunzione del 09/03/2020 prot. 14584 (*Punti n. 1,2,3 e 4*) e relativamente a quanto segue nei punti n. 5,6,7,8 e 9 (*Allegato n. 11g*) con avviso ai sensi dell’art. 27 e 31 del DPR 380/2001:

1. piano seminterrato – garage – il locale garage è costituito da un unico locale, è stato effettuato un parziale cambio di destinazione d’uso interessante una superficie di circa mq 42,13 ed avente altezza di circa mt 2,40 pari ad un volume di circa mc 101,11. Tale cambio è stato effettuato mediante la realizzazione di una tramezzatura interna ricavando una tavernetta allestita con caminetto a legna e cucina e restante parte a locale garage con wc e ripostiglio;
2. piano rialzato – la zona giorno è costituita da un ambiente soggiorno e cucina, che presenta un diverso posizionamento della tramezzatura di delimitazione degli ambienti;
3. piano primo – la zona notte è costituita da tre camere da letto con disimpegno e bagno e presenta una diversa distribuzione interna;
4. piano secondo – la zona mansarda – è stato effettuato un cambio di destinazione d’uso da locale sottotetto a residenza costituita da camera da letto, lavanderia, bagno, disimpegno e camera con attrezzi da palestra e strumentazione musicale (batteria) Tale piano risulta ampliato ed impegna una superficie complessivamente di circa mq 62,32 ed altezza all’intradosso del solaio di circa m 2,20 pari ad una volumetria di mc 137,10.

Da ulteriore sopralluogo si rileva inoltre che:

5. Piano seminterrato – realizzazione di una scala esterna di collegamento tra il piano seminterrato con il giardino di proprietà sul lato Sud (presente sui grafici allegati alla citata D.I.A. in sanatoria prot. n. 27684/06 ma non nella relazione tecnica) ed inoltre l’immobile da un confronto con le misure rilevate dal citato grafico di variante con scalimetro in quanto non sono riportate sul grafico, è risultato, sul lato Sud, una maggiore superficie di circa mt 8,30x0,70 pari a circa mq 5,86 che per un’altezza di circa mt 2,40 forma un volume di circa mc 14,06;
6. Piano rialzato – l’immobile da un confronto con le misure rilevate dal citato grafico di variante con scalimetro in quanto non sono riportate sul grafico, è risultato, sul lato Sud, caratterizzato da una maggiore superficie di circa mt 8,38x0,70 pari a circa 5,86 che per un’altezza di circa m 3,17 forma un volume di circa mc 18,57;
7. Piano primo – ampliamento mediante la trasformazione del balcone sul lato Nord in superficie abitabile pari a circa mq 2,52 scaturita dalla tompagnatura di mt2,10x1,20 e per un’altezza di circa 3,24 forma un volume di circa mc 8,16; nonché alla diversa conformazione del balcone sul lato ovest. Tali balconi così come accertati sono riportati sui grafici allegati



alla citata D.I.A in sanatoria prot. n. 27684/06 ma non sono riportati sui grafici allegati alla C.E. n 31867/83 ed inoltre l'immobile da un confronto con le misure rilevate dal citato grafico di variante con scalimetro in quanto non sono riportate sul grafico, è risultato, sul lato sud, una maggiore superficie di circa mt 8,30x0,70 pari a circa mq 5,86 che per un'altezza di circa mt 3,24 forma un volume di circa mc 18,98;

8. Piano secondo – nella zona mansarda è risultato, sul lato sud, una maggiore superficie di circa mt 8,38x0,70 pari a circa mq 5,86;

Pagina | 36

9. Piano terra – area cortilizia di proprietà – in parte pavimentata con massetto in calcestruzzo per una superficie di circa mq 82,00 ed adibita al parcheggio di auto e la restante parte risulta adibita a giardino. Su tale area adibita a giardino, risulta collocata su un massetto cementizio quasi a ridosso del muro spondale dell'Alveo Nocerino, un ripostiglio per attrezzi costituito da una piccola casetta in legno avente dimensioni di circa mt 1,87 x 2,30 con copertura inclinata a due falde di altezza al colmo di circa mt 2,45 ed alla gronda di mt 2,00. Pertanto, rilevato che:

- Le opere in contestazione di cui ai punti 1), 4), 5), 6), 7) e 8) debbono essere considerate "Interventi di nuova costruzione" riconducibili all'art. 10, co. 1 lettera a) del DPR 380/2001 in quanto costituiscono una trasformazione permanente del territorio;
- le opere in contestazione di cui alle lettere 2), 3) e 9) stante la loro consistenza, debbono essere considerate "interventi di manutenzione straordinaria", riconducibili alla definizione di cui all'art. 6 bis del DPR 380/2001;
- l'area su cui insiste l'immobile rientra nella zona territoriale 7 del PUT Area Sorrentino Amalfitana L.R.C. n. 35/87;
- l'area su cui insiste l'immobile è sottoposto a vincolo idrogeologico di tipo idraulico con rischio RI;
- le citate opere sono soggette al regime dell'art. 10 del DPR 380/2001.

Sulla predetta ingiunzione di demolizione il Dirigente avverte che ai sensi dell'artt 27 e 31 del DPR 380/2001 che in caso di inadempienza alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dalla presente ingiunzione, si provvederà all'acquisizione ai sensi dell'art 31 comma 3 del DPR 380/2001.

Entro i 90 giorni successivi all'emanazione della predetta ordinanza di demolizione la sig.ra _____, presentava S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) del 12/03/2021, prot. n. 15016, avente ad oggetto – "Sanatoria ex art. 37 del DPR 380/2001, e di interventi afferente il fabbricato residenziale su più livelli collegati da una scala interna (PS1, PR, PI° e sottotetto) già oggetto di accertamento e successiva Ordinanza di demolizione n. 3 del 03/02/2021 – Registro Abusi 3 e 52/2020. La SCIA contestualmente prevede, altresì, il ripristino della destinazione d'uso assentita di parte del piano seminterrato nonché dell'intero piano sottotetto (trasformato abusivamente in sottotetto)" (Allegato 12);

- In data 13/05/2021 prot. n. 28259, della predetta SCIA ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 e ss. mm.e ii. – viene comunicata la Improcedibilità ex art. 2 c.1 della



L.241/1990 e ss.mm.ii.. Le motivazioni della improcedibilità sono riportate nel dettaglio nel paragrafo “regolarità urbanistica dell’immobile” (Allegato n. 13).

La scrivente precisa che a seguito di richiesta effettuata agli uffici tecnici comunali circa la regolarità urbanistica dell’immobile è stata esibita ed estratto copia della documentazione di cui sopra ed allegata alla presente (Allegato n. 11h – Verbale di Accertamento tecnico con Responsabile del Servizio S.U.E. del Comune di Nocera Inferiore).

Pagina | 37

- In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

E' stata accertata la non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici di cui ai titoli edilizi rilasciati Concessione Edilizia n. 31867 del 06/12/1983 (Allegato n. 7a) e D.I.A. in Sanatoria ai sensi della L.R. 19/2001 del 27/07/2006 ed integrazione dell'11/09/2006 prot. n. 31668 (Allegato n. 7d e 7e).

Non è possibile determinare con certezza l'epoca di realizzazione delle difformità edilizie riscontrate e si specifica che nel dettaglio trattasi delle opere già riscontrate dall'ufficio tecnico comunale e già dettagliatamente elencate nel paragrafo precedente nell'“Ingiunzione di Demolizione con ripristino dello stato dei luoghi” del 09/03/2020 prot. 14584 e nell'“Ingiunzione di demolizione” n. 3 del 03/02/2021 (Allegati nn. 11c e 11d).

In risposta al quesito, le predette opere edilizie abusive non sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, poiché comportano anche l'aumento della superficie utile ed accessoria dell'abitazione e l'aumento di volumetria e, trattandosi di immobile sottoposto alla disciplina del D.Lgs 42/2004 e ss.mm. ii., non rientra nei casi di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167, comma 4, lett. a) del citato decreto.

- Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i. precisi, inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque



a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Nocera Inferiore SA) si evince che la particella 6790 del foglio 18, ricade nella fascia di mt 150 dal corso d'acqua (*alveo comune*) sottoposta a tutela paesaggistica dall'art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. e che la medesima area non ricade nei casi di esclusione di cui al comma 2 del medesimo articolo, in quanto alla data del 06/09/1985, la stessa non ricadeva in zona territoriale omogenea A e B dell'allora vigente PRG approvato con D.P.G.R. n. 675 del 05/02/1976. Pertanto, **le opere edilizie comportanti anche l'aumento della superficie utile ed accessoria dell'abitazione e l'aumento di volumetria non rientrano nei casi di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167, comma 4, lett. a) del citato decreto.**

Non sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01. Non risultano condonabili, a cura dell'aggiudicatario, entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, in quanto, le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono successive all'entrata in vigore della presente legge.

- Indichi altresì, l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

E' stata presentata S.C.I.A. (*Segnalazione Certificata di Inizio Attività*) ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 e ss. mm e ii, in sanatoria del 12/03/2021 prot. n. 15016 avente ad oggetto:

"Sanatoria ex art. 37 del DPR 380/2001, e di interventi afferente il fabbricato residenziale su più livelli collegati da una scala interna (PSI, PR, PI° e Sottotetto) già oggetto di accertamento e successiva Ordinanza di demolizione n. 3 del 03/02/2021 – Registro Abusi 3 e 52/2020. La S.C.I.A. contestualmente prevede, altresì, il ripristino della destinazione d'uso assentita di



parte del piano seminterrato nonché dell'intero piano sottotetto (trasformato abusivamente in sottotetto" (Allegato 12).

Della predetta SCIA è stata dichiarata il 13/05/2021 con prot. n. 28259, la Improcedibilità ex art. 2 c.1 della L.241/1990 e ss.mm.ii. in sintesi come riportato nella comunicazione per le seguenti ragioni (Allegato n. 13):

Pagina | 39

- Dall'istruttoria a cura dell'Ufficio SCIA emerge, inoltre, che la documentazione allegata alla SCIA in oggetto risulta carente della seguente documentazione:
 1. Idonea dimostrazione dell'impossibilità di riduzione della maggiore superficie e volume realizzati rispetto alla concessione edilizia n. 31867/83, senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, (art. 34, comma 2, del DPR 380/01), attesa, per esempio, la possibilità arretrare le compagnature, con conseguente riduzione della superficie e volumetria, senza però intervenire sulla struttura del fabbricato e comprometterne la staticità;
 2. Nomina del direttore dei lavori, per le opere a farsi;
 3. Individuazione dell'impresa esecutrice e dei relativi adempimenti di cui al D.Lgs n. 276/03 (DURC; dichiarazione organico medio annuo; Dichiarazione relativa al contratto applicato ai lavoratori dipendenti);
 4. Autorizzazione sismica in sanatoria per le opere realizzate;
 5. Relazione tecnica idrogeologica che attesti la compatibilità degli interventi realizzati e di cui non si prevede il ripristino alle NTA del Piano per l'Assetto Idrogeologico;
 6. Stima assentita del progettista della quantità e qualità dei materiali di risulta prevista dall'esecuzione delle opere nonché relativo contratto di smaltimento con ditta autorizzata di cui alla Legge Regionale n. 20/2013;
 7. Diritti di segreteria e di istruttoria;
 8. Sanzione ex DPR 380/01 per le opere in sanatoria;

COMUNICA

(ai sensi dell'art.2 comma 1 della L.241/1990 e ss.mm. e ii.)

l'improcedibilità della pratica in oggetto, SCIA n°225/2021, di cui al prot. n.28259 del 13/05/2021, **PER TUTTO QUANTO SOPRA RILEVATO ed in particolare in quanto:**

- A. trattandosi di immobile sottoposto alla disciplina del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm e ii, le opere realizzate senza titolo ed in difformità dalla concessione edilizia, in quanto comportanti anche aumento della superficie utile ed accessoria dell'abitazione, nonché conseguente aumento della volumetria, non rientrano nei casi di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167, comma 4, lett. a) del citato Decreto;
- B. premesso l'errato riferimento alla consistenza dell'intero fabbricato per la verifica delle tolleranze costruttive del 2% ex art. 34-bis c.1, in luogo della singola unità immobiliare come richiesto dalla norma, le maggiori superfici e volumetrie complessivamente realizzate sui vari livelli del fabbricato, rispetto a quanto autorizzato, non rientrano nel limite del 2% di cui all'art. 34-bis, c.1 del DPR n. 380/01 (tolleranze costruttive), ma risultano superiori al citato limite;
- C. la SCIA presentata, prevede altresì opere da realizzarsi per conformare l'intervento ovvero nuove opere di modifica (es. nel sottotetto), fattispecie esclusa dalla norma, attesa la mancanza di conformità alla data di presentazione della stessa;
- D. In subordine:
 - I. la SCIA in sanatoria risulta carente di tutta la documentazione sopra puntualmente elencata, necessaria alla sua eventuale efficacia;
 - II. Con riferimento ai previsti interventi di ripristino della destinazione d'uso legittima ed assentita, questi sono da ritenersi ammissibili solo se le condizioni dello stato di fatto ripristinato escludono anche solo potenzialmente l'uso illegittimo/non autorizzato (c.d. cambio di destinazione di fatto).

Con la presente, pertanto, si ribadisce quanto già espresso con provvedimento dirigenziale di cui al prot.n. 19481 del 31/03/2021 in riscontro alla SCIA n.100/2021 ed, in particolare, soltanto a seguito dell'avvenuto ripristino delle opere *non sanabili*, per quanto sopra, è eventualmente possibile riproporre idonea pratica di sanatoria ex D.P.R. 380/01 per le restanti opere, fatto salvo il rispetto, ove necessario, del D.Lgs. N. 42/2004 e s.m.i. anche per come integrato dal D.P.R. n 31/2017.

La presente è inviata all'Ufficio Antiabusivismo ed al Comando Polizia Municipale per quanto di competenza.



- **Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa):**

In considerazione del tipo di abuso e della disciplina urbanistico/edilizia vigente, **previa verifica da parte dell'eventuale acquirente dello stato effettivo dei provvedimenti di ingiunzione di demolizione in corso presso il Comune**, si ritiene che per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile si debba **procedere al ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione delle opere non sanabili che non arrecano pregiudizio sia agli immobili confinanti di altrui proprietà che all parte di immobile realizzato in conformità. Per la demolizione delle parti strutturali invece, è fondamentale la produzione di idonea documentazione attestante la possibilità o meno di demolizione delle parti strutturali (*solai/pilastrri*) senza comportare pregiudizio sia alle confinanti proprietà, dal momento che trattasi di villetta a schiera, e sia alla parte di immobile di proprietà del debitore realizzata in conformità del titolo.**

Pertanto, si ritiene che per la regolarità urbanistico/edilizia dell'immobile dovrebbe effettuarsi richiesta Permesso di Costruire, con progetto di pristino dello stato dei luoghi contenente nello specifico:

- il ripristino delle destinazioni d'uso del piano seminterrato a garage e del piano secondo a sottotetto.
- lo smontaggio casetta di legno in giardino;
- il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione di quelle parti che non arrecano pregiudizio alla statica dell'immobile e quindi secondo una possibile ipotesi progettuale l'arretramento delle tompagnature esterne a Sud, al piano terra e piano primo con conseguente riduzione della volumetria;
- per la non demolizione delle parti strutturali e l'applicazione dell art. 34 comma 2 del DPR 380/2001, si deve produrre idonea documentazione attestante che la demolizione delle parti strutturali (*solai/pilastrri*) comporterebbe pregiudizio alle parti eseguite in conformità al titolo edilizio e trattandosi di villetta a schiera, anche alle parti strutturali collegate con le confinanti proprietà altrui.



Al fine di quantificare un importo prudenzialmente attendibile per la regolarizzazione dell'immobile è stato effettuato un computo metrico dei probabili lavori individuati da effettuarsi ed è stato prodotto relativo quadro economico comprensivo di somme per lavori a misura e per somme accessorie di € 34.097,91 come specificatamente indicato nel prospetto che segue (Allegato n. 19).

TOTALE SPESE PER REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA:

€ 34.097,91 (Euro trentaquattromilazerovantasette/70)

QUADRO ECONOMICO			
A)	Somme per lavori		
a.1)	Lavori a misura		20 797,76 €
TOTALE A)			20 797,76 €
B)	Somme Accessorie		
b.1)	Spese per presentazione pratica urbanistica all'UTC + sanzioni		1 000,00 €
b.2)	Oneri di discarica (compresa IVA)		1 000,00 €
b.3)	Spese tecniche		5 300,00 €
b.3.1)	Rilievi e restituzione grafica	300,00 €	
b.3.2)	Progettazione	1 500,00 €	
b.3.3)	Direzione Lavori, CSE	2 000,00 €	
b.3.4)	Richiesta agibilità e Variazione Catastale (compreso tasse catastali)	1 500,00 €	
b.4)	Cassa di previdenza il 4% su b.3)		212,00 €
b.5)	I.V.A. su Spese tecniche e Cassa il 22 % su b.3) + b.4)		1 212,64 €
b.6)	I.V.A. sui lavori il 22%, su A)		4 575,51 €
TOTALE B)			13 300,15 €
TOTALE PROGETTO			34 097,91 €

- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

Si rinvia ai paragrafi precedenti.

CAPITOLO F - Attestazione di Prestazione Energetica

L'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli
 G.E. dott. Luigi Bobbio
 Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile
 Ufficio Espropriazioni Immobiliari
 Procedimento N. 176/2015

Per quanto attiene la dotazione dell'immobile di prestazione energetica, non è stato possibile acquisire libretto di manutenzione caldaia ed attestato di prestazione energetica. In ogni caso dovrà effettuarsi dopo i lavori di regolarizzazione urbanistico edilizia di cui discusso precedentemente e si stima un costo di € 200,00 per l'acquisizione dell'A.P.E.

CAPITOLO G - Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

In considerazione del fatto che gli immobili pignorati consistono in una villetta a schiera con giardino pertinenziale si ritiene possibile vendere il bene in un unico lotto di proprietà esclusiva del sig.ra _____ soprindicata, così individuato:

LOTTO UNICO:

- Villetta a schiera del fabbricato sito nel Comune di Nocera inferiore (SA) alla via sant'Anna, 13, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 18, particella 6790, sub 1 (derivante dalla p.lla 6790 del gol. 18 in virtù di variazione presentata all' Agenzia del territorio di Salerno il 31/03/2009 n. 11214. I/2009), via S. Anna, piano S1-T-1-2 n. 13, categoria A7, classe 1, vani 9, rendita catastale euro 1.580,36,
- Corte di pertinenza della suddetta villetta a schiera, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 18, particella 6790, sub 2 via S. Anna, 13 Nocera Inferiore (SA), piano T, categoria F1 area urbana, mq 350.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

Si rimanda al punto precedente.



- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 ce. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

CAPITOLO H - Valore del bene e costi

Pagina | 43

l) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Nell'intento di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato il criterio tecnico più opportuno, per determinare tale valore, è la comparazione degli immobili con i prezzi pattuiti in compravendita di immobili sostanzialmente analoghi. Tale metodologia nell'estimo civile è denominata "stima sintetica o metodo della comparazione diretta", ed è basata sulla individuazione di un "mercato elementare omogeneo" entro il cui perimetro andranno ricercati i dati relativi ad unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella da stimare. Pertanto, per determinare il valore attuale dell'immobile, assumendo il prezzo come fondamento del giudizio di stima, il criterio che il sottoscritto esperto ha ritenuto di adottare, è formulato sulla media che si ottiene tra il più Probabile Valore di Mercato, ottenuto per adeguata comparazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi a quello di stima nella medesima zona e il Valore Normale degli Immobili Residenziali prendendo in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio con riferimento alla provincia, al comune e alla zona censuaria OMI in cui si colloca l'immobile considerato (*Allegato n. 17 - Quotazioni immobiliari*).

a) Determinazione Valore di Mercato attraverso Listini Immobiliari locali

Sulla scorta dei valori rilevati dalle pubblicazioni di vendita online delle Agenzie immobiliari operanti nell'area circoscritta al Comune di Nocera Inferiore risulta che nella zona in cui è ubicato l'immobile, il prezzo riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi ha un valore che oscilla tra un min di 1.300,00 €/mq ed un max di 2.000 €/mq per l'appartamento.

Valore Medio compravendita immobili (€ 1.300,00 + € 2.000,00) / 2 = 1.650,00 €/mq



Tale importo, moltiplicato per la superficie utile ragguagliata dell'immobile, fornisce il prezzo di quest'ultimo.

Pertanto si ha che il più Probabile Valore di Mercato, come sopra considerato, è pari a:

Valore di Mercato = 1.650,00 €/mq x mq 284,84 = € 469.986,00

Pagina | 44

Valore da mercato immobiliare Villetta a schiera + giardino pertinenziale:

€ 469.986,00 (Euro quattrocentosessantanovenovecentottantasei/00)

b) Determinazione del valore di mercato Banca dati quotazioni immobiliari

Val OMI min e Val OMI max rappresentano i valori minimi e massimi, espressi in €/mq, rinvenibili nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile, riferite al 2° semestre 2022 (Allegato n. 17)

Val OMI min (appartamento) = 1.150,00 €/mq

Val OMI max (appartamento) = 1.500,00 €/mq

da cui: Valore Medio Unitario OMI = (€ 1.150,00 + € 1.500,00) / 2 = 1.325,00 €/mq

Tale importo, moltiplicato per la superficie utile ragguagliata dell'immobile, fornisce il valore di mercato OMI di quest'ultimo:

Valore di mercato OMI = 1.325,00 €/mq x mq 284,84 = € 377.413,00

Valore di Mercato OMI villetta a schiera + giardino pertinenziale:

€ 377.413,00 (Euro trecentosettantasettemilaquattrocentotredici/00 Euro)

Effettuando la media tra il valore di mercato ottenuto attraverso Listini Immobiliari locali ed il valore di mercato ottenuto attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ottiene:

Valore Medio Di Mercato: Euro 469.986,00 + Euro 377.413,00) / 2 = € 423.699,50

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto agli immobili ordinari della zona, in termini di grado di finitura, stato di manutenzione e conservazione il valore ottenuto in precedenza verrà modificato attraverso l'utilizzo di coefficienti di adeguamento.

Si è ritenuto di applicare un coefficiente maggiore di 1 per stato di manutenzione e conservazione e finiture ed 1 per localizzazione in quanto servita dai servizi essenziali con sufficienti collegamenti.

K1: grado di finitura = 1,02

$K2: \text{ stato di manutenzione e conservazione} = 1,02$

$K3: \text{ localizzazione} = 1,00$

$K = K1 \times K2 \times K3 = 1,02 \times 1,02 \times 1,00 = 1,06 (\text{coefficiente di adeguamento})$

da cui **V stima = Valore medio di mercato x K = € 423.699,50 x 1,04 = € 440.647,48**

IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL BENE È PARI A

Pagina | 45

€ 440.647,48 (Euro quattrocentoquarantamilaseicentoquarantasette/48)

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

Decrementi: dal precedente valore bisogna detrarre i seguenti costi per la regolarizzazione edilizio/urbanistica dell'immobile:

- Totale spese per regolarizzazione urbanistico edilizio immobile € 34.097,91 euro

Pertanto il valore decrementato della stima diventa:

€ 440.647,48 – 34.097,91 = € 406.549,57 con arrotondamento € 406.550,00

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL BENE
CON DECREMENTO E' PARI A**

€ 406.550,00 (Euro quattrocentoseimilacinquecentocinquanta/00)

3 – RIEPILOGO

✓ Lotto Unico:

Identificazione catastale:

✚ *Villetta a schiera del fabbricato sito nel Comune di Nocera inferiore (SA) alla via sant'Anna, 13, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 18, particella 6790, sub 1 (derivante dalla p.lla 6790 del gol. 18 in virtù di variazione presentata all'Agenzia del territorio di Salerno il 31/03/2009 n. 11214. I/2009), via S. Anna, piano S1-T-1-2 n. 13, categoria A7, classe 1, vani 9, rendita catastale euro 1.580,36;*

✚ *Corte di pertinenza della suddetta villetta a schiera, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 18, particella 6790, sub 2 via S. Anna, 13 Nocera Inferiore (SA), piano T, categoria F1 area urbana, mq 350.*

✓ Proprietà:

La consistenza immobiliare è pervenuta alla debitrice sig.ra _____ dal sig. _____
con atto a rogito notaio _____ di _____ del _____ Rep.
raccolta _____ trascritto a _____ il _____ ai nn. _____

Il giardino di metri quadrati 350 non era all'epoca di tali atti correttamente identificato catastalmente per cui si rese opportuno procedere alla corretta identificazione dello stesso che a tale scopo si è proceduto alla costituzione della particella 6780 sub 2 del foglio 18 giusta variazione del 31/03/2009 n. 3673 .1/2009 che raffigura esattamente la porzione di giardino. Tale correzione è avvenuta con "Atto di identificazione catastale il 10/07/2009 repertorio 33005 raccolta 9181 innanzi a notaio _____"

✓ **Confini:**

La villetta a schiera comprensiva di giardino pertinenziale (*foglio 18, particella n. 6190 sub 1 e sub 2*) confina con aventi causa da _____, _____ e _____ per un lato, per altro lato con torrente Cavaiola, per altro lato ancora proprietà _____ e _____ e per altro lato ancora con villetta a schiera facente parte dello stesso fabbricato, salvo altri.

✓ **Descrizione dei beni:**

Gli immobili, come innanzi detto sono si compongono di una villetta a schiera con giardino pertinenziale costituita allo stato attuale come segue:

- **Piano Seminterrato – Garage/tavernetta:** di complessivi circa mq 67,27, da stato attuale rilevato, una parete con porta di collegamento separa un ambiente adibito a tavernetta dal garage. La zona tavernetta ha la scala di collegamento al piano terra nella zona disimpegno/cucina/bagno e l'uscita diretta sul giardino retrostante, attraverso piccola scala esterna protetta da tettoia in ferro e copertura in tegole.

L' Ambiente garage, collega l'esterno con rampa, porta vetrata e saracinesca in ferro, vi è anche un ripostiglio ed un locale wc (*Allegato n. 15 – Planimetria dello stato dei luoghi – Allegato n. 16 - Documentazione Fotografica*).

- **Piano Terra/Rialzato:** di complessivi circa mq 66,32 interni, terrazzo con tettoia di copertura in legno di mq 29,30, giardino/area pavimentata mq 350,00. Da stato attuale rilevato è costituito da ingresso collegato direttamente con il salone e con rampa di scala in marmo, aperta per l'accesso al piano primo e secondo.

La zona cucina è collegata al salone da porta con due ante a scrigno in legno e vetro. Da piccolo disimpegno situato in zona cucina vi è la scala di collegamento con il piano seminterrato ed il bagno dotato di lavabo, vaso e bidet con piastrelle di colore verde acquamarina e beige (*Allegato n. 15 – Planimetria dello stato dei luoghi – Allegato n. 16 - Documentazione Fotografica*).

Piano primo: di complessivi circa mq 66, 01, da stato attuale rilevato, la scala di accesso in marmo è protetta da una balaustra costituita da toghe in legno chiaro verticali, mentre il disimpegno è pavimentato in parquet del tipo ciliegio e si estende nella camere da letto. Dal disimpegno si accede alle tre camere da letto ed al bagno. Il bagno è ottimamente rifinito e si compone di doccia/sauna, lavabo incassato in marmo verde su mobiletto in legno e specchio incassato a parete, vaso e bidet (*Allegato n. 15 – Planimetria dello stato dei luoghi – Allegato n. 16 - Documentazione Fotografica*).

- **Piano secondo/sottotetto:** di circa complessivi mq 61,62 e terrazzo di circa mq 25,46 da stato attuale rilevato, si accede dalla scala in marmo al disimpegno pavimentato in parquet del tipo ciliegio che si estende in tutti gli ambienti del piano, tranne che nel bagno. Il vano scala è sempre protetto da balaustra in legno con aste verticali.

Sul disimpegno affacciano una grande ambiente al quale si accede da porta a scrigno a due ante in vetro e legno, con balcone collegato al terrazzo e con all'interno un locale destinato a



lavanderia con doccia e un locale ripostiglio, vi è un altro ambiente arredato a camera letto ed un locale bagno con vasca idromassaggio semicircolare, lavabo, vaso e bidet. (*Allegato n. 15 – Planimetria dello stato dei luoghi – Allegato n. 16 - Documentazione Fotografica*).

✓ **Stato di Possesso: L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla figlia** (*Allegato n. 5*);

✓ **Regolarità edilizio-urbanistica:**

L'immobile è stato costruito in virtù di: **Concessione Edilizia n. 2073 del 29/01/1982 e successive varianti n. 18606 del 10/09/1982 e n. 31867 del 06/12/1983** rilasciate a

Pagina | 47

– amministratore unico sig. _____ (*Allegato n. 7a*);

Abitabilità rilasciata il 05/07/1985 prot. 17445 (*Allegato n. 7b*);

Concessione in Sanatoria del 02/10/2001, ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 (*Allegato n. 7c*);

D.I.A. in Sanatoria ai sensi della L.R. 19/2001 del 27/07/2006 ed integrazione dell'11/09/2006 prot. n. 31668 (*Allegato n. 7d e 7e*)

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico dell'ufficio tecnico del Comune di Nocera Inferiore è stata accertata la non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici di cui ai titoli edilizi rilasciati Concessione Edilizia n. 31867 del 06/12/1983 (*Allegato n. 7a*) e D.I.A. in Sanatoria ai sensi della L.R. 19/2001 del 27/07/2006 ed integrazione dell'11/09/2006 prot. n. 31668 (*Allegato n. 7d e 7e*).

Nel dettaglio trattasi delle opere riscontate anche dall'ufficio tecnico comunale e già dettagliatamente elencate nel paragrafo precedente nell' "Ingiunzione di Demolizione con ripristino dello stato dei luoghi" del 09/03/2020 prot. 14584 e nell' "Ingiunzione di demolizione" n. 3 del 03/02/2021 con avviso ai sensi dell'art. 27 e 31 del DPR 380/2001.

In risposta al quesito, le predette opere edilizie abusive non sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, poiché comportano anche l'aumento della superficie utile ed accessoria dell'abitazione e l'aumento di volumetria e, trattandosi di immobile sottoposto alla disciplina del D.Lgs 42/2004 e ss.mm. ii., non rientrano nei casi di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167, comma 4, lett. a) del citato decreto.

✓ **Sanabilità immobile e Costi:**

In considerazione del tipo di abuso e di disciplina normativa vigente, si ritiene che per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile si debba **procedere al ripristino dello stato delle opere non sanabili, attraverso la demolizione di quelle che non potrebbero comportare pregiudizio alla statica dell'immobile e della proprietà altrui confinante**. Pertanto, si ritiene che per la regolarità urbanistico/edilizia dell'immobile dovrà effettuarsi richiesta Permesso di Costruire, con progetto di ripristino dello stato dei luoghi contenente nello specifico:

- il ripristino stato dei luoghi delle destinazioni d'uso del piano terra da tavernetta a garage e del piano secondo – sottotetto, da residenziale a non residenziale – sottotetto.

- lo smontaggio casetta di legno in giardino;

- il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione di quelle parti che non arrecano pregiudizio alla statica dell'immobile;

- per la non demolizione delle parti strutturali e l'applicazione dell'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001, si deve produrre idonea documentazione attestante che la demolizione delle parti strutturali (*solai/pilastri*) comporterebbe pregiudizio alle parti eseguite in conformità al titolo edilizio e trattandosi di villetta a schiera, anche alle parti strutturali collegate con le confinanti villette di proprietà altrui.

Al fine di quantificare un importo prudenzialmente attendibile per la regolarizzazione dell'immobile è stato effettuato computo metrico dei probabili lavori, da cui TOTALE SPESE PER REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA: € 34.097,91 (Allegato n. 19).

✓ **Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie:**

L'immobile in questione risulta libero da pesi, iscrizioni, trascrizioni ad eccezione di:

- ISCRIZIONE del 11/02/2010 - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale _____
Repertorio _____ del _____ IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in
formato elettronico Immobili attuali 2.
- TRASCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 3427/2015 del 06/07/2015 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile
in formato elettronico

Pagina | 48

Si evidenzia che è stata trascritta **Domanda Giudiziale** "ecc.mo Tribunale di Nocera Inferiore accerti la Simulazione del contratto di compravendita del notaio _____ del 20/11/2015 rep. _____ - raccolta n. _____ trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Salerno il 30/11/2005 ai numeri _____ e per l'effetto dichiarare il sig. _____, in rivendica, unico ed effettivo proprietario dell'immobile oggetto di causa distinto nel Comune di Nocera Inferiore al foglio 18 particella 6790, categoria A/7, classe 1, vani 9 r.c. euro 1580,36".

Si stima un costo totale per le predette cancellazioni in Euro 294,00 (Euro duecentonovantaquattro/00)

✓ **Condominio non costituito;**

- Dopo aver effettuato i lavori per regolarizzare urbanisticamente l'immobile, si stima un costo di € 200,00 per redigere A.P.E. (Attestazione Prestazione Energetica):

✓ **Il più probabile valore del canone locativo del bene si stima in euro € 1.270,00 (Euro milleduecentosettanta/00) mensili.**

Il valore del più probabile canone mensile di locazione

è pari a € 1.270,00 (Euro milleduecentosettanta/00)

✓ **Il più probabile valore di stima del bene con decremento è pari a € 406.550,00 (Euro quattrocentoseimilacinquecentocinquanta/00) mensili.**

Il più probabile valore di stima del bene con decremento

è pari a € 406.550,00 (Euroquattrocentoseimilacinquecentocinquanta/00)



L'esperto ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 50 pagine e n. 21 allegati di aver svolto compiutamente, con la massima professionalità e perfetta buona fede l'incarico affidatogli, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Elenco allegati:

Pagina | 49

- Allegato N. 1: Documentazione Catastale;
- Allegato N. 2: Verbale di Accesso ai luoghi del 27/07/2022;
- Allegato N. 3: Certificati (*Residenza e Stato di Famiglia*);
- Allegato N. 4: Richiesta documentazione per verifica Regolarità Urbanistica;
- Allegato N. 5: Atti di compravendita;
- Allegato N. 6: Estratto di matrimonio;
- Allegato N. 7: Verbale di Accertamento Tecnico e Titoli edilizi;
- Allegato N. 7a: Concessione Edilizia n. 31867_06121983_Collaudò;
- Allegato N. 7b: Abitabilità;
- Allegato N. 7c: Concessione n. 43731 del 02102001, prat. edilizia n. 1072000;
- Allegato N. 7d: Pratica DIA in sanatoria prot. n. 27684 del 27072006;
- Allegato N. 7e: Integrazione DIA in sanatoria, Prot. n. 31668 dell'11092006;
- Allegato N. 8: Verbale di accesso al sito del 01/12/2022;
- Allegato N. 9: Richiesta documentazione Ufficio Abusivismo;
- Allegato N.10: Verbale di accertamento tecnico del 12/12/2022;
- Allegato N.11: Verbale di accertamento tecnico e documentazione acquisita;
- Allegato N. 11a: Avvio del Procedimento Ordine di Demolizione;
- Allegato N. 11b: Comunicazione Sequestro Procura della Repubblica;
- Allegato N. 11c: Ingiunzione di Demolizione del 09/03/2020;
- Allegato N. 11d: Comunicazione del Debitore al Comune del 26/10/2020;
- Allegato N. 11e: Verbale di Accertamento Inadempienza Demolizione del 27/10/2020;
- Allegato N. 11f: 2°Verbale di Accertam_Abusi_Comune del 03/11/2020;



Allegato N. 11g: Ingiunzione di Demolizione del 03/02/2021;

Allegato N.12: S.C.I.A. del 12/03/2021;

Allegato N.13: Improcedibilità della SCIA;

Allegato N.14: Verbale di accesso al sito del 19/12/2022;

Pagina | 50

Allegato N. 15: Piante dello stato dei luoghi: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo- sottotetto;

Allegato N. 16: Documentazione fotografica;

Allegato N. 17: Quotazioni Immobiliari;

Allegato N. 18: Visure Ipotecarie;

Allegato N. 19: Computo Metrico Estimativo e quadro Economico;

Allegato N. 20: Relazione tecnica di Stima per la PRIVACY;

Allegato N. 21: Trasmissione alle parti.

Baronissi, 21/03/2023

Arch. Anna NAPOLI

