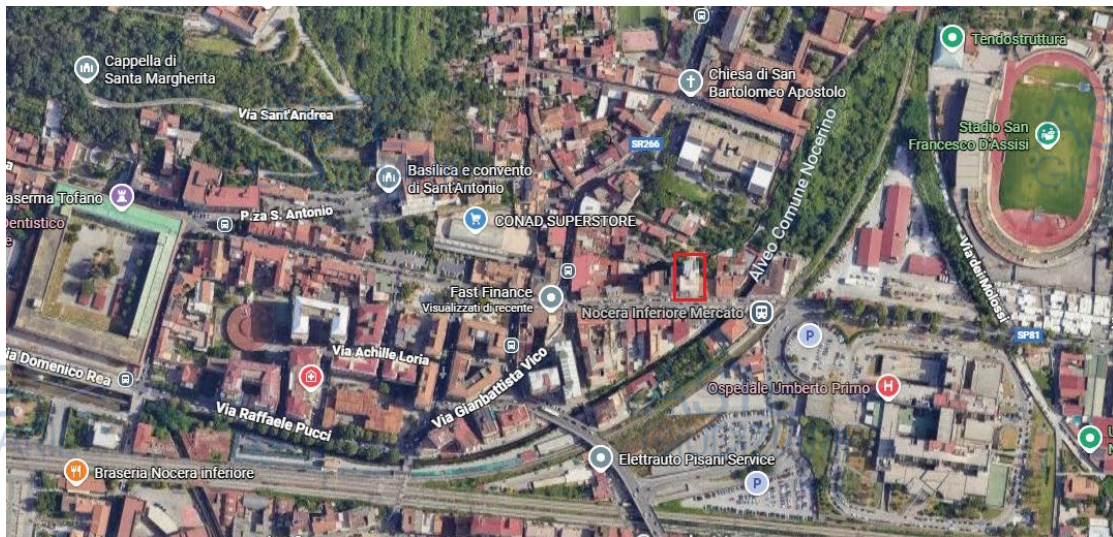


# TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RELAZIONE PERITALE

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.35/2024*  
*Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. c/Xxxxxxxx Xxxxxx e Xxxx Xxxxx*  
*G.E.: Dott.ssa Maria TROISI*



*La presente relazione si compone di n. 66 pagine*  
*+ allegati A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N*

**ARCH. ALESSANDRA D'ANIELLO**  
VIA A. GUGLIELMINI N. 5/B SALERNO  
C.A.P. 84125 TEL. 089.223907/347 1401472

**SALERNO, 31 MARZO 2026**

## SOMMARIO

<b>Premessa</b>	<b>1</b>
<b>Controllo preliminare: documentazione ex art. 567 c.p.c.</b>	<b>2</b>
<b>1. Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</b>	<b>4</b>
<b>2. Quesito n. 2: Descrizione dello stato dei luoghi</b>	<b>6</b>
<b>3. Quesito n. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato</b>	<b>9</b>
<b>4. Quesito n.4 – Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</b>	<b>14</b>
<b>5. Quesito n.5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</b>	<b>15</b>
<b>6. Quesito n.6 – Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</b>	<b>18</b>
<b>7. Quesito n. 7 –Stato di possesso attuale dell’immobile.</b>	<b>43</b>
<b>8. Quesito n. 8 –Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b>	<b>43</b>
<b>9. Quesito n. 9 – Verifica dell’insistenza dell’immobile su suolo demaniale.</b>	<b>53</b>
<b>10. Quesito n. 10 – Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo</b>	<b>53</b>
<b>11. Quesito n. 11 – Spese di gestione dell’immobile ed eventuali procedimenti in corso.</b>	<b>53</b>
<b>12. Quesito n. 12 –Stima dell’immobile.</b>	<b>54</b>
<b>13. Quesito n. 13 –Valutazione di quota indivisa per l’immobile pignorato per la sola quota.</b>	<b>63</b>
<b>14. Quesito n. 14 –Certificazioni di stato civile, dell’Ufficio Anagrafe e regime patrimoniale in caso di matrimonio.</b>	<b>63</b>

## **Premessa.**

La sottoscritta arch. Alessandra D’Aniello (con studio in Salerno alla via Guglielmini n.5/b, iscritta all’Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n.1579), in data 25.05.2025 è stata nominata Esperto dal Giudice dott.ssa Maria TROISI nell’Esecuzione Immobiliare promossa dalla società **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** contro il sig. **XXXXXXXX XXXXXX** e **XXXX XXXXX**, iscritta presso il Tribunale di Nocera Inferiore -Ufficio Esecuzioni Immobiliari - R.G.E.n.35/2024, relativamente alla valutazione del seguente bene pignorato e alla conseguente determinazione del prezzo base di vendita:

**Appartamento sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via Gennaro Orlando n. 33 (già 19), riportato al N.C.E.U. del medesimo Comune al Fogl. 18 part. 4668, sub 15, piano 3, Cat. A/2, cl. 3, vani 5,5.**

### Quesiti

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

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

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

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

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

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

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

### **Controllo preliminare: documentazione ex art. 567 c.p.c.**

#### **▪ Certificazione Notarile**

Il creditore procedente ha depositato agli atti della procedura la certificazione notarile resa ai sensi dell'art.1 della Legge n.302 del 3 agosto 1998, che modifica l'art.567 c.p.c., comma II, a firma del Notaio dott.ssa Maria Landolfo, datata 18.03.2024, sul seguente immobile:

*“Appartamento in VIA GENNARO ORLANDO n. 41, riportato nel C.F. di NOCERA INFERIORE al Fl.18 p.lla 4668 sub. 15, ctg. A/2, classe 3, piano 5°, metri quadri 104, vani 5,5, r.c. Euro 468,68”.*

La certificazione notarile risale ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 15.03.2024 ai nn. 11954/9820; in particolare, nella stessa si legge:

*“che il suddetto immobile è di proprietà dei coniugi XXXXXXXX XXXXXX nato a e XXXX XXXXX nata a in regime di comunione legale a loro pervenuto per acquisto da , in virtu' di atto di compravendita per notar FIMIANI FRANCESCO del 17/09/2007, rep. 126639/19988, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 19/09/2007 ai nn.46143/28454;*

*- ai suindicati 0, in virtu' di atto di compravendita per notar D'AMARO TOMMASO del 16/04/2004, rep. 39137/12160, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 20/04/2004 ai nn.16999/13308;*

*- ai suindicati quanto sopra è*

pervenuto in virtu' dei seguenti titoli:

\* atto di compravendita per notar LOTTINI MASSIMO del 09/06/2003, rep. 8312, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 17/06/2003 ai nn.21708/15623 con il quale acquista la quota di 1/3 di Piena Proprietà da ;

\* atto di compravendita per notar ANIELLO CALABRESE del 26/03/1998, rep. 92979, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 06/04/1998 ai nn.11285/9435 con il quale acquistano la quota di 1/3 di Piena Proprietà ciascuno da ;”.

Inoltre, il Notaio Maria Landolfo certifica che l’immobile:

“a tutto il 15/03/2024 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 15/03/2024 ai nn.11954/9820 emesso dal Tribunale di NOCERA INFERIORE e notificato il 14/02/2024 contro XXXXXXXX XXXXXX nato in a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 19/09/2007 ai nn.46144/12039 atto notarile pubblico per notar FIMIANI FRANCESCO (NOCERA SUPERIORE) del 17/09/2007, rep.126640/19989, per EURO 260.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 130.000,00 contro XXXXXXXX XXXXXX nato in e XXXX XXXXX nata in a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto”.

Nella relazione notarile sono riportati i dati catastali dell’immobile alla data del 18.03.2024 mentre manca il riferimento ai dati storici, relativi al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè sino alla data dell’atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

▪ **Corrispondenza della documentazione al comma 2 dell’art.567 C.P.C.**

Il comma 2 dell’art.567 c.p.c. indica quali documenti da allegare alla procedura esecutiva “l’estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

Agli atti della procedura la documentazione depositata dal creditore procedente

risulta esaustiva ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. L'Esperto ha, altresì, acquisito ed allegato alla presente relazione: 1) la visura catastale storica aggiornata dell'immobile oggetto di esecuzione che riporta i dati dell'immobile dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e della stessa p.lla 4668 al Catasto Terreni; 2) la planimetria catastale dell'immobile all'attualità e al 31.01.1969; 3) le visure ipotecarie storiche riferite all'ultimo ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento per immobile, per i sigg. XXXXXXXX XXXXXX e XXXX XXXXX, soggetti eseguiti, e per i precedenti proprietari nel ventennio, sigg. e sigg. .

Tali documenti evidenziano una situazione di provenienza ed ipoteche corrispondente a quella illustrata nella Certificazione Ipotecaria e Catastale già prodotta agli atti della procedura.

I certificati di stato civile sono stati prodotti dalla scrivente:

- dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia risulta che lo stato civile del sig. XXXXXXXX XXXXXX, nato il è: "coniugato";
- dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia risulta che lo stato civile della sig.ra XXXX XXXXX, nata il è: "coniugata" (cfr. Allegato).

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

### **1.1 Diritti reali**

Nell'Atto di pignoramento rep. 699 del 14.02.2024 è indicato quale diritto reale la proprietà per 1/1 dell'appartamento sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via Gennaro Orlando n. 33 (già 19), riportato al NCEU del medesimo Comune al Fogl. 18 part. 4668, sub 15, piano 3. Cat. A/2, cl. 3, vani 5,5". Tali diritti sono correttamente riportati nella Nota di Trascrizione dello stesso del 15.03.2024 ai nn. 11954/9820. Il diritto reale indicato nell'Atto di Pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli eseguiti in forza dell'atto di compravendita del 17.09.2007 a rogito Notaio Francesco Fimiani, rep. n. 126639, racc. n. 19988.

Con tale atto, infatti, i sigg. , in comunione dei beni vendevano ai coniugi **XXXXXXXX XXXXXX e XXXX XXXXX, che acquistavano ed accettavano** “*la piena proprietà dell’appartamento sito in Nocera Inferiore alla Via Gennaro Orlando n. 33 al quinto piano, catastalmente terzo piano, distinto con il numero interno tredici [...] Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 18 particella 4668 sub. 15, Via Gennaro Orlando n. 19, piano 3, cat. A/2 cl. 3 vani 5,5 R.C. euro 468,68, in ditta conforme*”.

### **1.2 Bene oggetto di pignoramento**

Oggetto dell’Atto di pignoramento rep. 699 del 14.02.2024 è l’*“appartamento sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via Gennaro Orlando n. 33 (già 19), riportato al NCEU del medesimo Comune al Fogl. 18 part. 4668, sub 15, piano 3. Cat. A/2, cl. 3, vani 5,5”*.

Dalla visura storica per immobile effettuata dall’esperto, risulta che alla data del pignoramento, l’immobile risultava così identificato:

*“Catasto dei fabbricati del Comune di NOCERA INFERIORE (F912) (SA) - Foglio 18 Particella 4668 Subalterno 15 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale: Totale: 104 mq - Totale escluse aree scoperte: 101 mq – Rendita: euro 468,68 - Indirizzo: Via Gennaro Orlando n. 41 - Piano 5° – intestato a:*

*-XXXXXXXX XXXXXX nato a - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX XXXXX;*

*-XXXX XXXXX nata a N° Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX” (cfr. Allegato).*

I dati sono corrispondenti a quelli riportati nell’Atto di Pignoramento ad eccezione di:

- numero civico riportato pari a 33 (come nell’Atto di Compravendita) e non a 41 (come nella visura catastale);
- piano risultante 3° (come nelle precedenti visure catastali) e non 5° (come nell’Atto di Compravendita e nella visura catastale all’attualità).

Dalla visura della planimetria agli atti del Catasto, acquisita dall’esperto in data 29.06.2025, risultano, invece, **difformità della situazione di fatto**, consistenti in:

- chiusura del balcone posto sul lato nord attraverso un muretto con soprastanti

infissi, con aumento di superficie utile e di volume;

- chiusura della porta posta sul lato est del servizio igienico nord;
- presenza di un tramezzo avente direzione nord-sud che divide il preesistente balcone in 2 parti, quella ovest annessa al servizio igienico e quella est al soggiorno;
- mancanza di infissi e muri esterni tra wc e balcone/veranda, tra cucina e balcone/veranda e tra soggiorno e balcone/veranda;
- forma trapezoidale e non rettangolare del balcone sud;
- presenza di un soppalco sul vano ripostiglio.

Da quanto esposto, risulta che i dati agli atti del Catasto alla data del pignoramento presentano:

- conformità formale rispetto ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento;
- difformità formale rispetto ai dati di indirizzo indicati nell'atto di pignoramento (piano e civico);
- **difformità sostanziali della situazione di fatto rispetto alla planimetria** di cui ai dati di identificazione catastale, che saranno meglio descritte nella risposta al quesito n. 3.

### **1.3 Formazione dei lotti**

LOTTO UNICO - Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Gennaro Orlando n. 41, costituita da un appartamento sito al piano 5°, censito al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 4668, subalterno 15, categoria A/2, consistenza 5,5 vani”.

Confini:

- a est con altra porzione dello stesso fabbricato;
- a sud con Via Gennaro Orlando;
- a ovest con proprietà di terzi in altro fabbricato;
- a nord con vano scale-ascensore, pianerottolo e area esterna.

## **2. Quesito n. 2: Descrizione dello stato dei luoghi.**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito in Nocera Inferiore, alla Via Gennaro Orlando n. 41, strada provinciale, in una zona semi-centrale del Comune di Nocera Inferiore (SA), a circa 700 m dal centro e a 200 m dall'Ospedale Umberto Primo,

servita da mezzi pubblici, scuole, Chiese e da negozi al dettaglio e supermercati.

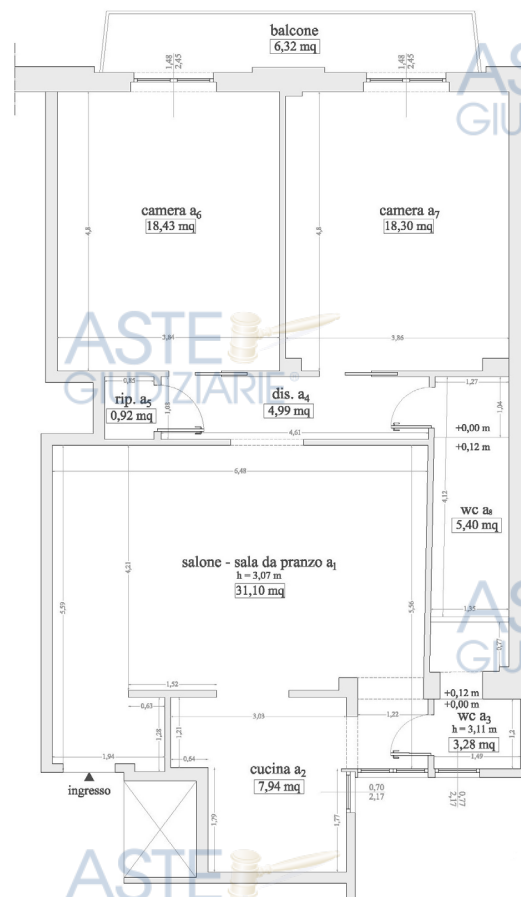


Esso fa parte di un fabbricato con strutture portanti in c.a. e solai in latero-cemento, costituito da piano terra e da n. 7 piani in elevazione, avente accesso dal civico 41 di Via Orlando, attraverso un portone in alluminio e un lungo androne, dal quale si accede in fondo ad est al vano scale-ascensore.

L'appartamento, avente un'altezza di 3,05 m, è costituito da un grande ingresso-soggiorno ( $S_1 = 31,10$  mq) dal quale si accede a nord alla cucina

( $S_2 = 7,94$  mq), a sud allo spazio di disimpegno ( $S_4 = 4,99$  mq) e ad ovest al 2° servizio igienico ( $S_3 = 3,28$  mq). Dallo spazio di disimpegno si accede, partendo da

est e procedendo in senso orario, al ripostiglio ( $S_5 = 0,92$  mq), alle due camere da letto ( $S_6 = 18,43$  mq e  $S_7 = 18,30$  mq) e al 1° servizio igienico ( $S_8 = 5,40$  mq). il tutto per una superficie commerciale pari a 102,73 mq. Il ripostiglio ha un'altezza di 2,18 m, perché c'è un soppalco superiore accessibile dallo spazio di disimpegno attraverso un infisso in legno a due ante. Le due camere da letto sono prospicienti un balcone di superficie 6,32 mq. Si precisa che un altro balcone era presente sul lato nord a servizio del salone e della cucina chiuso prima con una veranda e poi, come dichiarato dalla sig.ra XXXX nel corso del sopralluogo, inglobato nell'abitazione nel 2017.



Le finiture sono di media qualità:

- la pavimentazione è in piastrelle ceramiche di dimensioni (42\*42) cmq e di color chiaro in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici;



- il servizio igienico a<sub>3</sub> ha una pavimentazione in piastrelle ceramiche di dimensioni (35\*35) cmq e un rivestimento di dimensioni (45\*20) cmq bianco con decoro centrale ed è dotato di wc con cassetta a parete, lavabo, lavatoio; nella parte nord dello stesso trovano alloggio la lavatrice e la caldaia con tubazione che va all'esterno;



- il servizio igienico a<sub>8</sub> ha una pavimentazione in piastrelle ceramiche di dimensioni (35\*35) cmq e un rivestimento di dimensioni (45\*25) cmq bianco fino a un'altezza di 1 m e del tipo a mosaico superiormente fino ad un'altezza di 2,10 m ed è dotato di wc con cassetta a parete, bidet, lavabo e doccia di dimensioni 70x130 cmq;



- gli infissi interni sono in legno del tipo “ad anta” nei servizi igienici e nel ripostiglio e del tipo “a scrigno” nelle camere da letto; solo tra il salone e la cucina è montato il controtelaio metallico del tipo “scrigno” mentre manca l'infisso in legno scorrevole;



- gli infissi esterni sono in pvc con zanzariere e persiane avvolgibili ad apertura elettrica; si precisa che le persiane non sono presenti negli infissi di quella che prima del 2017 era una veranda sul lato nord.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento con 3 radiatori in alluminio (nel salone e nelle camere da letto) e termoarredo nel servizio igienico a<sub>8</sub>; di condizionamento con 2 split nelle camere da letto e 2 macchine esterne sul balcone sud.

Le condizioni dell'immobile sono buone.



### 3. Quesito n.3 – Identificazione catastale del bene pignorato

Dalla visura storica catastale del 29.06.2025 risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è iscritto al **Catasto Fabbricati** del Comune di Nocera Inferiore (SA) al:

- **fg.18 p.lla 4668 sub 15**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 104 mq, escluse aree scoperte 101 mq, rendita 468,68 €

Indirizzo: Via Gennaro Orlando n. 41, Piano 5°

Intestazione:

- XXXXXXXX XXXXXX, nato a - Proprietà 1/2



in regime di comunione dei beni con XXXX XXXXX;

- XXXX XXXXXX, nata a - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXX (cfr. Allegato).





I dati attuali derivano da

*“Variazione nel Classamento del 04/09/2018 – SA0196499 in atti dal 04/09/2018 Variazione di Classamento (n. 39037.1/2018)”;*

*“Diversa distribuzione degli spazi interni del 31/08/2017 Pratica n. SA0198979 in atti dal 04/09/2017 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 28303.1/2017)”*

Gli stessi dati ma riportanti come indirizzo *“Via Gennaro Orlando n. 19”* e come superficie catastale *“superficie catastale 110 mq, escluse aree scoperte 107 mq”* derivavano da *“Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie”*.

- Dal 03.07.2015, infatti, l’immobile era così identificato:

**fg.18 p.lla 4668 sub 15**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 €

Indirizzo: Via Gennaro Orlando n. 19, Piano 5°

I dati derivavano da

*“Variazione del 03.07.2015 Pratica n, SA0225455 in atti dal 03.07.2015 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 100004.1/2015)”*

- Dal 26.03.1998, l’immobile era così identificato:

**fg.18 p.lla 4668 sub 15**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 €

- £ 907.500

Indirizzo: Via Gennaro Orlando n. 19, Piano 3°

I dati derivavano da

*“Istrumento (Atto Pubblico) del 26/03/1998 in atti dal 25/11/1998 Compravendita (n. 5977.1/1998)”*

- Dal 01.01.1992, l’immobile era così identificato:

**fg.18 p.lla 4668 sub 15**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita £. 907.500

Indirizzo: Via Orlando n. 19, Piano 3°

I dati derivavano da

*“Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario”*

- Dall’impianto meccanografico del 30.06.1987, l’immobile era così identificato:

**fg.18 p.lla 4668 sub 15**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita £. 1.980

Indirizzo: Via Orlando n. 19, Piano 3°

I dati derivavano da



“Impianto meccanografico del 30/06/1987”

Pertanto, l’immobile, dall’impianto meccanografico fino al 03.07.2015, risultava erroneamente riportato al terzo piano invece che al quinto piano e fino al 04.09.2017 al civico n. 19 di Via G. Orlando.

L’intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:  
dal 17/09/2007

- XXXXXXXX XXXXXX, nato a - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX XXXXX;
- XXXX XXXXXX, nata a - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXX



Dati derivanti da:

- Atto del 17/09/2007 Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Sede NOCERA SUPERIORE (SA) Repertorio n. 126639 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28454.1/2007 Reparto PI di SALERNO in atti dal 20/09/2007

- dal 16/04/2004

- I - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 17/09/2007;
- - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 17/09/2007

- Dati derivanti da:

- Atto del 16/04/2004 Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Sede SCAFATI (SA) Repertorio n. 39137 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13308.1/2004 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/04/2004

- dal 09/06/2003

- - Proprietà 667/1000 fino al 16/04/2004

- Dati derivanti da:

- Atto del 09/06/2003 Pubblico ufficiale LOTTINI MASSIMO Sede SANT'ANTONIO ABATE (NA) Repertorio n. 8312 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15623.1/2003 Reparto PI di SALERNO - Pratica n. 416749 in atti dal 21/10/2003

- dal 26/03/1998

- - Proprietà 1/3 fino al 16/04/2004;
- - Proprietà 1/3





fino al 09/06/2003;  
- - Proprietà 1/3 fino al 09/06/2003;

- Dati derivanti da:

- Atto del 26/03/1998 Pubblico ufficiale ANIELLO CALABRESE Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 92979 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5977.1/1998 in atti dal 25/11/1998

- Dall'impianto meccanografico

- - Proprietà 500/1000 fino al 26/03/1998;  
- Proprietà 500/1000 fino al 26/03/1998;



- Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987



Dalla visura storica catastale del 01.09.2025 risulta che l'area su cui insiste il fabbricato dov'è sito immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è iscritto al **Catasto Terreni** del Comune di Nocera Inferiore (SA) al:

- **fg.18 p.lla 4668**, ENTE URBANO – Superficie: are 04 ca 48 – Impianto macanografico del 30.06.1973.

I dati riportati in visura sono congruenti con quanto riportato nella Relazione Notarile e nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento del 15.03.2024 ai nn. 11954/9820, mentre nell'Atto di pignoramento rep. 699 del 14.02.2024 viene erroneamente indicato il civico 33 (come nell'Atto di Compravendita del 17.09.2007) invece dell'esatto civico 41.

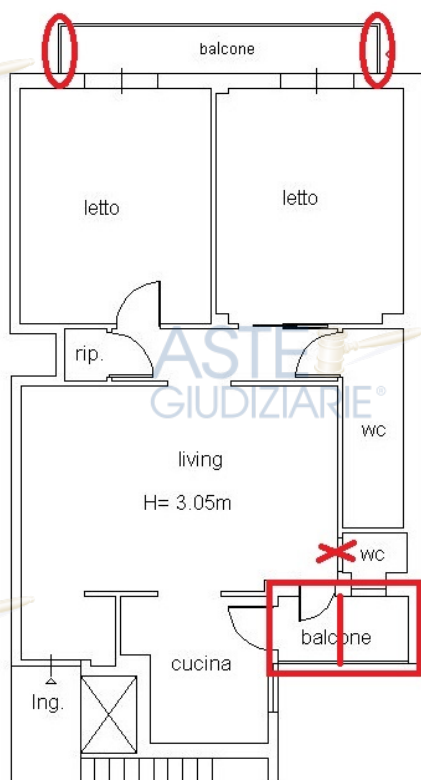
Dalla planimetria catastale, risulta accatastato con la p.lla 4668 sub 15 l'immobile a destinazione residenziale posto al 5° piano e prospiciente con un balcone la Via Orlando.

La planimetria agli atti del Catasto riporta un immobile congruente per l'altezza pari a 3,05 m, mentre si rilevano alcune **difformità delle dimensioni planimetriche e della distribuzione interna**, quali:

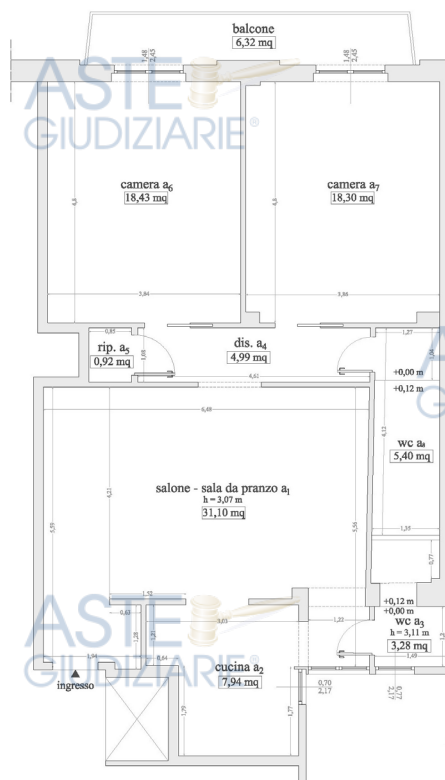
- il balcone sul lato nord non è chiuso dalla veranda che lo ingloba nell'appartamento, diventando in parte servizio igienico e in parte disimpegno;

- la mancanza del tramezzo che divide l'attuale veranda in due parti;

- la traslazione della porta del servizio igienico più piccolo verso sud;
- la presenza del muro esterno con soprastante finestra tra il wc e il balcone/veranda;
- la presenza degli infissi esterni tra cucina e balcone/veranda e tra soggiorno e balcone/veranda;
- la mancanza del soppalco sul vano ripostiglio;
- il balcone sud ha forma rettangolare invece che trapezoidale.



**PLANIMETRIA CATASTALE**



**STATO DI FATTO**

Si precisa che nella planimetria catastale datata 31.01.1969, il balcone sud appare come nello stato di fatto, cioè ha una forma trapezoidale in quanto rastremato sui due lati. Pertanto, si ritiene che tale difformità nell'attuale planimetria catastale sia riconducibile a un errore di rappresentazione (cfr. Allegato).

#### **4. Quesito n.4 – predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

L'Esperto ha predisposto un unico lotto di vendita.

##### **LOTTO UNICO**

**TIPOLOGIA** Abitazione di tipo civile

##### **DESCRIZIONE COMMERCIALE**

**1/1 Piena proprietà** dell'immobile ubicato in Nocera Inferiore, alla Via Gennaro Orlando n. 41, strada provinciale, in una zona semi-centrale del Comune di Nocera Inferiore (SA), a circa 700 m dal centro e a 200 m dall'Ospedale Umberto Primo, servita da mezzi pubblici, scuole, Chiese e da negozi al dettaglio e supermercati. L'immobile è sito al 5° piano di un fabbricato avente struttura in c.a. e solai in latero-cemento, costituito da piano terra e da n. 7 piani in elevazione. L'appartamento, avente un'altezza di 3,05 m, è costituito da un grande ingresso-soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto, due servizi igienici, uno spazio di disimpegno, un ripostiglio e soprastante soppalco (di cui si prevede la rimozione), con due balconi uno a sud e uno a nord (quest'ultimo chiuso da una veranda di cui si prevede la rimozione) per una superficie commerciale pari a 102,73 mq. Le finiture sono di media qualità: gli infissi esterni sono in pvc con zanzariere e persiane avvolgibili ad apertura elettrica e sono presenti l'impianto idrico, elettrico, di riscaldamento, di condizionamento, Le condizioni dell'immobile sono buone.

##### **CONFINI**

L'immobile confina:

- a est con altra porzione dello stesso fabbricato;
- a sud con Via Gennaro Orlando;
- a ovest con proprietà di terzi in altro fabbricato;
- a nord con vano scale-ascensore, pianerottolo e area esterna.

##### **DESCRIZIONE CATASTALE**

L'immobile a destinazione abitazione è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore (SA) al:

- fg.18 p.la 4668 sub 15, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 104 mq, escluse aree scoperte 101 mq, rendita 468,68 €

Indirizzo: Via Gennaro Orlando n. 41, Piano 5°

Intestazione:

- XXXXXXXX XXXXXX, nato a N - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX XXXXX;
- XXXX XXXXX, nata a - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXX.

Nella planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità: rispetto allo stato di fatto:

- il balcone sul lato nord non è chiuso dalla veranda che lo ingloba nell'appartamento, diventando in parte servizio igienico e in parte disimpegno;
- la mancanza del tramezzo che divide l'attuale veranda in due parti;
- la traslazione della porta del servizio igienico più piccolo verso sud;
- la presenza di infissi e muri esterni wc/balcone, soggiorno/balcone e cucina/balcone;
- la mancanza del soppalco sul vano ripostiglio;
- la forma rettangolare invece che trapezoidale del balcone sud (errore di rappresentazione).

##### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato in virtù di:



- Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967

ed è stato oggetto di:

- CILA n. 249/2017 prot. n. 0022441 del 16.05.2017.

rispetto ai quali si rilevano le seguenti difformità:

- ampliamento e fusione di due balconi rettangolari lungo il prospetto sud;

- parte della superficie utile dell'appartamento (ex ripostiglio – 0,72 mq) annessa all'appartamento contiguo;

- frazionamento di unità immobiliare con trasformazione di piccola parte della superficie utile residenziale dell'appartamento in superficie utile non residenziale (vano ascensore);

- realizzazione di una veranda lungo il prospetto nord con rimozione dei muri e degli infissi esterni che la separano dall'abitazione;

- traslazione e trasformazione della porta-finestra della cucina in finestra;

- mancanza di infissi e muri esterni wc/balcone, soggiorno/balcone e cucina/balcone;

- realizzazione di un soppalco sul vano ripostiglio;

- diversa distribuzione interna.

Per la regolarizzazione dell'immobile si prevede la sanatoria di tutte le difformità ex art. 36 bis e art. 6bis del DPR 380/2001, ad esclusione della veranda e del soppalco per cui si prevede la rimozione (ripristino dello stato dei luoghi), con un costo stimato a corpo pari a circa 13.500,00 €

**PREZZO (OLTRE IMPOSTE)**

**Prezzo Base d'Asta: 95.000,00 €** (novantacinquemila/00 euro)

**5. Quesito n.5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

**5.1 Titoli di proprietà trascritti in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**

Si procede ora alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento del 15.03.2024 e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla stessa.

Presso l'Archivio Notarile di Salerno è stata richiesta copia dell'Atto con cui i soggetti eseguiti hanno acquistato l'immobile oggetto di pignoramento.

**5.1.1 Atto di Compravendita a rogito Notaio Francesco Fimiani del 17.09.2007 – Soggetti acquirenti: XXXXXXXX XXXXXX e XXXX XXXXX - Immobile sito in Nocera Inferiore identificato al Foglio 18 p.lla 4668 sub 15.**

Con Atto di Compravendita del 17.09.2007 a rogito del Notaio Francesco Fimiani, i coniugi , in comunione dei beni, vendevano ai coniugi XXXXXXXX XXXXXXX, nato a , e XXXX XXXXXX, nata a

, in comunione dei beni “la piena proprietà dell’appartamento sito in Nocera Inferiore alla Via Gennaro Orlando n. 33 al quinto piano, catastalmente terzo piano, distinto con il numero interno tredici, con porta di ingresso a destra uscendo dall’ascensore, composto da tre vani e accessori, confinante con le scale, ascensore e ballatoio, con l’altro appartamento del piano, con via Orlando e con beni . Riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Nocera Inferiore al foglio 18, particella 4668 sub 15, Via Gennaro Orlando, n. 19, piano 3, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, R.C. Euro 468,68, in ditta conforme.” Tale immobile veniva trasferito “con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, condominio a tutte le parti o servizi del fabbricato di cui fa parte tali per legge e secondo le posizioni di cui all’articolo 1117 CC con tutte le servitù attive e passive legalmente esistenti o costituite”. All’art. 6, in merito alla regolarità urbanistica si legge che il fabbricato “è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non ha subito modifiche tali da comportare il rilascio di ulteriori permessi di costruire” (cfr. Allegato)

Si precisa che all’epoca di stipula dell’Atto di Compravendita l’immobile risultava sito al 3° piano nella visura catastale (situazione dell’unità immobiliare dal 01.01.1992) ma al 5° piano nella planimetria depositata in data 31.01.1969 (cfr. Allegati)

Si risale, pertanto, ai titoli precedenti, effettuando le ispezioni ipotecarie sui nominativi dei precedenti proprietari.

**5.1.2 Atto di Compravendita a rogito Notaio Tommaso D’Amaro del 16.04.2004 – Soggetti acquirenti: - immobile sito in Nocera Inferiore identificato al Foglio 18 p.lla 4668 sub 15.**

Con Atto di Compravendita a rogito Notaio Tommaso D’Amaro del 16.04.2004, rep. 39137/12160, i sigg. , vendevano ai sigg. , l’immobile così identificato: “Abitazione di tipo civile categoria A2 – consistenza 5,5



vani - Foglio 18 p.lla 4668 sub 15 – Piano 5° - Via Orlando n. 33 – Nocera Inferiore” (cfr. Allegato)

**5.1.3 Atto di Compravendita a rogito Notaio Massimo Lottini del 09.06.2003**

**– Soggetto acquirente: – Quota di 1/3 dell’immobile sito in Nocera Inferiore identificato al Foglio 18 p.lla 4668 sub 15.**

Con Atto di Compravendita a rogito Notaio Massimo Lottini del 09.06.2003, rep. 8312, il sig. , la quota di 1/3 dell’immobile così identificato: “Abitazione di tipo civile categoria A2 – consistenza 5,5 vani - Foglio 18 p.lla 4668 sub 15 – Piano 5° - Via Orlando n. 33 – Nocera Inferiore” (cfr. Allegato). Con quest’atto il sig. risulterà proprietario dell’immobile per la quota di 2/3, avendo acquisito un’altra quota di 1/3 con Atto di cui al § 5.1.4; alla stessa data la rimanente quota di 1/3 risulta di proprietà della sig.ra quota acquisita con Atto di



cui al § 5.1.4.



**5.1.4 Atto di Compravendita a rogito Notaio Aniello Calabrese del 26.03.1998**

**– Soggetti acquirenti: – Immobile sito in Nocera Inferiore identificato al Foglio 18 p.lla 4668 sub 15.**

Con Atto di Compravendita a rogito Notaio Aniello Calabrese del 26.03.1998, rep. 92979, i sigg. , in regime di comunione legale, vendevano ai sigg. , e , ognuno per la quota di 1/3, l’immobile così identificato: “Abitazione di tipo civile categoria A2 – consistenza 5,5 vani - Foglio 18 p.lla 4668 sub 15 – Piano 5° - Via Orlando n. 19 – Nocera Inferiore” (cfr. Allegato).



## 6. Quesito n.6 – Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

### 6.1 Verifica della regolarità dell'immobile: strumenti urbanistici.

In data 01.09.2025 con prot. n. 0056846 e successiva integrazione dell'11.09.2025, prot. n. 0059367, la scrivente depositata al Comune di Nocera Inferiore istanza di Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione, catastalmente identificata al Foglio 18, p.lla n. 4668. In data 26.09.2025, in Comune di Nocera Inferiore rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 149/2025 considerati i seguenti atti di ufficio:

- *“il Piano Urbanistico Comunale (PUC) - Quadro Strutturale e Quadro Programmatico - ai sensi dell'art.25 c.1 della Legge Reg.le n.16/2004 e art.3 c.5 del Regolamento di Attuazione n.5 del 04/08/2011, corredato di V.A.S., Atti di Programmazione Interventi (A.P.I.) e Piani di Settore, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 12 del 28/07/2016 e pubblicata sul B.U.R.C. n.52 del 01/08/2016;*
- *il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale adottato con Delibera n.1 del 23.02.2015 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, pubblicata sul BURC n.ro 20 del 23/03/2015;*
- *la Deliberazione del Consiglio Comunale n.35 del 05/12/2007 "Istituzione catasto comunale degli incendi anno 2007 dei soprassuoli percorsi dal fuoco", [...] ed infine la Deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 16 del 30/09/2024, "Aggiornamento del catasto Comunale delle aree percorse dal fuoco per l'anno 2023";*
- *il Progetto Definitivo del Secondo Piano Operativo del Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 14 del 20/09/2024 e pubblicata sul B.U.R.C. n. 75 del 04/11/2024”.*

Nel Certificato si legge che l'area individuata al Foglio 18, con la p.lla n. 4668:

- **nel PUC Strutturale – Sistema Insediativo (Tav. 2.5.1) ricade in Zona A – Tessuti insediativi di interesse storico-culturale;**
- **nel PUC Strutturale – La classificazione tipologica dei tessuti storici (Tav. 2.5.2.1.c2) viene identificata come E4 - Edifici di recente costruzione;**
- **nel PUC Strutturale – Carta dell'Unità di Paesaggio (Tav. 2.2) – ricade in zona C.1 – Fondovalle alluvionale della Solofrana [si precisa che erroneamente è riportata la zona C1 mentre è zona C2];**

normati dai seguenti articoli delle NTA allegate al PUC.

- **art. 10 – E4 – AREE AGRICOLE ORDINARIE, ARTICOLATE PER UNITÀ DI PAESAGGIO – comma 7:**

Nelle unità di paesaggio C.1.1, C1.3, C.2.1 (Fosso Imperatore, Settore centrale, fondo Valle Casarzano) sono ammessi:

- la realizzazione sugli edifici residenziali legittimamente esistenti o regolarmente condonati, secondo le procedure previste, di **interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia** e recupero abitativo dei sottotetti; [...]
- la realizzazione sugli edifici legittimamente esistenti di interventi di nuova costruzione consistenti nella sovrapposizione all'ultimo solaio di coperture a tetto di isolamento termico (ad una o più falde) con un'altezza interna netta al colmo non superiore a 2,20 m;”

- **art. 14- A- TESSUTI INSEDIATIVI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE:**

“1. Comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione edilizia sui tessuti di antico impianto che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione, nonché gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico-ambientale e le aree che ne costituiscono l'intorno di integrazione storico-ambientale e paesaggistica.

Esse pertanto includono anche edifici di recente costruzione realizzati all'interno o ai margini di ambiti insediativi storici, gli spazi ineditati e la rete viaria interna ai tessuti.

2. Di tali ambiti il PUC prevede la conservazione e la riqualificazione architettonica, funzionale, sociale nella tutela dei caratteri tipo-morfologici.

3. Nei Tessuti insediativi di interesse storico-culturale il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- l'organizzazione dell'impianto urbanistico con particolare riferimento alle strade e alle piazze;
- i caratteri tipo-morfologici originari degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza;
- il carattere funzionale complesso degli ambiti.

4. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la valorizzazione e il recupero dei diversi insediamenti storici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
- il potenziamento, a scala urbana, del ruolo dei nuclei storici del capoluogo e delle frazioni;
- la riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili;
- l'incremento dei percorsi pedonali anche attraverso la stipula di servitù pubbliche di passaggio all'interno degli isolati;
- la realizzazione di spazi pubblici di relazione;
- la messa in sicurezza degli abitati.

5. La tavola 2.5.2 classifica tutti gli immobili ricadenti all'interno di detti tessuti sotto il profilo tipologico e morfologico, rilevando anche il grado di alterazione dei caratteri originari e lo stato di manutenzione. L'Abaco delle tipologie storiche e schema di normativa, specifica per ciascuna tipologia, connotata anche in relazione al grado di alterazione e allo stato di manutenzione, gli interventi ammissibili in regime di atto abilitativo diretto, ricompresi nelle categorie di intervento edilizio di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e successive modifiche.

Quando sia ammessa la ristrutturazione edilizia, deve in ogni caso intendersi inclusa in essa la “ricostruzione fedele” di cui al comma 6 dell'art. 13 dell'Appendice 1 alle presenti NTA.

Sulla base di una adeguata documentazione e dell'asseverazione di un tecnico abilitato il Responsabile Unico del Procedimento correggerà, senza necessità di varianti al PUC, gli eventuali errori di individuazione delle unità immobiliari o di classificazione tipologica, previo parere favorevole della Commissione locale per il paesaggio.

6. Nei Tessuti insediativi di interesse storico-culturale sono inoltre ammessi:

- i cambi di destinazione d'uso, ferma restando la verifica delle dotazioni minime di spazi pubblici e di uso pubblico, determinati sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi e la scelta degli usi all'interno di quelli considerati ammissibili, che sono:

- residenze ordinarie e speciali (case albergo, comunità etc.);
- garage individuali o depositi in locali a piano terra;
- attrezzature e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali con superfici non superiori a 200 mq;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici aperte al pubblico non superiori a mq 150;
- attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94;
- attrezzature private a carattere religioso, culturale o ricreativo con superficie non superiore a 200 mq;
- esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq, con divieto di esercizio di medie e grandi strutture di vendita e di esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti;
- sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 200 persone;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 80;
- servizi sociali di proprietà e/o gestione privata.

Non è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali ai sensi della legge 122/89 nel sottosuolo di spazi scoperti pubblici o privati, tranne che all'interno di corti chiuse completamente pavimentate di edifici diversi dalle tipologie E1 di cui all' "Abaco delle tipologie storiche e schema normativo", purché gli interi interventi (rampe incluse) restino compresi nello spazio delle corti medesime."

7. Per ciò che riguarda gli esercizi commerciali, in deroga a quanto stabilito dal precedente c. 6, negli edifici aventi accesso dalle seguenti strade: Via Roma, Via Garibaldi, Via Fava e Via Barbarulo (con attuali spiccati caratteri commerciali e prevalenza di edifici di recente realizzazione) sono ammessi anche esercizi di vicinato con superficie fino a 250 mq e medie strutture di vendita fino a mq 1.500.

8. Nelle aree ricadenti in ambiti di rischio R3 e R4 del PAI vigente o adottato prevalgono le disposizioni normative corrispondenti.

La "Scheda di Classificazione Tipologica e/o cronologica degli edifici" dell'Abaco allegato alle NTA riporta nella Tipologia E4 - Edifici recenti post bellici gli

"Edifici di recente costruzione che hanno caratteristiche tipologiche e di impianto differenti rispetto ai tessuti storici nei quali sono inseriti, introducendo manufatti edilizi con caratteri formali e architettonici diversi da quelli stratificati, spesso sono edifici che hanno

occupato spazi aperti e giardini dei palazzi o degli aggregati storici, disponendosi a chiusura delle corti aperte. Sono inclusi, inoltre, gli edifici che sono riconducibili a tipologie insediative per lo più derivanti da interventi di demolizione con ricostruzione di interi fabbricati o di parti di essi, con i quali mantengono generalmente delle relazioni di continuità in relazione alla uniformità di allineamento lungo i fronti originari, introducendo manufatti edilizi con caratteri formali e architettonici simili a quelli stratificati per altezza e tipologia edilizia". (cfr. Allegato)

Nell'Abaco degli Interventi per la tipologia "E4 – Edifici Recenti" – in "buone o mediocri condizioni" sono ammessi i seguenti interventi: "**Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione e Ricostruzione a parità di volume**" (cfr. Allegato)

Per quanto concerne i vincoli nel Certificato si legge che l'area individuata al Foglio 18, con la p.lla n. 4668 è interessata da:

- **Vincoli – Vincoli paesistici, storico-architettonici e archeologici (Tav. 1.2.5) - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua principali (150 m) – art. 142 lett. c) D. Lgs. 42/2004 – Aree Tutelate per legge (ex L. 431/85);**
- **PSAI – Pericolosità idraulica (Tav. 1.2.4.c – agg. 2015) – P2 – Pericolosità idraulica media (esondazione);**
- **PSAI – Rischio idraulico (Tav. 1.2.4.d – agg. 2015) – P2 – Rischio idraulico moderato;**
- **PSAI – Vulnerabilità idraulica (Tav. 1.2.9.e – agg. 2015) – V1 – Vulnerabilità idraulica bassa.**

In merito al vincolo di "**Fascia di rispetto dei corsi d'acqua principali (150 m)**" si precisa che l'art. 142 - Aree tutelate per legge – del D. Lgs. n. 42/2004 dichiara "di interesse paesaggistico" alla lettera c

"i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".

precisando al comma 2 che:

"La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2

aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;

b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;

c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865”.

Poiché nel PRG del 1976, strumento urbanistico vigente alla data del 06.09.1985, l'area in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione è classificata come zona A, non si deve applicare il vincolo. A conferma di ciò, nella Tav. 1.2.5 del PUC, citata nel certificato di Destinazione Urbanistica, l'area in cui insiste il fabbricato non è contraddistinta dallo stesso colore azzurro delle Aree Tutelate per legge – art. 142 lett. c) D. Lgs 42/2004 ma viene lasciata bianca. Pertanto la scrivente, con nota acquisita al protocollo dell'Ente in data 23 ottobre 2025 al n. 69942, chiedeva la “rettifica del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato rispetto alla tavola n. 1.2.5 del PUC vigente” e, in data 03.11.2025, con prot. n. 0072633, l'arch. Antonio Giordano, funzionario dell'Area Servizio Ufficio di Piano, certificava che “la p.lla catastale n. 4668 del foglio di mappa 18 ricade all'esterno delle aree di cui all'art. 142 lett. c) D. Lgs 42/2004 - Aree Tutelate per legge (ex L 431/85)” (cfr. Allegato)

In merito ai vincoli imposti dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, si riportano le seguenti definizioni delle relative NTA:

## **TITOLO II - RISCHIO IDRAULICO**

### **CAPO IV - RISCHIO IDRAULICO MEDIO E MODERATO**

#### **Articolo 15. Interventi consentiti nelle aree a rischio idraulico medio e moderato**

1. Nelle aree a rischio idraulico medio e moderato sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio molto elevato ed elevato alle condizioni prescritte dalle presenti norme.

2. Nelle aree a rischio medio e moderato ricadenti in area a pericolosità idraulica media (P2), per le quali risulti individuata la vulnerabilità topografica, sono consentiti i nuovi interventi edilizi alle condizioni di cui all'Allegato A delle presenti norme.

3. Nelle aree a rischio medio e moderato ricadenti in aree a pericolosità idraulica moderata (P1) sono consentiti tutti gli interventi e le attività antropiche, compresa la realizzazione di volumi interrati ed il loro uso, questi ultimi nei soli casi in cui sia tecnicamente possibile garantire la tenuta idraulica dei vani nei confronti dei fenomeni di allagamento individuati dal Piano e sempre che i costi relativi alla condizione di

rischio determinata, siano minori dei benefici socio economici conseguiti”.

**Articolo 13. Interventi consentiti nelle aree a rischio idraulico elevato**

1. Nelle aree a rischio idraulico elevato di cui al presente Piano sono consentiti esclusivamente tutti gli interventi e le attività espressamente ammessi ai sensi del presente capo la cui attuazione non comporti incremento del carico insediativo.

2. Nelle aree a rischio idraulico elevato sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio molto elevato alle medesime condizioni prescritte dalle presenti norme.

**Articolo 14. Interventi consentiti sul patrimonio edilizio**

1. Nelle aree a rischio idraulico elevato sono inoltre consentiti, in relazione al patrimonio edilizio esistente, esclusivamente gli interventi di ristrutturazione edilizia, che non comportino incremento del carico insediativo, purché le superfici utili all’uso antropico siano poste alla quota di un metro rispetto al piano campagna e sia comunque esclusa la realizzazione di vani interrati; in presenza di livelli diversi del piano di campagna si farà riferimento a quello posizionato alla quota assoluta maggiore.

**TITOLO IV - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DAL PERICOLO E PER L’ASSETTO IDROGEOLOGICO**

**CAPO II – PERICOLOSITÀ IDRAULICA**

**Articolo 31 Definizione di area soggetta a pericolo idraulico**

1. È definita area pericolosa quella in cui i dati disponibili indicano condizioni di pericolo per:

- a) allagamenti provocati da esondazioni di alvei naturali e artificiali;
- b) fenomeni alluvionali caratterizzati da elevato trasporto solido (flussi iperconcentrati);
- c) allagamenti in presenza di conche endoreiche e/o zone con falda sub-affiorante;
- d) aree di attenzione per la presenza di alvei strada;
- e) aree di possibile crisi idraulica localizzata e/o diffusa;
- f) aree ad elevata suscettibilità di allagamento ubicate al piede dei valloni;

2. Nelle aree pericolose di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1 sono definiti i seguenti livelli di pericolosità:

- a) pericolosità bassa P1
- b) pericolosità media P2
- c) pericolosità elevata P3

3. Nelle aree di cui alle lettere c) del comma 1, è definito il solo livello di pericolosità bassa (P1).

4. Nelle aree di cui alle lettere d), e) ed f) del comma 1, definite nella cartografia della pericolosità idraulica come “aree di attenzione”, i livelli di pericolosità devono essere definiti attraverso studi, rilievi e indagini di dettaglio con i contenuti di cui al successivo art. 33 ed Allegato D. Nelle more di detti studi, a tali aree viene attribuito, cautelativamente ed ai soli fini della definizione del rischio, un livello di pericolosità elevata (P3).

**Articolo 33. Studio di compatibilità nelle aree a pericolosità e rischio Idraulico**

1. Ai fini dell’espressione del parere di cui all’art. 7, i progetti relativi ad interventi, opere ed attività ricadenti nelle aree delimitate a rischio idraulico, ad eccezione dei casi in cui gli allegati tecnici lo escludano esplicitamente, sono accompagnati dallo studio di compatibilità nei riguardi del Rischio Idraulico, commisurato al tipo di intervento proposto, con i contenuti di cui all’Allegato A.

2. I progetti delle opere di mitigazione del rischio dovranno essere corredati da una valutazione della “pericolosità e del rischio residui” a seguito degli interventi proposti e dalla relativa carta della “pericolosità e del rischio residui”.

## **6.2 Verifica della regolarità dell'immobile: provvedimenti autorizzativi rilasciati.**

Nella stessa istanza di accesso agli atti al Comune di Nocera Inferiore del 01.09.2025, prot. n. 0056846, la scrivente chiedeva, inoltre:

“di prendere visione, ed eventualmente avere una copia, di **tutti gli atti depositati presso il Comune** (provvedimenti autorizzativi e grafici ad essi allegati, DIA, SCIA, CILA, sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 o artt. 36 e 37 del DPR 380/01, provvedimenti repressivi, sanzionatori e di ripristino dello stato dei luoghi, istanze di condono, pratiche ex L. 219/81, licenza di abitabilità/agibilità, SCA, ecc.) relativi al seguente immobile:

- **appartamento** sito in Nocera Inferiore (SA), alla via Gennaro Orlando, n. 41, riportato nel **Catasto Fabbricati al Foglio 18 p.lla 4668 sub 15**, piano 5°, a nome di uno dei seguenti soggetti (proprietari che si sono succeduti nel tempo):

- **dal 17.09.2017 all'attualità**

- XXXXXXXX XXXXXX nato a ;

- XXXX XXXXX nata a

**dal 16.04.2004:**

- XXXXXXX XXXXXX nata a ;

- XXXXXX XXXXX nato a R;

- **dal 09.06.2003**

- xx xxxx xxxxxxxx nato a ;

- xx xxxx xxxxxxxx nata a ;

- **dal 26.03.1998**

- xx xxxx xxxxxxxx nato a ;

- xx xxxx xxxxxxxx nata a ;

- xx xxxx xxxxxx nato a ;

- Precedentemente

- XXXXXXX XXXX nata a ;

- XXXXXXX XXXXXX nata a ;

ed **ALTRI**”

In data 12.09.2025 n. 0059597, la scrivente inoltrava integrazione all'istanza di accesso agli atti al Comune di Nocera Inferiore, Ufficio Antiabusivismo, per chiedere di:

- “effettuare la ricerca anche per i seguenti nominativi:

- XXXXXXX XXXX;

- XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXX;

- **o qualunque membro della stessa famiglia di costruttori.**

- *relativamente allo stesso immobile descritto nella detta istanza:*

- **appartamento** sito in Nocera Inferiore (SA), alla via Gennaro Orlando, n. 41, riportato nel **Catasto Fabbricati al Foglio 18 p.lla 4668 sub 15**, piano 5° (cfr. Allegato).

In data 22.09.2025, con prot. n. 0061840, l'Ufficio Antiabusivismo e Condono del Comune di Nocera Inferiore in riscontro a dette istanze, comunicava che:

“considerando che la ricerca viene effettuata per nominativo dall'esamina dei registri

dell'Ufficio Antiabusivismo non risultano provvedimenti a carico dei sig.ri:

- XXXXXXXX XXXXXX nato a ;
- XXXX XXXXX nata a ;
- XXXXXXXX XXXXXXXX nata a
- XXXXXXXX XXXXX nato a ;
- XX XXXX XXXXXXXX nato a N;
- XX XXXX XXXXX lisa nata a ;
- XX XXXX XXXXX nato a ;
- XXXXXXXX XXXX nata a ;
- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a
- XXXXXXXXXX XXXXXX;
- XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX” (cfr. Allegato).

Precedentemente, in data 11.09.2025, si era recata presso l'Ufficio Servizio Edilizia Privata del Comune di Nocera Inferiore dalla dott.ssa Paola Ascolese, dove le avevano fatto visionare le seguenti pratiche edilizie:

- “1. Nulla Osta Lavori Edili prot. n. 23010 del 29.08.1968 rilasciato al sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX avente ad oggetto la demolizione di un fabbricato in tufo in Via Orlando n. 17;
2. Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967 per la costruzione di un fabbricato di un fabbricato per civili abitazioni;
3. Nulla Osta Lavori Edili prot. 23011 del 29.08.1968 rilasciata al sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX per la sopraelevazione di un settimo piano”.

In particolare, della prima pratica non si chiedeva copia in quanto “*successiva al rilascio del nulla osta del 1967 di cui al punto 2*”. Invece, si chiedeva:

- “copia in forma di scansione dei seguenti documenti delle pratiche 2 e 3:
- a) Istanza prot. 20816 del 02.09.1966 di demolizione del precedente fabbricato; b) Istanza prot. 16401 del 01/07/1966; c) Nulla Osta lavori al signor XXXXXXXXXX XXXXX prot n 456 del 21.02.1967; d) Planimetria di zona 1: 500; e) Grafici 1: 100 a firma dell'ing. Gaito; f) Prefettura prot. n. 81999/2 -78-158; g) VV.F. prot. n. 115333/P1/12 del 19.12.1966 con allegati grafici che fanno riferimento alla seduta della C.E. del 22.09.1966; h) Certificato d'uso della Prefettura di Salerno prot. n. 31734 del 23.12.1967; i) Autorizzazione all'abitabilità del 19.02.1968; l) Verbale di Denuncia n. 2 del 20.01.1968; m) Nulla Osta prot. n. 23011 del 29.08.1968; n9 Certificazione del Commissario Prefettizio del 28.04.1969; o) Atto di Vendita rep. n. 12161 del 14.05.1966” (cfr. Allegato).

Si visionava, altresì, la CILA n. 249/2017 prot. n. 0022441 del 16.05.2017 di cui si chiedeva la scansione della seguente documentazione:

“a) Modello CILA; b) Grafici; c) Relazione Tecnica; d) Dichiarazione di Fine Lavori prot. n. 0022441 del 16.05.2017 con Allegata Certificazione di Collaudo Finale e planimetria dell'immobile (di questa viene già fornita copia cartacea)” (cfr. Allegato).

Si esaminano, pertanto, le pratiche acquisite:

1. Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967;
2. Nulla Osta Lavori Edili prot. 23011 del 29.08.1968 rilasciata al sig. D’Alessandro Luigi per la sopraelevazione di un settimo piano”.
3. CILA n. 249/2017 prot. n. 0022441 del 16.05.2017.

**6.2.1 Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967 per la costruzione di un fabbricato di un fabbricato per civili abitazioni.**

Con istanza prot. n. 20816 del 02.09.1966, il sig. , appaltatore, chiedeva “l’autorizzazione di abbattere l’ex fabbricato di proprietà *Riscottilli*”, acquistato con Atto di Vendita a rogito Notaio Federico D’Alessio, rep. n. 12161 del 14.05.1966, per costruire un fabbricato per civili abitazioni (cfr. *Allegato*).

In data 11.07.1966, con prot. 16401, il sig. aveva, infatti, già presentato all’Amministrazione Comunale di Nocera Inferiore il progetto di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi alla via Orlando di Nocera Inferiore così descritto:

*“Costruzione con strutture portanti in cemento armato con fondazioni realizzate a trave rovescia in cemento armato, solai in laterocemento, muratura perimetrale per il piano terra in pietrame tufaceo e malta comune di calce, muratura perimetrale per i piani superiori a cassetta in laterizi forati, tramezzature in poma cemento, infissi interni ed esterni in legno, rifiniture del tipo normale, rivestimento facciata sud in listelli di cotto e intonaco a stucco con colori in pasta”.*

In calce all’istanza si legge:

- *nulla osta dal lato igienico-sanitario a condizione che l’impianto di depurazione sia condizionato alle reali necessità dell’intero fabbricato”;*
- *la Commissione Edilizia nella seduta del 22.01.1966 ha espresso “PARERE FAVOREVOLE a condizione che vengono eliminati le balconate al 1° e 6° piano e vengono costruiti i balconi come dal piano tipo”;*
- *Commissione del 04.02.1967 – Si esprime parere favorevole limitatamente ai 6 piani.*

Nella parte alta dell’istanza, infine, si legge: *“in sanatoria per il solo 7° piano”* (cfr. *Allegato*).

In data 27.10.1966, la Prefettura di Salerno con prot. n. 81999/2-78-18 forniva le indicazioni per l’Ispezione ai conglomerati cementizi R.D. 16.11.1939 n. 2229 relativa alla Costruzione del fabbricato per civili abitazioni in Nocera Inferiore alla

Via Orlando (*cf. Allegato*).

In data 21.12.1966, con prot. 30153, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco esprimeva parere favorevole per il progetto per civili abitazioni in Nocera Inferiore alla Via Orlando (*cf. Allegato*).

In data 21.02.1967, con prot. n. 4561, il Sindaco del Comune di Nocera Inferiore, “*vista la domanda del sig. per essere autorizzato a costruire un fabbricato per civili abitazioni, pianterreno e sei piani in sopraelevazione in Via Orlando*” rilasciava il **nulla osta per l’esecuzione dei lavori** (*cf. Allegato*).

La Prefettura di Salerno, con prot. 31734, del 20.12.1967, rilasciava il **Certificato d’Uso del fabbricato per civili abitazioni** alla Via Gennaro Orlando (*cf. Allegato*).

In data 17.02.1968, l’Ufficio Sanitario del Comune di Nocera Inferiore, nella persona del Sindaco, autorizzava l’**abitabilità del fabbricato** (*cf. Allegato*).

#### **6.2.2 Nulla Osta Lavori Edili prot. 23011 del 29.08.1968 rilasciata al sig. per la sopraelevazione di un settimo piano.**

L’Ufficio di Polizia Urbana del Comune di Nocera Inferiore, redigeva verbale di denuncia n. 2 del 20.01.1968, a carico di , per aver “*eseguito, ultimato ed abitato un intero settimo piano, in un fabbricato per civili abitazioni, il quale era stato autorizzato per sei piani oltre il pianterreno, come da licenza edilizia rilasciata dal Comune di Nocera Inferiore in data 21.02.1967 n. 4561*” (*cf. Allegato*).

In data 29.08.1968, con prot. n. 23011, il Sindaco del Comune di Nocera Inferiore, “*vista la domanda del sig. tendente ad ottenere l’autorizzazione a costruire una sopraelevazione di un SETTIMO piano alla Via Gennaro Orlando*” rilasciava IN VIA DI SANATORIA il nulla osta per l’esecuzione dei lavori (*cf. Allegato*).

In data 28.04.1969, il Commissario Prefettizio del Comune di Nocera Inferiore certificava che “*in data 21.02.1967 venne rilasciata licenza edilizia n. 4561 limitatamente a sei piani oltre il pian terreno e che con successiva licenza edilizia*

del 29.08.19638, n. 23011, venne autorizzata la costruzione anche del settimo piano” (cfr. Allegato).

### **6.2.3 CILA n. 249.2017 del 10.05.2017.**

In data 16.05.2017, con prot. n. 00221441, la sig.ra XXXX XXXXX, comproprietaria dell’immobile, depositava al Comune di Nocera Inferiore la CILA avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria da eseguirsi nell’immobile sito al 5° piano di Via Orlando n. 41, catastalmente identificato al Foglio n.18 p.lla 4668 sub 15 (cfr. Allegato). Nell’allegata Relazione Tecnica Asseverata si legge che: “Il progetto riguarda manutenzione straordinaria e diversa distribuzione interna dell’appartamento” (cfr. Allegato). Agli atti del Comune c’è la Dichiarazione di Fine Lavori, prot. n. 0044030 del 03.10.2017, con allegata la Certificazione di Collaudo Finale del DL arch. Ciro Contaldo (cfr. Allegato).

All’interno della CILA non è stata rinvenuta una Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

### **6.3 Difformità e Valutazione della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 6bis e degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001.**

#### **6.3.1 Difformità dello stato di fatto rispetto ai titoli autorizzativi.**

Dal confronto con i grafici di progetto allegati al Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967, che però non riportano alcun timbro di approvazione, lo stato di fatto rilevato dalla scrivente nel corso del sopralluogo del 10.07.2025 presenta le seguenti difformità:

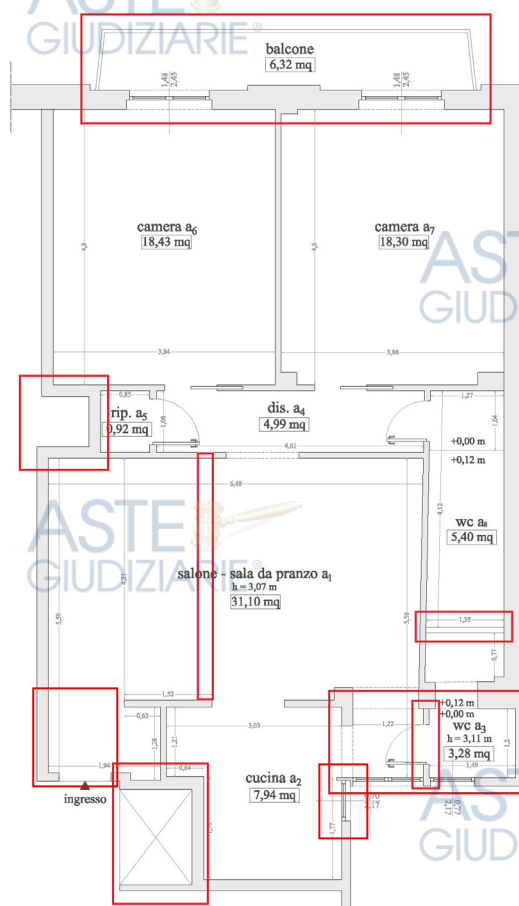
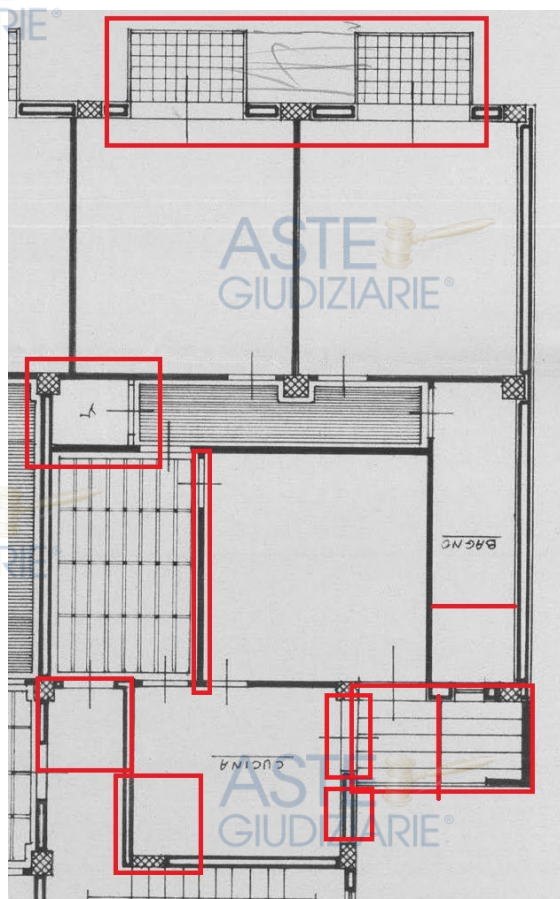
- difformità del prospetto sud dove è presente un unico balcone rastremato sui due lati invece di due balconi rettangolari (si precisa, però, che sui grafici di progetto i balconi risultano uniti da segni a matita come se in corso d’opera si fosse palesata questa volontà);
- aumento di superficie non residenziale per la presenza di un unico balcone sul lato sud ottenuto dall’unione con ampliamento dei due balconi rettangolari;
- frazionamento e unione di unità immobiliari in quanto parte della superficie utile dell’appartamento (ex ripostiglio – 0,72 mq) risulta annessa all’appartamento contiguo;
- frazionamento di unità immobiliare con trasformazione di superficie utile

residenziale in superficie utile non residenziale, in quanto parte della superficie utile della cucina (circa 2,88 mq) risulta annessa al pianerottolo e occupata dal vano ascensore che prima era posto dall'altro lato della scala;

- frazionamento e unione di unità immobiliari con trasformazione di superficie utile non residenziale in superficie utile residenziale in quanto una superficie di circa 1,40 mq del pianerottolo di progetto allo stato attuale è compresa nell'appartamento oggetto di esecuzione;

- modifica del prospetto nord e del prospetto ovest con la realizzazione di una

veranda;



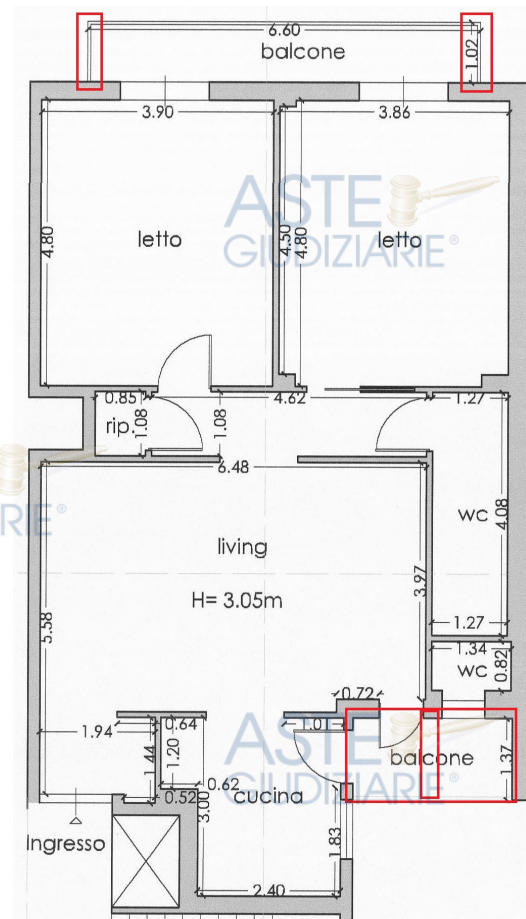
**Pianta del piano tipo allegata al Nulla Osta Pianta dello Stato di Fatto.  
Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967.**

- aumento di volume con la realizzazione di una veranda;  
- trasformazione della superficie non residenziale del balcone (3,36 mq) nella superficie utile abitabile della veranda, poi inglobata nella superficie

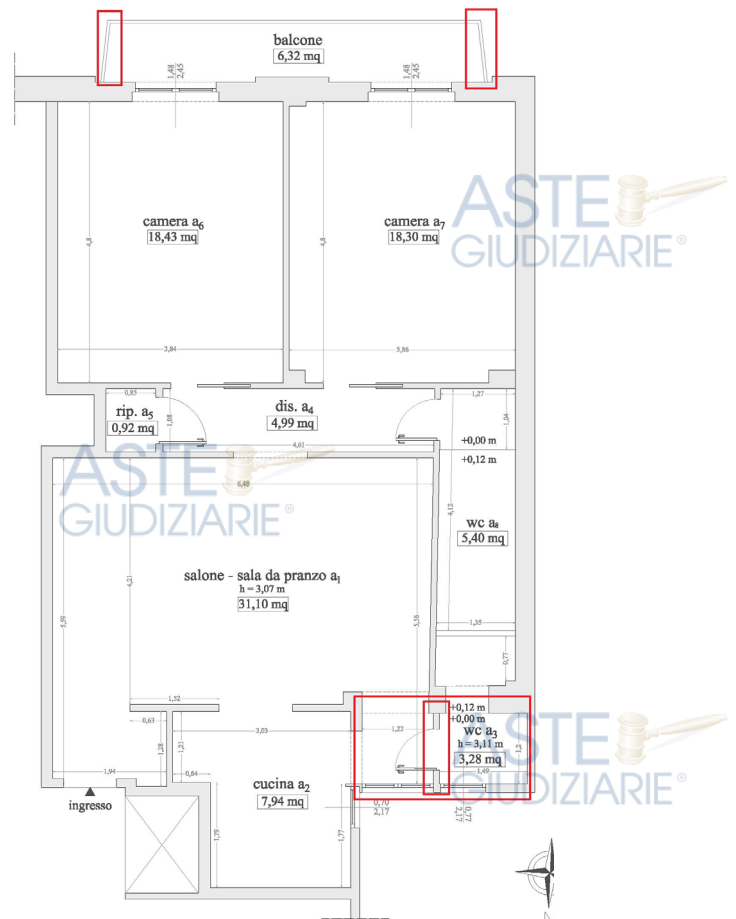
dell'appartamento;

- traslazione e trasformazione della porta-finestra della cucina in finestra
- assenza di infissi e muri esterni wc/balcone, salone/balcone e cucina/balcone;
- realizzazione di un soppalco al disopra del vano ripostiglio di altezza pari a 2,18 m;
- diversa distribuzione interna.

Dal confronto con i grafici di progetto allegati alla CILA n. 249/2017 prot. n. 0022441 del 16.05.2017, lo stato di fatto rilevato dalla scrivente nel corso del sopralluogo del 10.07.2025 presenta le seguenti difformità:



**Pianta allegata alla CILA n. 249/2017.**



**Pianta dello Stato di Fatto.**

- difformità del prospetto sud dove il balcone è rastremato sui due lati invece di essere rettangolare;
- modifica del prospetto nord e del prospetto ovest con la realizzazione di una

veranda;

- aumento di volume con la realizzazione di una veranda;
- trasformazione della superficie non residenziale del balcone (3,36 mq) nella superficie utile abitabile della veranda, poi inglobata nella superficie dell'appartamento;
- assenza di infissi e muri esterni wc/balcone, salone/balcone e cucina/balcone;
- realizzazione di un soppalco al disopra del vano ripostiglio di altezza pari a 2,18 m;
- diversa distribuzione interna con realizzazione del tramezzo nella veranda.

Si precisa che molte difformità sono state considerate già nel confronto con il titolo autorizzativo originario.

### **6.3.2 Valutazione della possibilità di sanatoria**

Una volta descritte le difformità dello stato di fatto rispetto a quanto autorizzato (con Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967 e CILA n. 249.2017 del 10.05.2017), occorre valutare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 6bis e degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001.

Prima, però, risulta opportuno richiamare alcune definizioni riportate nel **RUEC del Comune di Nocera Inferiore**, al **Titolo 2 – Definizioni, Capo 1 – Termini, Grandezze e Indici Urbanistico Edilizi**; in particolare

- all'**art.8 – Definizioni:**

#### ***Ampliamento***

*L'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la realizzazione di **spazi supplementari racchiusi da elementi murari.***

#### ***Balcone***

*Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto o ringhiera e sostenuto da mensole ovvero con struttura a sbalzo.*

#### ***Veranda***

*Si definisce veranda una loggia o un **balcone chiuso da vetrate.***

- all'**art. 10 – Indici Edilizi:**

#### ***\* S.U. Superficie utile lorda***

*È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.). Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi:*

- *i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito;*
- *sono altresì esclusi dalla S.U.*

- i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle aree del sistema naturale e rurale agricolo;
- **i balconi fino a ml 1,40**, computando, per sporgenze superiori, la sola quota eccedente i m 1,40;
- i porticati di tutti gli ambiti “B” di larghezza fino a ml 1,80 computando, per larghezze superiori, la sola quota eccedente i m 1,80;
- i sottotetti praticabili non abitabili e relative scale di accesso;
- le centrali termiche e le cabine elettriche secondarie, secondo la normativa di settore ed, in ogni caso, i volumi tecnici e i sottotetti termici, come definiti nel presente RUEC;
- i locali per deposito, le autorimesse e cantine, tutti con relative scale di accesso sempre che non abbiano altezza netta praticabile superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al piano di campagna sistemato più di cm 100, misurati all' intradosso del solaio.

Per gli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della S.U. sono esclusi i locali di sgombero, di deposito, le autorimesse interrato a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta (S.C.).

**S.U.R. è la superficie utile esclusivamente di tipo residenziale.**

**S.U.T. è la superficie utile totale.**

**\* SUA Superficie utile abitabile**

Per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squarci, vani di porte e finestre, logge, terrazzi e balconi. In caso di alloggi su più piani le scale interne di collegamento fra due piani si conteggiano una volta sola.

**\* V.C. Volume del fabbricato**

Il volume è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (S.U.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze all'estradosso, se i solai sono inclinati.

Per i piani seminterrati, di altezza netta praticabile superiore a m 2,40, il volume va calcolato relativamente alla sola parte eccedente tale quota.

Negli edifici esistenti il computo del volume da calcolare per la eventuale ricostruzione o l'ampliamento può includere la quota del piano seminterrato emergente rispetto al terreno sistemato ma non i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e tutte le eventuali superfetazioni nonché le edificazioni abusive” (cfr. Allegato).

In merito alle diverse categorie d'intervento, il **Capo 3 – Tipi di Intervento**, riporta ai diversi articoli:

**art. 17 Interventi di manutenzione straordinaria**

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, sono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari

nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento o la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici.

La destinazione ad autorimessa privata al servizio della residenza di locali preesistenti al piano terreno degli edifici a norma della Legge 122/89, purché conseguibile senza incremento alcuno di superficie utile o volume del fabbricato, è assimilata ad intervento di manutenzione straordinaria.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria, valutati sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi 5 anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della pendenza o delle posizioni delle scale, della pendenza o dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno, né devono causare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori: l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria che richiedano l'allontanamento temporaneo di questi ultimi è subordinato alla presentazione di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento a esigenze espresse dagli stessi.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali [...]

Per gli spazi aperti sono interventi di manutenzione straordinaria [...]:

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono abilitati secondo le procedure di cui all'art. 6, comma 2 (CIL), comma 4 (CILA) e all'art. 22 del DPR n. 380/01 meglio specificate nello stesso RUEC.

Le opere di manutenzione straordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo della legge n. 1089/39, sostituita dal Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm.ii., sono soggette al nulla osta preventivo da parte della competente Sovrintendenza.

5. La Segnalazione certificata di inizio attività deve essere corredata dai seguenti documenti [...].

6. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al RUEC, alle norme dei piani urbanistici e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto dichiarato, il RUP emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi della legge.

7. Per la documentazione amministrativa di cui al precedente comma 5, il Comune è tenuto ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominati, o perizie sulla veridicità di tali documenti, informazioni e dati.

#### **art. 21 Interventi di ristrutturazione edilizia**

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma I, lett. d), del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 gli interventi di ristrutturazione edilizia sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono

portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

**2. Gli interventi di ristrutturazione non devono pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante né comportare incremento di volume.**

3. Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi nelle costruzioni soggette a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statali o regionali.

**4. Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a Permesso di costruire qualora conducano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comportino aumento di unità immobiliari o modifiche della sagoma, dei prospetti o delle superfici,** o che determinino, limitatamente agli immobili compresi nei tessuti di interesse storico-culturale, mutamenti della destinazione d'uso.

Gli interventi di ristrutturazione comprensivi della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie, sagoma, numero delle unità immobiliari dell'edificio preesistente sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività.

5. La domanda di Permesso di costruire o la Scia devono essere corredate dei seguenti documenti [...]:

6. Gli interventi di "ristrutturazione edilizia" si articolano nelle seguenti sottocategorie di intervento:

a. ricostruzione fedele

La ristrutturazione edilizia comprende anche l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione, "com'era dov'era", del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma preesistente, come di seguito definita, senza aumento di volume e senza variazione di destinazione d'uso [...]

b. ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono sia un diverso posizionamento nel lotto che un eventuale incremento degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, indipendentemente dalla destinazione dei vani soprastanti o sottostanti, nonché l'eliminazione dei solai.

È consentito variare numero e superficie delle unità funzionali e il frazionamento in più unità di un'unità funzionale preesistente, fermo restando il rispetto di quanto prescritto dal RUEC.

È consentita anche la demolizione totale e la ricostruzione dei manufatti accessori (a parità di SUA) con accorpamento degli stessi all'edificio principale, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dei limiti di altezza delle diverse zone omogenee. Devono, in ogni caso, essere impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di riqualificazione edilizia ed ambientale" (cfr. Allegato).

Pertanto, le difformità rilevate per l'immobile si inquadrano nelle diverse

tipologie

- difformità del prospetto sud: **modifica di prospetto (ristrutturazione edilizia)**;

- unico balcone sul lato sud ottenuto dall'unione con ampliamento dei due balconi rettangolari: **aumento di superficie non residenziale senza incremento di carico urbanistico (ristrutturazione edilizia)**;

- parte della superficie utile dell'appartamento (ex ripostiglio – 0,72 mq) annessa all'appartamento contiguo: **frazionamento e accorpamento di unità immobiliari (manutenzione straordinaria)**;

- parte della superficie utile della cucina (circa 2,88 mq) annessa al pianerottolo e occupata dal vano ascensore e superficie di circa 1,40 mq del pianerottolo di progetto compresa nell'appartamento (ingresso) - **frazionamento e accorpamento di immobili con parte della superficie utile abitabile che diventa superficie utile del fabbricato pertanto senza incremento di carico urbanistico (ristrutturazione edilizia)**;

- realizzazione della veranda ed opere ad essa annesse - **modifica di prospetto, aumento di volume, trasformazione di superficie non residenziale in superficie utile abitabile pertanto con incremento di carico urbanistico (ristrutturazione edilizia)**;

- traslazione e trasformazione della porta-finestra della cucina in finestra - **modifica di prospetto (ristrutturazione edilizia)**;

- realizzazione di un soppalco al disopra del vano ripostiglio di altezza pari a 2,18 m (**ristrutturazione edilizia**);

- diversa distribuzione interna (**manutenzione straordinaria** (cfr. Allegato).

Pertanto, per le diverse difformità si richiamano l'**art. 6bis e l'art. 36 bis del DPR 380/2001** per il calcolo di oblazioni e sanzioni pecuniarie:

**Art. 6 bis. (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata) (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016) - comma 5**

*“La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione”.*

**Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali comma 1 e 5**

“1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al **pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:**

a) **pari al doppio del contributo di costruzione** ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di **interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire**, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) **pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile** valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito **in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa**, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”.

e si valuta la sanatoria o il ripristino dello stato dei luoghi nel modo seguente:

**A. la diversa forma e superficie del balcone nord, che determinano modifica di prospetto e aumento di superficie accessoria senza incremento di carico urbanistico** (si verifica solo quando l'opera genera un incremento della domanda di servizi e infrastrutture), **sono interventi di ristrutturazione edilizia sanabili ai sensi dell'art. 36bis – Accertamento di conformità del DPR 380/2001**

– con il pagamento di un' **oblazione pari al doppio del contributo di costruzione**, considerando che l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (comma 5 lett. a). Il contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione non si calcola se l'intervento non comporta un aumento del carico urbanistico; pertanto, nel caso specifico, si calcola solo il

contributo commisurato al costo di costruzione;

**B. la diversa distribuzione della superficie tra pianerottolo e appartamento oggetto di esecuzione senza incremento di carico urbanistico è un intervento di ristrutturazione edilizia sanabile ai sensi dell'art. 36bis – Accertamento di conformità del DPR 380/2001** – con il pagamento di un' **oblazione pari a 516,00 €** considerando che l'intervento non ha comportato aumento del valore venale dell'immobile ed è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (comma 5 lett. b);

**C. la superficie utile dell'appartamento annessa all'appartamento contiguo, inquadrabile come frazionamento e accorpamento di unità immobiliari e la diversa distribuzione interna sono interventi di manutenzione straordinaria sanabili ai sensi dell'art. 6-bis del DPR n. 380/2001, comma 5** che riporta: *“La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro”*;

**D. la realizzazione della veranda e delle opere ad essa annesse, che comporta modifica di prospetto, aumento di volume e trasformazione di superficie non residenziale in superficie utile abitabile comportando, quindi, un incremento di carico urbanistico (ristrutturazione edilizia) NON È SANABILE** in quanto, ai sensi dell'art. 21 del RUEC del Comune di Nocera Inferiore *“Gli interventi di ristrutturazione non devono pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante né comportare incremento di volume.* Pertanto, **per la veranda si valuta il ripristino dello stato dei luoghi (si precisa, però, che la veranda risulta realizzata a tutti i piani residenziali);**

**E. la traslazione e trasformazione della porta-finestra della cucina in finestra che determina la modifica di prospetto è un intervento di ristrutturazione edilizia sanabile ai sensi dell'art. 36bis – Accertamento di conformità del DPR 380/2001** – con il pagamento di un' **oblazione pari a 516,00 €**, considerando che l'intervento non ha comportato aumento del valore venale dell'immobile ed è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda

(comma 5 lett. b). Si precisa che per tale intervento si potrebbe valutare altresì il ripristino dello stato dei luoghi, con la posa in opera di una porta finestra in corrispondenza del ripristinato balcone e la rimozione della finestra con ripristino della muratura lungo il prospetto ovest;

F. la realizzazione di un soppalco al disopra del vano ripostiglio è un intervento di ristrutturazione edilizia **non sanabile, in quanto il vano sottostante ha un'altezza interna pari a 2,18 m < 2,70 m**, prescritti dall'art. 57/a-Caratteristiche degli alloggi del RUEC che "rinvia al Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione". Pertanto, **per il soppalco si valuta il ripristino dello stato dei luoghi.**

Da quanto esposto, si considerano due ipotesi progettuali:

1. l'**ipotesi 1**, oltre alle altre opere, prevede la sanatoria della finestra della cucina con il pagamento di un'oblazione pari a 516,00 €;
2. l'**ipotesi 2**, oltre alle altre opere, prevede il ripristino dello stato dei luoghi con l'eliminazione della finestra della cucina [rimozione della finestra, chiusura della muratura di dimensioni (0,70x2,05x0,20) mc, posa in opera di una porta finestra di dimensioni (0,90x2,10) tra la cucina e il ripristinato balcone].

Per la regolarizzazione dell'immobile vanno presentate delle **pratiche edilizie**.

Considerando che l'**art. 10 - Interventi subordinati a permesso di costruire- del DPR 380/2001** riporta che

*"Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:*

- a) gli interventi di nuova costruzione;*
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- c) gli interventi di **ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino **modificazioni della sagoma** o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d), e 142 del medesimo codice*

di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria”.

mentre l'art. 22 - **Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività** – dello stesso DPR riporta:

“1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;<sup>37</sup>
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) **gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c [...]**”.

per la individuazione dei provvedimenti autorizzativi necessari risulta utile fare riferimento alle definizioni di volume e di superficie riportate all'art. 10 – Indici Edilizi del RUEC del Comune di Nocera Inferiore integrate dalla seguente definizione di **Sagoma** riportata nel Regolamento Edilizio Tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del DPR 380/2001, n. 380:

“Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m” (cfr. Allegato).

Pertanto, ai sensi del DPR 380/2001, **la diversa forma e superficie del balcone sud, che comporta modifica di prospetto in un immobile non vincolato e aumento di superficie accessoria senza modifiche di volume e di sagoma, è un intervento subordinato a segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 comma 1 lett. c.**

Poiché, però, l'**art.21 - Interventi di ristrutturazione edilizia del RUEC** riporta al **comma 4** che:

“Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a Permesso di costruire qualora conducano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comportino aumento di unità immobiliari o **modifiche della sagoma, dei prospetti o delle superfici**, o che determinino, limitatamente agli immobili compresi nei tessuti di interesse storico-culturale, mutamenti della destinazione d'uso” (cfr. Allegato).

in via precauzionale si ritiene che:

- per gli interventi di cui al punto A è necessario richiedere il Permesso di Costruire e quindi per la sanatoria presentare una pratica per il rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis con oblazione calcolata ai sensi del comma 5 lett. a;

- per gli interventi di cui ai punti B ed E sarebbe sufficiente presentare una SCIA ma la loro sanatoria sarà oggetto della stessa pratica per il rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis con oblazione calcolata, però, ai sensi del comma 5 lett. b;

- per gli interventi di cui al punto C sarebbe sufficiente presentare una CILA postuma ma la loro sanatoria sarà oggetto della stessa pratica per il rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis con sanzione pecuniaria calcolata, però, ai sensi dell'art. 6bis comma 5;

- per gli interventi di cui ai punti D ed F, cioè per il Ripristino dello Stato dei Luoghi, è necessario presentare una SCIA in quanto non c'è un'ordinanza di demolizione.

A seguito della regolarizzazione dell'immobile, va comunque presentata, ai sensi dell'art. 24, comma 1 del DPR 380/2001, la Segnalazione Certificata di agibilità (SCA), in quanto non è stata rinvenuta agli atti del Comune di Pagani depositata una SCA a seguito della CILA. Essa deve essere corredata dalla seguente documentazione:

*“a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 [sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati];*

*b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis [Per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica] del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;*

*c) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;*

*d) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi”*

In conclusione, ai fini della conformità edilizia e igienico-sanitaria dell'immobile vanno previsti i seguenti interventi:

1. Presentazione di SCIA per ripristino dello stato dei luoghi con

l'eliminazione delle difformità rilevate non sanabili [demolizione del soppalco, rimozione della veranda ed eventuale traslazione della finestra della cucina in corrispondenza del balcone trasformandola in porta finestra (intervento sanabile ma potrebbe essere conveniente ripristinare la comunicazione tra cucina e balcone nord- ipotesi progettuale 2)];

2. Presentazione di P. di C. ex art. 36bis per la sanatoria delle difformità rilevate [diversa forma e superficie del balcone sud, diversa distribuzione della superficie tra pianerottolo e appartamento oggetto di esecuzione senza incremento di carico urbanistico, superficie utile dell'appartamento annessa all'appartamento contiguo, diversa distribuzione interna, traslazione e trasformazione della porta finestra della cucina in finestra (ipotesi progettuale 1): tale intervento potrebbe anche essere, come già espresso, eliminato dalla sanatoria inserendo nel ripristino dello stato dei luoghi la posa in opera di una porta finestra in corrispondenza del ripristinato balcone, l'eliminazione della finestra che potrebbe essere utilizzata nel servizio igienico, e il ripristino del muro esterno (ipotesi progettuale 2);

3. Presentazione di SCA;

4. Presentazione presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Pratica di Variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria non conforme;

Pertanto, le spese tecniche e generali comprendono:

- Parcella del Tecnico Abilitato per Pratica Edilizia comunale di ripristino dello stato dei luoghi (SCIA ai sensi dell'art.22 del DPR 380/2001);
- Diritti di segreteria e di istruttoria per pratica comunale (SCIA ex art. 22 DPR 380/2001) = 100,00€+250,00 €/375,00 €(cfr. Allegato);
- Parcella del Tecnico Abilitato per Pratica Edilizia comunale (P. di C. ex art. 36bis DPR 380/2001);
- Diritti di segreteria e di istruttoria per pratica comunale (P. di C. ex art. 36bis DPR 380/2001) = 200,00 € + 400,00 € (cfr. Allegato);
- Pratica catastale;
- Parcella del Tecnico Abilitato per presentazione SCA;
- Diritti di Segreteria e di istruttoria SCA – 100,00 € + 200,00 € (cfr. Allegato);

- Parcella del Tecnico incaricato per il Certificato di Idoneità Statica;
- Certificati impianti con adeguamenti;
- Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- Spese di demolizione della veranda e del soppalco con ripristino stato dei luoghi comprendente:
  - nella veranda: la rimozione dei due infissi esterni con sopra luce [(0,77x2,10) mq e (1,25x2,10) mq], la demolizione del tramezzo est dell'attuale servizio igienico [(1,20x3,05) mq] previa rimozione della porta, la posa in opera di una finestra con cassonetto avvolgibile in pvc (0,70x1,55)mq con ripristino muratura esterna di dimensioni (0,70x1,00x0,50) mc nel servizio igienico (ipotesi 1: fornitura e posa in opera della finestra, ipotesi 2: riutilizzo della finestra rimossa dal prospetto ovest e posa in opera); la posa in opera di una porta finestra con cassonetto per avvolgibili in pvc di dimensioni (1,25x2,45) mq nel salone;
  - nella cucina: ripristino della muratura esterna per chiusura vano tra cucina e disimpegno di dimensioni (0,90x2,45x0,20) mc [ipotesi 1] oppure posa in opera nello stesso vano di porta finestra di dimensioni (0,90x2,45) mq che collega la cucina con il balcone ripristinato e rimozione della finestra di dimensioni [0,70x(1,55+0,50) mq con ripristino muratura sul prospetto ovest della cucina [ipotesi 2];
  - nel servizio igienico: apertura di un vano di dimensioni (0,80x2,10) mq e posa in opera della porta rimossa nel tramezzo demolito in veranda;
  - nel ripostiglio: demolizione del soppalco;
- Sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 36bis e 6bis del DPR 380/2001 per la sanatoria delle difformità.

In particolare, per il calcolo dell'oblazione pari al doppio del contributo di costruzione, da pagarsi per la diversa forma e superficie del balcone sud, (art. 36bis comma 5 lett. a – difformità A), nel Comune di Nocera Inferiore, l'Aliquota di incidenza per il calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n.106 del 27.04.2023, è pari ad (a+b+c)%, dove il coefficiente a per caratteristiche tipologiche medie è pari a 2,5, il coefficiente b per destinazione residenziale è pari a 2, il coefficiente c per comuni di pianura e collina non costieri in zone A-B-C è pari a 1,75, con un coefficiente pari a 6,25% da



moltiplicare per il costo di realizzazione del balcone di superficie pari a 6,32 mq

Pertanto, dal valore stimato per l'immobile si detrairà un costo per la sua regolarizzazione edilizia ed urbanistica, che terrà conto di tutto quanto esposto, pari a **circa 13.500,00 €.**

Si precisa che il perito ha effettuato la valutazione in base alle proprie competenze tecniche e alla conoscenza del mercato della zona in cui opera, ma non può sostituirsi all'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Inferiore che nell'ambito dell'esame delle pratiche potrebbe anche pervenire a valutazioni differenti, né ai tecnici che operano in regime di libero mercato.



## **7. Quesito n. 7 –Stato di possesso attuale dell'immobile**

L'immobile oggetto della presente esecuzione è occupato dal soggetto esecutato sig.ra XXXX XXXXX e dalle sue due figlie, XXXXXXXX ed XXXXXXXX nata a .

## **8. Quesito n. 8 –Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

### **8.1 Ispezioni all'Agenzia delle Entrate- Ufficio di Pubblicità Immobiliare.**

Per la ricerca di **vincoli ed oneri giuridici gravanti** sull'immobile oggetto di esecuzione sono state effettuate le visure ipotecarie storiche riferite all'ultimo ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento per immobile, per i sigg. XXXXXXXX XXXXXX e XXXX XXXXX, soggetti esecutati, e per i precedenti proprietari nel ventennio, la sig.ra e il sig. o, e i sigg. .

#### **8.1.1 Ispezione ipotecaria sul nominativo di XXXXXXXX XXXXXX - esecutato**

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - per il soggetto esecutato **XXXXXXX XXXXXX** (nato a ), nel periodo informatizzato dal 13.11.1990 al 13.10.2025 e recuperato e validato dal 1977 (*cf. Allegato*) riporta le seguenti formalità:



**1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/09/2007** - Registro Particolare 28454 Registro Generale 46143 - Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 126639/19988 del 17/09/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA)

- SOGGETTO ACQUIRENTE

La nota di trascrizione è relativa all'atto con cui i soggetti esegutati, sigg. XXXXXXXX XXXXXX e XXXX XXXXX, acquistavano l'immobile oggetto di pignoramento dai sigg. (cfr. Allegato);

**2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2007** - Registro Particolare 12039 Registro Generale 46144 Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 126640/19989 del 17/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO DEBITORE

La nota è relativa all'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di esecuzione a seguito di concessione di un mutuo di originari 130.000,00 €.

**3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2024** - Registro Particolare 9820 Registro Generale 11954 Pubblico ufficiale TRIB. DI NOCERA INFERIORE-UNEP Repertorio 699 del 14/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA)

La nota di trascrizione è relativa al verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

**8.1.2 Ispezione ipotecaria sul nominativo di XXXX XXXXX - esegutata**

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - per il soggetto esegutato **XXXX XXXXX** (nata a ), nel periodo informatizzato dal 13.11.1990 al 10.10.2025 e recuperato e validato dal 1977 (cfr. Allegato) riporta le seguenti formalità:

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/09/2007** - Registro Particolare 28454 Registro Generale 46143Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 126639/19988 del 17/09/2007ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA) SOGGETTO ACQUIRENTE

La nota di trascrizione è relativa all'atto con cui i soggetti esegutati, sigg. XXXXXXXX XXXXXX e XXXX XXXXX, acquistavano l'immobile oggetto di pignoramento dai sigg. (cfr. Allegato).

**2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2007** - Registro Particolare 12039 Registro Generale 46144 Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 126640/19989 del 17/09/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO DEBITORE

La nota è relativa all'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di esecuzione a seguito di concessione di un mutuo di originari 130.000,00 €.

**3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/04/2020** - Registro Particolare 8816 Registro Generale 11234 Pubblico ufficiale SALERNO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 99380/88888 del 26/03/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA)

**4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/02/2024** - Registro Particolare 4565 Registro Generale 5492 Pubblico ufficiale IERVOLINO GIUSEPPE Repertorio 12422/5384 del 02/02/2024 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA)

Le note di trascrizione nn. 3 e 4 non riguardano l'immobile oggetto di esecuzione ma immobili avuti in successione (*cf. Allegato*).

**5. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2024** - Registro Particolare 4566 Registro Generale 5493 Pubblico ufficiale IERVOLINO GIUSEPPE Repertorio 12422/5384 del 02/02/2024 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO VENDITORE

La nota di trascrizione non riguarda l'immobile oggetto di esecuzione (*cf. Allegato*).

**6. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2024** - Registro Particolare 9820 Registro Generale 11954 Pubblico ufficiale TRIB. DI NOCERA INFERIORE-UNEP Repertorio 699 del 14/02/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA).

La nota di trascrizione è relativa al verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Pertanto, poiché l'immobile veniva acquisito dai soggetti esecutati in data 17.09.2007, per ricoprire il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 15.03.2024, sono state effettuate le ispezioni ipotecarie relative ai precedenti proprietari.

8.1.3 Ispezione ipotecaria sul nominativo di – precedente proprietario in comunione dei beni con

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - per il precedente proprietario sig. , nel periodo informatizzato dal 13.11.1990 al 04.11.2025 e recuperato e validato dal 1977 (*cf. Allegato*) riporta le seguenti formalità:

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/02/2000** - Registro Particolare 2303 Registro



Generale 2925 - Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 76073 del 27/01/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 9839 del 22/03/2004

**2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/02/2000** - Registro Particolare 2305 Registro Generale 2927 - Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 76075 del 27/01/2000 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO DONATARIO

Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 10396 del 05/04/2017

**3. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/2004** - Registro Particolare 9315 Registro Generale 11789 - Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 38364/11948 del 01/03/2004 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO VENDITORE

**4. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/03/2004** - Registro Particolare 9839 Registro Generale 12518 Pubblico ufficiale TOMMASO D'AMARO Repertorio 38363 del 01/03/2004 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2303 del 2000

Le note di trascrizione dalla n. 1 alla n. 4 non sono state visionate perché antecedenti all'Atto di Compravendita con cui il sig. , in comunione con la moglie, acquistava l'immobile oggetto di esecuzione.

**5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/2004** - Registro Particolare 13308 Registro Generale 16999 Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 39137/12160 del 16/04/2004 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE.

La nota di trascrizione è relativa all'atto con cui i precedenti proprietari, sigg. , acquistavano l'immobile oggetto di pignoramento dai sigg. per la quota di 2/3 e per la quota di 1/3 (cfr. Allegato);

**6. ISCRIZIONE CONTRO del 20/04/2004** - Registro Particolare 2307 Registro Generale 17000 - Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 39138/12161 del 16/04/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 2104 del 28/11/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/10/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 03/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

La nota è relativa all'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di esecuzione a seguito di concessione di un mutuo di originari 100.000,00 €; la nota risulta cancellata.

**7. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2007** - Registro Particolare 28454 Registro Generale 46143 Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 126639/19988 del 17/09/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO VENDITORE

La nota di trascrizione è relativa all'atto con cui i soggetti eseguiti, sigg. XXXXXXXX XXXXXX e XXXX XXXXX, acquistavano l'immobile oggetto di pignoramento dai sigg. (cfr. Allegato).

Le note dalla n. 8 alla n. 18 non sono state visionate perché successive alla vendita dell'immobile ai soggetti eseguiti.

8.1.4 Ispezione ipotecaria sul nominativo di – precedente proprietaria in comunione dei beni con

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - per la precedente proprietaria sig.ra , nel periodo informatizzato dal 13.11.1990 al 13.10.2025 e

recuperato e validato dal 1977 (cfr. Allegato) riporta le seguenti formalità:

**1. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/2004** - Registro Particolare 9315 Registro Generale 11789 Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 38364/11948 del 01/03/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO VENDITORE

**2. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/03/2004** - Registro Particolare 9839 Registro Generale 12518 Pubblico ufficiale TOMMASO D'AMARO Repertorio 38363 del 01/03/2004 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2303 del 2000

Le note di trascrizione nn. 1 e 2 non sono state visionate perché antecedenti all'Atto di Compravendita con cui la sig.ra in comunione con il marito sig. acquistava l'immobile oggetto di esecuzione.

**3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/2004** - Registro Particolare 13308 Registro Generale 16999 Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 39137/12160 del 16/04/2004 -

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA) -  
SOGGETTO ACQUIRENTE

La nota di trascrizione è relativa all'atto con cui i precedenti proprietari, sigg. acquistavano l'immobile oggetto di pignoramento dai sigg. per la quota di 2/3 e per la quota di 1/3 (cfr. Allegato).

**4. ISCRIZIONE CONTRO del 20/04/2004** - Registro Particolare 2307 Registro Generale 17000 - Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 39138/12161 del 16/04/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2104 del 28/11/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/10/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 03/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

La nota è relativa all'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di esecuzione a seguito di concessione di un mutuo di originari 100.000,00 €; la nota risulta cancellata.

**5. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2007** - Registro Particolare 28454 Registro Generale 46143 Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 126639/19988 del 17/09/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO VENDITORE

La nota di trascrizione è relativa all'atto con cui i soggetti eseguiti, sigg. XXXXXXXX XXXXXX e XXXX XXXXX, acquistavano l'immobile oggetto di pignoramento dai sigg. (cfr. Allegato).

Le note dalla n. 6 alla n. 8 non sono state visionate perché successive alla vendita dell'immobile ai soggetti eseguiti.

8.1.5 Ispezione ipotecaria sul nominativo di – precedente comproprietario per la quota di 2/3.

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - per il precedente comproprietario sig.), nel periodo informatizzato dal 13.11.1990 al 07.11.2025 e recuperato e validato dal 1977 (cfr. Allegato) riporta le seguenti formalità:

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/11/1991** - Registro Particolare 24117 Registro



Generale 29650 - Pubblico ufficiale TORELLA PASQUALE Repertorio 88568 del 18/11/1991 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE

La nota di trascrizione non è stata visionata perché antecedente agli Atti di Compravendita con cui l'immobile oggetto di esecuzione è stato acquistato.

**2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/1998** - Registro Particolare 9435 Registro Generale 11285 Pubblico ufficiale ANIELLO CALABRESE Repertorio 92979 del 26/03/1998 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE

La nota di trascrizione è relativa all'atto con cui i sigg. , ognuno per la quota di 1/3, acquistavano l'immobile oggetto di pignoramento dai sigg. , proprietari in regime di comunione legale (cfr. Allegato).

**3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/06/2003** - Registro Particolare 15623 Registro Generale 21708 Pubblico ufficiale LOTTINI MASSIMO Repertorio 8312 del 09/06/2003 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE

La nota di trascrizione è relativa all'atto con cui il sig. per la quota di 1/3 acquistava l'immobile oggetto di pignoramento dal sig. (cfr. Allegato).

**4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2004** - Registro Particolare 13308 Registro Generale 16999 Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 39137/12160 del 16/04/2004 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA) - SOGGETTO VENDITORE

La nota di trascrizione è relativa all'atto con cui i sigg. per la quota di 2/3 e per la quota di 1/3 vendevano l'immobile oggetto di pignoramento ai sigg., (cfr. Allegato).

**5. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2004** - Registro Particolare 19601 Registro Generale 25747 Pubblico ufficiale LOTTINI MASSIMO Repertorio 12013/3841 del 15/06/2004 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA) - SOGGETTO VENDITORE

La nota di trascrizione non è stata visionata perché successiva all'Atto di Compravendita con cui l'immobile oggetto di esecuzione è stato venduto.

#### 8.1.6 Ispezione ipotecaria sul nominativo di – precedente

comproprietaria per la quota di 1/3

La Visura Ipotecaria presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - per la precedente comproprietaria sig.ra , nel periodo informatizzato dal 13.11.1990 al 07.11.2025 e recuperato e validato dal 1977 (cfr. *Allegato*) riporta le seguenti formalità:

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/1998** - Registro Particolare 9435 Registro Generale 11285 - Pubblico ufficiale ANIELLO CALABRESE Repertorio 92979 del 26/03/1998 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE

La nota di trascrizione è relativa all’atto con cui i sigg. , ognuno per la quota di 1/3, acquistavano l’immobile oggetto di pignoramento dai sigg. , proprietari in regime di comunione legale (cfr. *Allegato*).

**2. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2004** - Registro Particolare 13308 Registro Generale 16999 Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 39137/12160 del 16/04/2004 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE(SA) - SOGGETTO VENDITORE

La nota di trascrizione è relativa all’atto con cui i sigg. per la quota di 2/3 e per la quota di 1/3 vendevano l’immobile oggetto di pignoramento ai sigg. (cfr. *Allegato*).

**3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/06/2004** - Registro Particolare 19601 Registro Generale 25747 Pubblico ufficiale LOTTINI MASSIMO Repertorio 12013/3841 del 15/06/2004 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE

**4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/06/2004** - Registro Particolare 19602 Registro Generale 25748 Pubblico ufficiale LOTTINI MASSIMO Repertorio 12012 del 15/06/2004 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA) - SOGGETTO DONATARIO

Le note di trascrizione nn. 3 e 4 non sono state visionate perché successive all’Atto di Compravendita con cui l’immobile oggetto di esecuzione è stato venduto.

8.1.6 Ispezione ipotecaria sull’immobile identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 18, p.lla 4668 sub 15

La Visura Ipotecaria presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità

Immobiliare – per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 18, p.lla 4668 sub 15, nel periodo informatizzato dal 13.11.1990 al 05.11.2025 e recuperato e validato dal 1977 (cfr. Allegato) riporta le seguenti formalità:

**1. TRASCRIZIONE del 06/04/1998** - Registro Particolare 9435 Registro Generale 11285 - Pubblico ufficiale ANIELLO CALABRESE Repertorio 92979 del 26/03/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

La nota di trascrizione è relativa all'atto con cui i sigg. , ognuno per la quota di 1/3, acquistavano l'immobile oggetto di pignoramento dai sigg. , proprietari in regime di comunione legale (cfr. Allegato).

**2. TRASCRIZIONE del 17/06/2003** - Registro Particolare 15623 Registro Generale 21708 -Pubblico ufficiale LOTTINI MASSIMO Repertorio 8312 del 09/06/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

La nota di trascrizione è relativa all'atto con cui il sig. per la quota di 1/3 acquistava l'immobile oggetto di pignoramento dal sig. (cfr. Allegato).

**3. TRASCRIZIONE del 20/04/2004** - Registro Particolare 13308 Registro Generale 16999 -Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 39137/12160 del 16/04/2004 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

La nota di trascrizione è relativa all'atto con cui i precedenti proprietari, sigg. , acquistavano l'immobile oggetto di pignoramento dai sigg. per la quota di 2/3 e per la quota di 1/3 (cfr. Allegato).

**4. ISCRIZIONE del 20/04/2004** - Registro Particolare 2307 Registro Generale 17000 -Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 39138/12161 del 16/04/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2104 del 28/11/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/10/2007;

Cancellazione totale eseguita in data 03/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

La nota è relativa all'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di esecuzione a seguito di concessione di un mutuo di originari 100.000,00 €; la nota risulta cancellata.

**5. TRASCRIZIONE del 19/09/2007** - Registro Particolare 28454 Registro Generale 46143  
Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 126639/19988 del 17/09/2007 ATTO TRA  
VIVI – COMPRAVENDITA

La nota di trascrizione è relativa all'atto con cui i soggetti eseguiti, sigg. XXXXXXXX XXXXXX e XXXX XXXXX, acquistavano l'immobile oggetto di pignoramento dai sigg. (cfr. Allegato).

**6. ISCRIZIONE del 19/09/2007** - Registro Particolare 12039 Registro Generale 46144  
Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 126640/19989 del 17/09/2007 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

La nota è relativa all'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di esecuzione a seguito di concessione di un mutuo di originari 130.000,00 €.

**7. TRASCRIZIONE del 15/03/2024** - Registro Particolare 9820 Registro Generale 11954  
Pubblico ufficiale TRIB. DI NOCERA INFERIORE-UNEP Repertorio 699 del 14/02/2024 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La nota di trascrizione è relativa al verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

8.1.7 Ispezione ipotecaria sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati -

**Foglio 18, p.lla 4668**

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare – per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 18, p.lla 4668, nel periodo informatizzato dal 13.11.1990 al 05.11.2025 e recuperato e validato dal 1977 (cfr. Allegato) ha dato esito negativo:

Pertanto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità immobiliare **non esistono oneri e vincoli a carico dell'immobile** se non l'iscrizione ipotecaria e il verbale di pignoramento relativi alla presente procedura.

**8.2 Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.**

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio, risulta omologata la separazione consensuale dei sigg. XXXXXXXX XXXXXX e XXXX XXXXX con provvedimento del Tribunale di Nocera Inferiore del 04.09.2018. La sig.ra XXXX XXXXX ha fornito alla CTU copia del **Ricorso per Separazione Consensuale dei Coniugi** depositato in data 15.10.2017, dove risulta che:

*“I coniugi vivranno separati e con reciproco rispetto e più precisamente la*



sig.ra XXXX XXXXX continuerà a vivere nella casa coniugale sita in Nocera Inferiore (SA) alla Via Gennaro Orlando n. 41 mentre il sig. XXXXXXXX XXXXXX provvederà al più presto a trasferire altrove il proprio domicilio dandone comunicazione al proprio coniuge”.



### **8.3 Difformità urbanistico-edilizie e difformità catastali**

Nei §§ 3 e 6 sono state rilevate le difformità urbanistico-edilizie e le difformità catastali, i cui costi di regolarizzazione sono stati stimati a corpo e verranno detratti nella determinazione del prezzo base d’asta.



### **9. Quesito n. 9 – Verifica dell’insistenza dell’immobile su suolo demaniale.**

Dalla consultazione degli atti del Catasto, dei titoli di provenienza e delle trascrizioni all’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità immobiliare non risultano vincoli o atti che attestino l’appartenenza al Demanio.



### **10. Quesito n. 10 – Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.**

Dalla consultazione degli atti del Catasto, dei titoli di provenienza e delle trascrizioni all’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità immobiliare non risultano atti che attestino la presenza di altri vincoli e oneri.



### **11. Quesito n. 11 – Spese di gestione dell’immobile ed eventuali procedimenti in corso.**

Poiché l’immobile oggetto della presente esecuzione fa parte del Condominio Palazzo D’Alessandro di Via Gennaro Orlando n. 41, la scrivente ha inoltrato istanza all’Amministratore p.t. sig. Luigi D’Avascio chiedendo:

“di fornire nel più breve tempo possibile informazioni esaustive relative all’immobile pignorato; in particolare:

- l’importo annuo della quota condominiale a carico dei proprietari (spese condominiali ordinarie);
- l’eventuale programmazione di spese straordinarie già deliberate, con relativi oneri per i proprietari;
- eventuali spese condominiali scadute e non pagate in particolare per l’anno in corso e quello precedente;



- eventuali cause in corso  
e quant'altro possa risultare utile ai fini della vendita dell'immobile (cfr. Allegato).

L'Amm.re sig. Luigi D'Avascio, in data 31.10.2025, dopo aver effettuato gli opportuni riscontri contabili riferiva che:

“1) L'importo delle spese condominiali ordinarie preventivate per l'anno 2025 è pari ad Euro 510,55 (cinquecentodieci/55).

2) Tutte le rate condominiali ordinarie e straordinarie emesse da questa Amministrazione, risultano regolarmente pagate fino al 31/10/2025.

3) Al momento, non vi sono programmate o deliberate altre spese per lavori straordinari o ordinari.

4) Al momento non vi sono cause in corso verso condomini o altri. Esiste solo un mandato all'Avvocato Costabile Sergio con sede legale in Nocera Inferiore via Fucilari, per pagamenti all'Agenzia delle Entrate Riscossione (ritenute di acconto anni precedenti) non effettuati dal precedente amministratore Avv.to Maiorino Francesco. Quest'ultimo sta provvedendo mensilmente a pagare le cartelle esattoriali a Lui imputate con ultima rata entro il 31/12/2025 (per un totale di quote residue da versare, all'Agenzia delle Entrate Riscossioni, pari ad euro 1.540,00). Rimane a carico del Condominio la parcella da versare all'Avv.to Costabile per mandato a Lui conferito, non ancora stabilito, ripartito e contabilizzato” (cfr. Allegato).

A conferma di quanto esposto, la sig.ra XXXX XXXXX, nel corso del sopralluogo del 10.07.2025, forniva al perito la bolletta condominiale di 42,50 €, pagata per il mese di giugno 2025 (cfr. Allegato).

## 12. Quesito n. 12 –Stima dell'immobile.

Nelle operazioni di stima, la scelta del criterio dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene. Nel caso in esame, l'immobile, ubicato nel territorio comunale di Nocera Inferiore (SA), sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato (“il valore del bene è dato da quanto è prevedibile che se ne possa ricavare se posto in vendita” – cfr. A. Puglisi/L. Puglisi – Guida alla stima delle abitazioni – DEI), cioè stabilendo il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere con riferimento al momento in cui viene formulata la stima.

Ovviamente, il più “probabile prezzo” dipende dal rapporto tra domanda e offerta, per cui il criterio di stima di più logica applicazione è quello di tipo diretto o di stima sintetico comparativo il quale consiste nella “formazione della scala dei dati storici noti (prezzi) e nel successivo inserimento del bene da stimare nel

<<gradino>> della scala che presenta con il bene maggiori analogie, allo scopo di determinare il dato ipotetico incognito (valore)” (C. Forte – B. de Rossi – Principi di economia ed estimo – ETAS LIBRI), adottando come riferimento il **parametro superficie**. Nella formazione della scala dei dati storici, ci si deve basare sul principio dell'**ordinarietà**, escludendo i valori di immobili aventi caratteristiche eccezionali; ciò significa che “la stima deve riferirsi a condizioni che si possono verificare normalmente, non ad eventi speciali o straordinari” (cfr. Puglisi-Puglisi – Guida alla stima delle abitazioni – DEI).

In definitiva, la stima di un immobile si articola nelle seguenti fasi:

- ricerca di beni simili e dei relativi prezzi unitari;
- calcolo del valore ordinario ed eventuale correzione dello stesso per la presenza di *comodi positivi o negativi*;
- calcolo del valore reale, considerando le differenze (*aggiunte o detrazioni*) che il bene da stimare presenta rispetto alla media dei beni simili.

In particolare, i *comodi* e *scomodi* rappresentano in gran parte le caratteristiche non modificabili del bene, mentre le *aggiunte* e *detrazioni* sono apprezzamenti o deprezzamenti quantificabili attraverso operazioni di stima, quali, ad esempio: migliorie rispetto a beni ordinari o costi da sostenere per rendere gli immobili commerciabili.

Una volta conosciuto il valore unitario della zona, è sufficiente moltiplicarlo per la superficie dell'immobile per ottenere il suo **valore ordinario**.

Poiché per la ricerca dei valori unitari si farà riferimento alle seguenti fonti ufficiali:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2025 - 1° Semestre;
- "Quotazioni Metroquadro" - Listino Ufficiale Salerno F.I.M.A.A. e FIAIP - Periodo di rilevazione gen/mag 2025.

per il calcolo delle superfici sono state seguite le indicazioni date dalle stesse.

In particolare, l'Agenzia del Territorio nelle “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati*”

*dell'osservatorio del mercato immobiliare*”, ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (cfr. *Allegato*), stabilisce quanto segue:

- “La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

*La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.*

*I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.*

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

*Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni generali effettuate nel paragrafo 2.1 che si ribadiscono di seguito.*

*La superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;*

*la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.*

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

*La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.*

*Calcolo della superficie omogeneizzata*

*Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.*

*Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti.*

*Superficie scoperta a giardino e similare*

*La superficie dei parchi, giardini e simili:*

• 1) *al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

• 2) *al 2% per superfici eccedenti detto limite.*

*La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi,*

ingressi, e simili).

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale" (cfr. Allegato).

Invece, il “**Listino Ufficiale - Quotazioni Metroquadro**”, indica la superficie commerciale, generalmente indicata negli annunci immobiliari, come “*la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine*”; le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici coperte vengono contemplati i seguenti criteri: 1) il 100% delle superfici calpestabili; 2) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti); 3) il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali. Il computo delle superfici di cui al punto 3 non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1 e 2. Per il computo delle superfici scoperte vengono utilizzati i seguenti parametri di ponderazione: il 25% di balconi e terrazze scoperti; il 35% di balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); il 35% di patii e porticati; il 60% delle verande; il 15% dei giardini di appartamento; il 10% dei giardini di ville e villini; il 10% di cantine e soffitte non abitabili; il 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo. Il computo delle superfici scoperte totali non potrà eccedere il 30% di

quella coperta” (cfr. Allegato).

Il valore ordinario viene, quindi, corretto attraverso alcuni coefficienti che riflettono le diverse caratteristiche dei beni.

A tal fine, si fa riferimento alla formula:

$$V_m = V_{mu}(K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n) \times S_c + \text{aggiunte - detrazioni}$$

dove per  $V_{mu}$  s'intende il prezzo di mercato medio unitario per immobili analoghi in condizioni ordinarie, per  $S_c$  la superficie convenzionale dell'immobile, e il generico  $K_n$  esprime i *comodi* e gli *scomodi*, cioè l'apprezzamento o il deprezzamento sul mercato delle particolari caratteristiche dell'immobile (estrinseche e intrinseche).

Si riportano di seguito i parametri  $K_n$ , che verranno utilizzati nella stima dell'immobile oggetto di esecuzione, per la valutazione di *comodi* e *scomodi*:

- parametro  $K_1$  – caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato
  - ubicazione rispetto alla zona: centrale, semicentrale e periferica;
  - accessibilità: da strada principale, secondaria o periferica;
  - vicinanza ai mezzi e ai servizi pubblici;
  - possibilità di parcheggio pubblico
- parametro  $K_2$  – caratteristiche intrinseche del fabbricato
  - Tipologia costruttiva;
  - età della costruzione;
  - stato di manutenzione generale;
- parametro  $K_3$  – caratteristiche estrinseche della specifica unità immobiliare
  - accessibilità e piano;
- parametro  $K_4$  – caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare
  - distribuzione degli spazi interni;
  - esposizione;
  - vista;
  - dimensione in pianta e altezza dell'immobile.
- parametro  $K_5$  – stato di manutenzione della specifica unità immobiliare
  - qualità delle finiture, degli infissi (interni e esterni) e degli impianti (elettrico, idro-termo-sanitario e del gas);

Per gli immobili a destinazione residenziale siti in Nocera Inferiore (SA) alla Via Gennaro Orlando n. 41 sono stati reperiti i seguenti dati:

**1. Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate** - data di riferimento: anno 2025-2° Semestre; Comune di Nocera Inferiore (SA)- Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano compreso tra le Vie V. Calenda, F. Ricco, D. Mancusi, D. Siniscalchi, G. Gucci, G. Atzori, A. Gramsci, P. G. XXIII, E. Astuti, D. Rea - Codice di zona: B1 - il Valore di Mercato (€/mq) per la destinazione residenziale, tipologia "abitazioni civili" - in uno stato conservativo "normale" risulta:

**Min 1.150,00 €/mq-Max 1.400,00 €/mq** con un valore medio pari a **1.275,00 €/mq** (cfr. Allegato).

**2. "Quotazioni Metroquadro"** - Listino Ufficiale Salerno F.I.M.A.A. e FIAIP - Periodo di rilevazione *Gennaio - maggio 2025* - *Comune di Nocera Inferiore (SA)* - Fascia/zona: Semicentrale/Via Pucci, Piazza Arenula, Via Solimena, Via Orlando, Via Origlia, Via Francesco Nola, Via Ovidio Forino, Via Francesco Correalo, Via Salvatore Giordano - il Valore di Mercato (€/mq) per la destinazione residenziale, tipologia "abitazioni civili" - in uno stato conservativo "normale" risulta un valore pari a **1.200,00 €/mq**.

**3. Offerte Agenzie Immobiliari di immobili aventi caratteristiche simili e/o siti in una zona equivalente all'immobile oggetto di stima** (cfr. Allegato );

1. NOCERA INFERIORE – Via A. Gramsci, 102 - Appartamento 1° piano senza ascensore– anno costruzione: ante 1967 – stato: abitabile – superficie commerciale: 119 mq – Prezzo base d'asta: 102.000,00 € - Prezzo unitario: 857,14 €/mq – Prezzo unitario senza deprezzamento del 10%: 952,38 €/mq;

2. NOCERA INFERIORE – Corso Vittorio Emanuele II - Appartamento 1° piano– anno costruzione: 1960 – stato: ristrutturato e locato – superficie commerciale: 85 mq – Prezzo: 130.000,00 € - Prezzo unitario 1.529,41 €/mq - Prezzo unitario senza deprezzamento per locazione: 2.184,87 €/mq;

3. NOCERA INFERIORE – Piazza Giuseppe Zanardelli 24 – Appartamento 7° piano con ascensore– anno costruzione: 1980 – stato: da ristrutturare – superficie commerciale: 115 mq – Prezzo: 118.000,00 € - Prezzo unitario 1.026,09 €/mq;

4. NOCERA INFERIORE -- Via Fucilari 34 – Appartamento 7° piano con



ascensore– anno costruzione: 1972 – stato: da ristrutturare – superficie commerciale: 94 mq – Prezzo: 119.000,00 € - Prezzo unitario 1.265,96 €/mq;

5. NOCERA INFERIORE --Via Cucci 27 - Appartamento piano rialzato con ascensore– anno costruzione: --- – stato: da ristrutturare – superficie commerciale: 85 mq – Prezzo: 98.000,00 € - Prezzo unitario 1.235,29 €/mq;

6. NOCERA INFERIORE – Via Cucci - Appartamento 2° piano con ascensore– anno costruzione: --- – stato: abitabile – superficie commerciale: 120 mq – Prezzo: 175.000,00 € - Prezzo unitario 1.458,33 €/mq;



7. NOCERA INFERIORE – Via Salvatore Giordano 46- Appartamento 1° piano senza ascensore– anno costruzione: 1960 – stato: buono – superficie commerciale: 95 mq – Prezzo: 72.000,00 € - Prezzo unitario 757,89 €/mq;

8. NOCERA INFERIORE -- Via Gramsci 80- Appartamento 1° piano senza ascensore– anno costruzione: ...– stato: buono – superficie commerciale: 65 mq – Prezzo: 79.000,00 € - Prezzo unitario 1.215,38 €/mq;

9. NOCERA INFERIORE – Via Michele Riccio- Appartamento piano rialzato senza ascensore– anno costruzione: 1967 – stato: buono – superficie commerciale: 85 mq – Prezzo: 98.000,00 € - Prezzo unitario 1.152,94 €/mq;



10. NOCERA INFERIORE – Via Marco Nonio Balbo 12 - Appartamento 3° piano senza ascensore– anno costruzione: 1967 – stato: abitabile – superficie commerciale: 90 mq – Prezzo: 115.000,00 € - Prezzo unitario 1.277,78 €/mq;

11. NOCERA INFERIORE -- Via Orlando Gennaro s.n.c- piano rialzato senza ascensore – anno costruzione: --- – stato: da ristrutturare e locato – superficie commerciale: 75 mq – Prezzo: 60.000,00 € - Prezzo unitario 800,00 €/mq mq - Prezzo unitario senza deprezzamento per locazione: 1.142,86 €/mq;

12. NOCERA INFERIORE – Centrale - Appartamento 5° piano con ascensore – anno costruzione: --- – stato: --- – superficie commerciale: 130 mq – Prezzo: 179.000,00 € - Prezzo unitario 1.376,92 €/mq;



13. NOCERA INFERIORE – Centrale - Appartamento piano attico e soffitta con ascensore – anno costruzione: --- – stato: da ristrutturare --- – superficie commerciale: 105 mq – Prezzo: 143.000,00 € - Prezzo unitario 1.361,90 €/mq;

Dalle informazioni assunte dalle agenzie immobiliari attraverso il web risulta, pertanto, un valore medio unitario degli immobili aventi caratteristiche simili e/o siti nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima pari a 1.262,00 €/mq. Considerando, pertanto, che le proposte immobiliari sul Web sono sempre maggiorate di circa il 10%, e il 90% di 1.262,00 €/mq è pari a 1.136,00 €/mq, si considerano, facendo la media aritmetica tra i valori medi OMI e Qmq e il valore medio risultante dalle ricerche sul web, i seguenti valori a cui applicare i coefficienti che riflettono i comodi e gli scomodi:

$$\underline{V_m OMI} = 1.275,00 \text{ €/mq} + 1.136,00 \text{ €/mq} \approx \underline{1.205,00 \text{ €/mq}}$$

$$\underline{V_m Qmq} = 1.200,00 \text{ €/mq} + 1.136,00 \text{ €/mq} \approx \underline{1.170,00 \text{ €/mq}}$$

Si procede, quindi, alla stima dei coefficienti  $K_n$  di valutazione dei *comodi* e *scomodi* rispetto all'ordinario:

**Determinazione del coefficiente  $K_1$  – Caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato**

- Ubicazione rispetto alla zona: centrale coefficiente applicato  $\equiv$  1,00
- Accessibilità: da strada principale coefficiente applicato = 1,00
- Vicinanza ai mezzi e ai servizi pubblici; coefficiente applicato = 1,00
- Possibilità di parcheggio; coefficiente applicato = 1,00

Si pondera il coefficiente  $K_1 = \underline{1,00}$

**Determinazione del coefficiente  $K_2$  – Caratteristiche intrinseche del fabbricato**

- Tipologia costruttiva e stato della stessa (c.a.); coefficiente applicato = 1,00
- Età della costruzione coefficiente applicato = 1,00
- Stato di manutenzione generale; coefficiente applicato = 1,00

Si pondera il coefficiente  $K_2 = \underline{1,00}$

**Determinazione del coefficiente  $K_3$  – Caratteristiche estrinseche della specifica unità immobiliare**

- Accessibilità e piano (piano 5°) coefficiente applicato = 1,05

Si pondera il coefficiente  $K_3 = \underline{1,05}$

**Determinazione del coefficiente  $K_4$  – Caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare**

- Distribuzione degli spazi interni; coefficiente applicato = 0,95

- Esposizione (2 camere da letto a sud e salone in vanella a nord)

coefficiente applicato = 0,95

- Vista (2 camere da letto sulla strada principale e salone su vanella)

coefficiente applicato = 0,95

- Dimensione in pianta e altezza immobile (h=3,05 s=104,06 mq);

coefficiente applicato = 1,05

Si pondera il coefficiente **K<sub>4</sub>=0,90**

**Determinazione del coefficiente K<sub>5</sub> – Stato di manutenzione della specifica unità immobiliare**

- qualità delle finiture, degli infissi (esterni e interni) e degli impianti (elettrico, idro-termo-sanitario, gas e di condizionamento)

coefficiente applicato = 1,05

Si pondera il coefficiente **K<sub>5</sub> = 1,05**

Pertanto, il valore dell'immobile calcolato con il valore della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2025 - 1° Semestre, tenuto conto della **superficie commerciale dell'immobile (102,73 mq** – cfr. *Allegato*), dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della determinazione dei *comodi e scomodi*, sarà pari a:

$$V_m = V_{mu} \times (K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n) \times S_c =$$

$$1.205,00 \text{ €/mq} \times (1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,05) \times 102,73 \text{ mq}$$

$$V_{m1} = \underline{\underline{122.868,33 \text{ €}}}$$

mentre, il valore dell'immobile calcolato con il “Listino Ufficiale - Quotazioni Metroquadro”, Periodo di rilevazione *Gennaio - maggio 2025*, tenuto conto della **superficie commerciale dell'immobile (98,18 mq** – cfr. *Allegato*), dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della determinazione dei *comodi e scomodi*, sarà pari a:

$$V_m = V_{mu} \times (K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n) \times S_c =$$

$$1.170,00 \text{ €/mq} \times (1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,05) \times 98,18 \text{ mq}$$

$$V_{m1} = \underline{\underline{114.011,22 \text{ €}}}$$

Facendo la media dei due valori, è possibile calcolare il Valore di Mercato del bene all'attualità con il Criterio Sintetico-Comparativo:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (122.868,33 \text{ €} + 114.011,22 \text{ €}) / 2 = \underline{\underline{118.439,78 \text{ €}}}$$

che, considerando il prezzo unitario, risulta congruo con i valori rilevati presso le Agenzie Immobiliari in riferimento all'immobile oggetto di esecuzione.

Pertanto, il Valore dell'immobile nelle sue attuali condizioni di fatto e di diritto, operando le detrazioni relative ai **costi necessari per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica**, stimati nel § 10 in circa **13.500,00 €**, è pari a:

$$V_{m \text{ lotto unico}} = 118.439,78 \text{ €} - 13.500,00 \text{ €} \approx \underline{105.000,00 \text{ €}}$$

Poiché nel 12° quesito viene chiesto di determinare “*un prezzo base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misure in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato*” si stima un deprezzamento di circa il 10% e un::

$$\underline{\text{prezzo base d’asta lotto 1} = 95.000,00 \text{ €}}$$

### **13. Quesito n. 13 –Valutazione di quota indivisa per l’immobile**

**pignorato.**

L'immobile appartiene per la quota di ½ al sig. XXXXXXXX XXXXXX e per la quota di ½ alla sig.ra XXXX XXXXX, in comunione legale, entrambi soggetti esecutati, pertanto la divisione non è necessaria. Ad ogni modo, la divisione dell'immobile non è valutabile per la sua conformazione geometrica, l'accessibilità e le dimensioni.

### **14. Quesito n. 14 –Certificazioni di stato civile, dell’Ufficio Anagrafe e regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In data 01.09.2025, la scrivente inoltra all’Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Nocera Inferiore (SA) istanza per

“il rilascio di certificato di stato civile, copia dell’estratto dell’atto di matrimonio, certificato di residenza storico e certificato dello stato di famiglia dei sigg.:

- XXXXXXXX XXXXXX nato a ;
- XXXX XXXXX nata a ”.

documentazione trasmessa dall'Ufficio con prot. n. 0056949 del 010.09.2025.

#### **14.1 Certificati di residenza storico dei soggetti esegutati.**

Dal Certificato di Residenza Storico risulta che il sig. **XXXXXXXX XXXXXX** nato il 22.11.1976 in Nocera Inferiore (SA):

*“HA AVUTO LE SEGUENTI VICENDE DOMICILIARI:*

*Iscritto in APR\* per Immigrazione (da comune non subentrato) in data 04-08-2004 pratica 432 dal comune di NOCERA SUPERIORE (SA)*

*Primo indirizzo rilevato VIA GENNARO ORLANDO, N. 6*

*Dal 23-06-2016 in VIA GENNARO ORLANDO, N. 41 p. 5 int. 13*

*Cancellato dall'APR per Trasferimento di residenza in comune non subentrato in data 29-10-2018 pratica 624 per il comune di NOCERA SUPERIORE (SA)” (\* Anagrafe della Popolazione Residente - cfr. Allegato).*

Dal Certificato di Residenza Storico risulta che la sig.ra **XXXX XXXXX** nata il 21.01.1979 in Nocera Inferiore (SA):

*“HA AVUTO LE SEGUENTI VICENDE DOMICILIARI:*

*Iscritto in APR per Nascita in data 21-01-1979*

*Primo indirizzo rilevato VIA GENNARO ORLANDO, N. 6*

*Dal 23-06-2016 in VIA GENNARO ORLANDO, N. 41 p. 5 int. 13” (cfr. Allegato).*

#### **14.2 Estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio**

Dall'Estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio rilasciato alla scrivente in data 16.09.2025 risulta che:

**“XXXXXXXX XXXXXX**

**Nato il**

**E**

**XXXX XXXXX**

**Nata il**

**Hanno tra loro contratto matrimonio a C”**

*(cfr. Allegato).*

A margine dell'atto risulta la seguente annotazione:

**“Con provvedimento del TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE in data 04.09.2018 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Eseguita il 24.09.2018.” (cfr. Allegato)**

Pertanto, non essendoci annotazioni relative al matrimonio avvenuto in data successiva al 20.09.1975, data di entrata in vigore della legge di riforma del diritto di famiglia del 19 maggio 1975, n. 151, i coniugi sono in regime di comunione legale.

Dalla data della separazione consensuale, **i beni comuni, come l'immobile oggetto di esecuzione, vengono considerati in comproprietà al 50% tra i coniugi separati.**

#### **14.3 Certificati dello Stato di famiglia**

Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia risulta che il sig. **XXXXXXXX XXXXXX**, nato il 22.11.1976 in Nocera Inferiore (SA) è:

*“Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:*

*Intestatarario Scheda*

*Cognome XXXXXXXX Nome*

*nato il*

*Atto N. 944 parte 1 serie A - anno 1950 - Comune di NOCERA INFERIORE (SA), (C.F. NFRPQL50S07F912J)*

*Stato civile Coniugato/a*

*Marito / Moglie*

*Cognome PANNULLO Nome ANNA*

*nata il*

*Atto N. 256 parte 1 serie A - anno 1956 - Comune di NOCERA SUPERIORE (SA) (C.F. PNNNNA56R69F913B)*

*Stato civile Coniugato/a*

*Figlio / Figlia*

*Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXX*

*nato il*

*Atto N. 289 parte 2 serie A - anno 1976 - Comune di NOCERA SUPERIORE (SA) (C.F. NFRGCM76S22F912A)*

*Stato civile Coniugato/a*

*Risulta iscritto all'indirizzo:*

*VIA VINCENZO RUSSO N. 179*

*Comune NOCERA SUPERIORE (SA).” (cfr. Allegato).*

Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia risulta che la sig.ra **XXXX XXXXX**, nata il 21.01.1979 in Nocera Inferiore (SA) è:

*“Cognome XXXX Nome XXXXX*

*Risulta nata il 21/01/1979 in NOCERA INFERIORE (SA)*

*Atto N. 170 parte 1 serie A - anno 1979 - Comune di NOCERA INFERIORE (SA) (C.F. PPETRS79A61F912H)*

*Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:*

*Intestatario Scheda*

*Cognome XXXX Nome XXXXX*

*nata il*

*Atto N. 170 parte 1 serie A - anno 1979 - Comune di NOCERA INFERIORE (SA)*

*(C.F. )*

*Stato civile Coniugato/a*

*Figlio / Figlia*

*Cognome XXXXXXXX Nome*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

nata il

**Atto N. 254 parte 1 serie A - anno 2005 - Comune di NOCERA INFERIORE (SA) (C.F.**

**Stato civile Celibe/Nubile**

**Figlio / Figlia**

**Cognome XXXXXXXX Nome**

nata il 0

**Atto N. 298 parte 1 serie A - anno 2011 - Comune di NOCERA INFERIORE (SA)**

**(C.F. )**

**Stato civile Celibe/Nubile**

**Risulta iscritta all'indirizzo:**

**VIA GENNARO ORLANDO N. 41 - Interno: 13**

**Comune NOCERA INFERIORE (SA)" (cfr. Allegato).**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Salerno, li 31 marzo 2026

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto Stimatore  
arch. Alessandra D'Aniello

#### APPENDICE

Il Perito ha inviato in data 10.11.2025 la propria relazione all'avv. Giuseppe Trezza per il creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro SpA, all'avv. Mario Maiorino, per il soggetto esecutato sig.ra Xxxxx Xxxx e al custode dott. Roberto Laiso a mezzo pec, assegnando il termine indicato nel verbale di conferimento di incarico di stima per far pervenire eventuali note. Si allega copia del testo della pec e copie delle ricevute di avvenuta consegna. Ci si riderva di inoltrare la stessa relazione all'altro soggetto esecutato, sig. Xxxxxx XXXXXXXX, a mezzo raccomandata.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ***Elenco Allegati***

### **Allegato A: Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio**

*Allegato 1: Istanza all’Agenzia delle Entrate di copia estratto di mappa foglio 18 p.lla 4668*

*Comune di Nocera Inferiore;*

*Allegato 2: Estratto di mappa foglio 18 p.lla 4668 Comune di Nocera Inferiore;*

*Allegato 3: Visura storica Catasto Fabbricati Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 p.lla 4668 sub 15;*

*Allegato 4: Visura storica Catasto Fabbricati Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 p.lla 4668;*

*Allegato 5: Elenco Subalterni Catasto Fabbricati Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 p.lla 4668;*

*Allegato 6: Planimetria Catasto Fabbricati Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 p.lla 4668 sub 15 – prot. 1969/521;*

*Allegato 7: Planimetria Catasto Fabbricati Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 p.lla 4668 sub 15 – prot. 2017/ SA0198979;*

### **Allegato B: Titolo di Proprietà e Ispezioni ipotecarie (Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare)**

*Allegato 1: Atto Notaio Fimiani F. rep. 126639;*

*Allegato 2: Ispezione ipotecaria XXXXXXXX XXXXXX;*

*Allegato 3: Ispezione Ipotecaria XXXX XXXXX;*

*Allegato 4: 03. Nota n. 5 XXXX XXXXX;*

*Allegato 5: Ispezione Ipotecaria ;*

*Allegato 6: Nota n. 5 S;*

*Allegato 7: Nota n. 6 ;*

*Allegato 8: Ispezione Ipotecaria I*

*Allegato 9: Nota n. 3 I;*

*Allegato 10: Ispezione Ipotecaria ;*

*Allegato 11: Nota n. 3 ;*

*Allegato 12: Ispezione Ipotecaria ;*

*Allegato 11: Nota n. 1;*

*Allegato 12: Ispezione Ipotecaria Foglio 18 p.lla 4668 sub 15;*

*Allegato 13: Ispezione Ipotecaria Foglio 18 p.lla 4668;*

### **Allegato C: Accesso agli atti al Comune**

- Allegato 1: Istanza di Accesso agli atti Comune di Nocera Inferiore con protocollo;*  
*Allegato 2: Verbale di accesso agli atti dott.ssa Ascolese 11.09.2025*  
*Allegato 3: Istanza CDU con attestazioni pagamento diritti;*  
*Allegato 4: Certificato di Destinazione Urbanistica n. 149/2025 Foglio 18 p.lla 4668;*  
*Allegato 5: Precisazione CDU 149-2025;*  
*Allegato 6: Integrazione Istanza al Comune di Nocera Inferiore – Antiabusivismo;*  
*Allegato 7: Riscontro del Comune di Nocera Inferiore – Antiabusivismo;*  
*Allegato 8: Integrazione istanza all'Ufficio di Piano Nocera Inferiore;*  
*Allegato 9: PEC Riscontro Ufficio di Piano 22.10.2025;*  
*Allegato 10: PEC riscontro ufficio di Piano 04.11.2025.*

**Allegato D: Strumenti Urbanistici vigenti**

- Allegato 1: Stralcio del PRG del Comune di Nocera Inferiore adottato nel 1972 ed approvato nel 1976;*  
*Allegato 2: NTA allegate al PRG del Comune di Nocera Inferiore;*  
*Allegato 3: PUC del Comune di Nocera Inferiore- Tav. 1.2.4.c - La pianificazione sovraordinata e la ricognizione dei vincoli - Pericolosità idraulica;*  
*Allegato 4: PUC del Comune di Nocera Inferiore- Tav. 1.2.4.d - La pianificazione sovraordinata e la ricognizione dei vincoli - Rischio idraulico;*  
*Allegato 5: PUC del Comune di Nocera Inferiore- Tav. 1.2.4.d - La pianificazione sovraordinata e la ricognizione dei vincoli - Carta dei vincoli paesistici, storico-architettonici e archeologici;*  
*Allegato 6: PUC del Comune di Nocera Inferiore- Tav. 2.2 – Quadro Strutturale- Carta delle Unità di Paesaggio;*  
*Allegato 7: PUC del Comune di Nocera Inferiore- Tav. 2.5.1 – Quadro Strutturale- La disciplina del territorio comunale - Sistema insediativo;*  
*Allegato 8: PUC del Comune di Nocera Inferiore- Tav. 2.5.2.1.d2 – Quadro Strutturale- La disciplina del territorio comunale - Sistema insediativo;*  
*Allegato 9: PUC del Comune di Nocera Inferiore- Tav. 2.5.2.2.d2 – Quadro Strutturale- La disciplina del territorio comunale – Grado di manutenzione dei tessuti storici;*  
*Allegato 10: NTA del PUC del Comune di Nocera Inferiore;*  
*Allegato 11: Abaco - Allegato 1 alle NTA del PUC del Comune di Nocera Inferiore;*  
*Allegato 12: RUEC del Comune di Nocera Inferiore;*  
*Allegato 13: Diritti di Istruttoria e di Segreteria – Calcolo Contributo di Costruzione;*  
*Allegato 14: Regolamento Edilizio Tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del DPR*

380/2001;

*Allegato 15. CC\_NORME-ATTUAZIONE\_PSAI 2015.*

**Allegato E: Titoli Autorizzativi- Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967**

*Allegato 1: Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967 - Atto di Compravendita fabbricato oggetto di demolizione;*

*Allegato 2: Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967 - Istanza prot. 20816 del 02.09.1966;*

*Allegato 3: Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967 - 3. Istanza prot. n. 20816 del 11.07.1966;*

*Allegato 4: Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967 – Titolo Autorizzativo;*

*Allegato 5: Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967 – Planimetria di zona;*

*Allegato 6: Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967 – Grafici;*

*Allegato 7: Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967 – Grafici con Parere VV.F.;*

*Allegato 8: Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967 – Ispezione ai conglomerati cementizi;*

*Allegato 9: Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967 – Parere VV.F. 21.12.1966 prot. 30153;*

*Allegato 10: Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967 – Certificato d'Uso del fabbricato;*

*Allegato 11: Nulla Osta Lavori prot. n. 4561 del 21.02.1967 – Autorizzazione abitabilità fabbricato;*

*Allegato 12: Nulla Osta prot. n. 23011 del 29.08.1968 - Verbale di denuncia Polizia Urbana del 20.01.1968;*

*Allegato 13: Nulla Osta prot. n. 23011 del 29.08.1968 - Titolo Autorizzativo;*

*Allegato 14: Nulla Osta prot. n. 23011 del 29.08.1968 - Certificazione del Commissario Prefettizio del 28.04.1969;*

**Allegato F: Titoli Autorizzativi - CILA 249 2017**

*Allegato 1: Modello CILA n. 249.2017;*

*Allegato 2: Grafici CILA n. 249.2017;*

*Allegato 3: Relazione CILA n. 249.2017;*

*Allegato 4: Fine Lavori e Collaudo CILA n. 249.2017;*

**Allegato G- Stato di Famiglia - Certificato di Residenza storico - Estratto di Matrimonio**

*Allegato 01. Istanza al Comune di Nocera Inferiore di Certificato di Residenza storico*



*Estratto Matrimonio Stato di Famiglia con protocollo*

*Allegato 02. Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia di XXXXXXXX XXXXXX e XXXX XXXXX;*

*Allegato 03. Certificato di Residenza Storico di XXXXXXXX XXXXXX e XXXX XXXXX;*

*Allegato 04. Istanza al Comune di Cava de' Tirreni di Estratto Matrimonio;*

*Allegato 05 Estratto per riassunto dai registri degli Atti di Matrimonio di XXXXXXXX XXXXXX e XXXX XXXXX*

**Allegato H: Attestazione Amministratore di Condominio**

**Allegato I: Dati per la stima dell'immobile**



*Allegato 01. Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: residenze;*

*Allegato 02. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1 semestre 2025 Nocera Inferiore;*

*Allegato 03. Superficie Commerciale in Listino Quotazioni Metroquadro;*

*Allegato 04. Quotazioni Metroquadro - Gennaio – maggio 2025 Nocera Inferiore;*

*Allegato 05. Appartamenti in vendita simili o in zona similare nel Comune di Nocera Inferiore;*

**Allegato L: Verbali di Sopralluogo**

*Allegato 01: Verbale di Sopralluogo del 10.07.2025;*

*Allegato 02: Verbale di Sopralluogo dell'11.09.2025;*

**Allegato M: Rilievo Fotografico**

**Allegato N: Planimetria dell'immobile Foglio 18 part. 4668 sub 15**

