

STUDIO TECNICO ARCH. PASQUALE GAITO

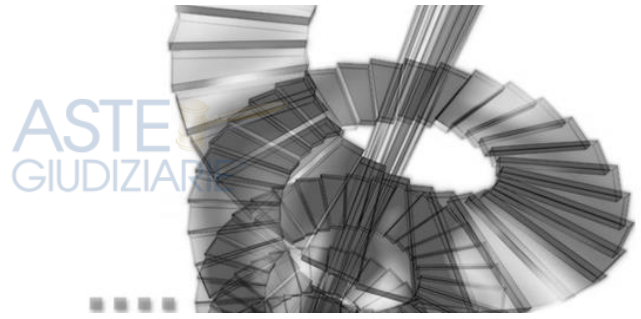
Via T. Cauciello n. 9 – 84016 Pagani (SA)

Tel/Fax: 081.8430657 – Cell: 328.3926063

Email: pasqualegaito@libero.it

PEC: pasquale.gaito@architettisalernopec.it

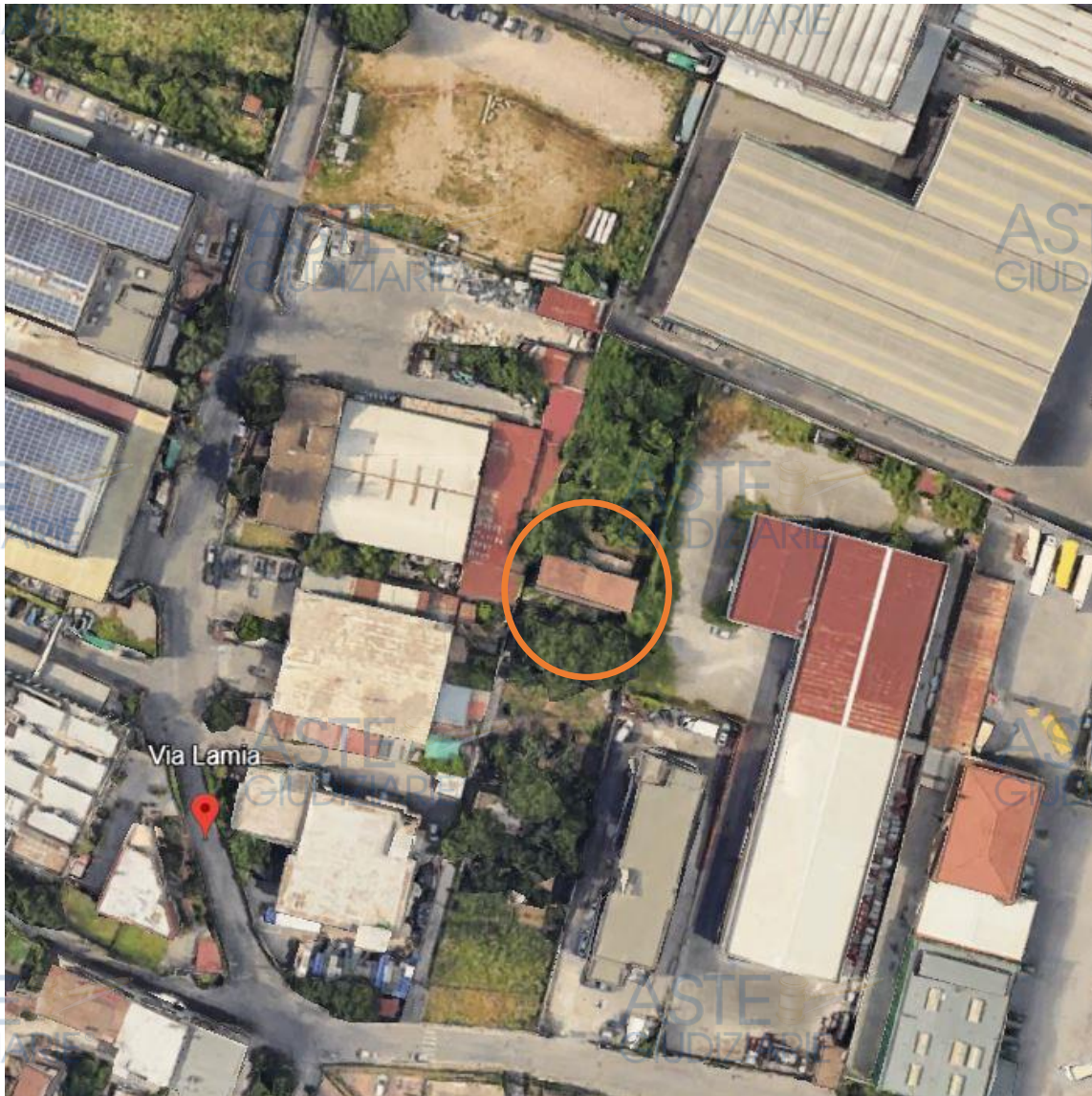
P.IVA 04339370654



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Troisi

Procedura Esecutiva Immobiliare: R.G.E. n. 95/2007



Immobile ubicato nel Comune di Nocera Superiore (SA) - via Lamia



RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Valutazione interventi di messa in sicurezza e determinazione del valore di mercato attuale dell'immobile sito in **Nocera Superiore (SA)**, via Lamia.

INDICE

- 1. PREMESSA	Pag. 02
- 2. ATTIVITA' PERITALI SVOLTE	Pag. 02
- 3. RISPOSTE AI QUESITI	Pag. 03
- 3.1 <i>Quesito - A – Messa in sicurezza</i>	Pag. 03
- 3.2 <i>Quesito - B – Valutazione economica</i>	Pag. 10
- 4. CONCLUSIONI	Pag. 11
5. ALLEGATI:	
1) <i>Verbale di sopralluogo</i>	
2) <i>Report fotografico</i>	
3) <i>Preventivo per taglio del verde</i>	

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. **Pasquale Gaito**, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori, Conservatori di Salerno al n. 1981, C.F. (GTAPQL70L03G230G), con studio in **Pagani (SA)** alla Via Tommaso Cauciello n.9, già nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva in oggetto,

in esecuzione del provvedimento emesso dal G.E. Dott.ssa Maria Troisi in data 10/03/2026, è stato incaricato di redigere relazione integrativa finalizzata a:

- Individuare gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'immobile;
- Determinare il più probabile valore di mercato attuale del bene.

2. ATTIVITÀ PERITALI SVOLTE

In data 19/03/2026 è stato effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, con esecuzione di rilievi metrici e documentazione fotografica.

Le indagini sono state integrate con:

- Analisi visiva dello stato strutturale
- Valutazioni tecnico-estimative
- Confronto con valori di mercato (OMI e operatori locali)

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 QUESITO A – MESSA IN SICUREZZA

Stato generale

L'immobile versa in condizioni di grave degrado, con compromissione:

- Delle strutture lignee di copertura
- Dei solai
- Delle finiture

Sono presenti condizioni di rischio per:

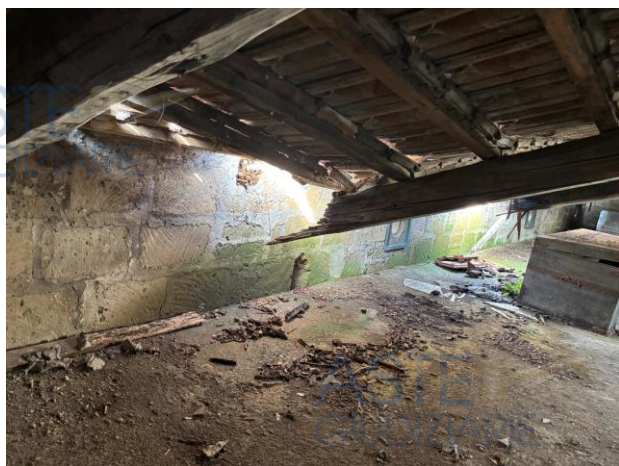
- Caduta materiali
- Infiltrazioni
- Instabilità locale

I lavori di messa in sicurezza del fabbricato vengono descritti e quantificati per zona:

Piano secondo (sottotetto):

La struttura portante del sottotetto, costituita da travi in legno, presenta segni di deterioramento, deformazione e in alcuni casi di rottura. Questa condizione ha prodotto un disallineamento degli elementi strutturali e contestualmente la perdita della continuità statica in alcune punti nodali del locale sottotetto. Il manto di copertura è costituito da tegole in terracotta, anch'esso, interessato da fenomeni di rottura. In alcuni tratti la mancanza di elementi di continuità, ha dato vita a fenomeni di infiltrazione continua di acque meteoriche, compromettendo la salubrità e la continuità delle superfici murarie. Tutto ciò ha generato un proliferarsi di muffe che compromettono fortemente le condizioni igienico-sanitarie dell'intera unità immobiliare. La presenza infine di materiale depositato sul piano di calpestio del sottotetto (legname e detriti) unitamente alle pessime condizioni dello stesso, comporta un incremento dei carichi permanenti che col tempo pregiudicherà anche la staticità del solaio di calpestio del sottotetto. Da tutto ciò premesso **URGONO INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA**. Si ritiene quindi di procedere con:

- Interdizione dell'accesso all'area ai non addetti;
- Installazione di puntellamenti provvisori a sostegno delle travi;
- Rimozione dei materiali non strutturali presenti (detriti e legname accatastato);
- Protezione temporanea della copertura mediante teli impermeabili.



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

1. DATI GENERALI

- Superficie: 70,00 mq
- Travi lignee: n. 10 (L = 5,00 m)
- Puntellamento stimato: n. 25 puntelli
- Fori da chiudere circa: 5,25 mq

2. COMPUTO METRICO

2.1 Puntellamento provvisorio strutture

Voce assimilata a: *Prezzario Campania – Opere provvisionali – Puntellazioni di sostegno con elementi metallici regolabili*

- Descrizione: fornitura, posa e rimozione di puntelli metallici telescopici completi di basette e tavolati di ripartizione
- Unità di misura: cad.
- Quantità: 25

Prezzo unitario: € 32,00

Importo: € 800,00

2.2 Rimozione materiali e pulizia sottotetto

Voce: *Prezzario Campania – Demolizioni – Rimozione di materiali di risulta non pericolosi con trasporto a discarica*

- Unità di misura: mq
- Quantità: 70,00

Prezzo unitario: € 11,50

Importo: € 805,00

2.3 Protezione provvisoria copertura con teli impermeabili

Voce assimilata a: *Prezzario Campania – Opere provvisionali – Teli di protezione in PVC fissati meccanicamente*

- Unità di misura: mq
- Quantità: 70,00

Prezzo unitario: € 13,00

Importo: € 910,00

2.4 Chiusura fori con struttura lignea e pannellatura

Voce assimilata a: *Prezzario Campania – Carpenteria lignea – Realizzazione di orditura secondaria in legno + pannellatura OSB*

- Unità di misura: mq
- Quantità: 5,25

Prezzo unitario: € 175,00

Importo: € 918,75

3. RIEPILOGO LAVORI

N.	Descrizione	Importo
1	Puntellamento	€ 800,00
2	Pulizia e smaltimento	€ 805,00
3	Teli impermeabili	€ 910,00
4	Chiusura fori	€ 918,75
TOTALE COMPLESSIVO		€ 3.433,00

Vano scala:

Il vano scala si articola su più livelli. Esso presenta una struttura portante in calcestruzzo armato ed è delimitato da pareti in laterizio intonacate. La copertura di detto vano invece è costituita da travi in legno con sovrastante tegole in terracotta. Sono presenti parapetti metallici lungo le rampe. Dall'analisi visiva emergono molteplici criticità. Si riscontra infatti la presenza diffusa di macchie scure e aloni sia all'intradosso delle rampe che sulle pareti che lo delimitano, riconducibili alle persistenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura. In alcuni punti il

degrado è avanzato, infatti, il calcestruzzo che funge da copriferro è completamente ammalorato.

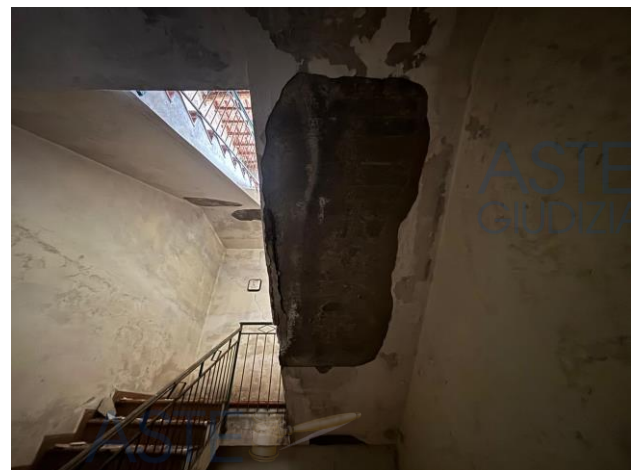
Il solaio interpiano presenta ampie zone ammalorate, con perdita di materiale e possibile alterazione delle caratteristiche meccaniche. Le superfici scure e irregolari indicano un avanzato stato di deterioramento. Le pareti mostrano evidenti segni di umidità diffusa, con formazione di muffe e alterazioni cromatiche, indice di condizioni igrometriche non controllate. La copertura appare in condizioni manutentive carenti, con compromissione del sistema di impermeabilizzazione, causa principale delle infiltrazioni rilevate.

Alla luce delle condizioni osservate, si evidenziano i seguenti rischi:

- **Rischio di caduta di materiali** (intonaco e porzioni di solaio);
- **Condizioni igienico-sanitarie scadenti** dovute a muffe e umidità;

Si ritiene pertanto il vano scala non adeguate sotto il profilo della sicurezza e della salubrità e si suggerisce di procedere con urgenza alla messa in sicurezza mediante i seguenti interventi:

- Rimozione delle parti instabili (spicconamento di intonaco)
- Puntellamento della trave in legno.



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Spicconatura d'intonaco per circa mq 30 e smaltimento, al costo a corpo di € 900,00;

Puntellamento di trave di sostegno tetto € 100,00;

Copertura con teli di protezione tetto per una superficie di circa 20 mq, € 260,00;

TOTALE COMPLESSIVO € 1.260,00

Piano primo:

Il solaio è di tipo tradizionale. Esso è costituito da una struttura portante in travetti con pignatte ed è completato con finiture di intonaco a base cementizia o calce. Esso si presenta in più punti con ampie zone di sfondellamento che hanno messo a nudo le pignatte in laterizio. La superficie dell'intradosso del solaio appare fessurato in più punti dando vita a rigonfiamenti e perdita di adesione tra intonaco e supporto. La causa che ha generato questo degrado è da ricercare dall'elevata quantità di acqua che penetra dal tetto.

Alla luce delle condizioni osservate, si evidenziano i seguenti rischi:

- **Rischio di caduta di materiali** (intonaco e porzioni di solaio);
- **Condizioni igienico-sanitarie scadenti** dovute a muffe e umidità;

Si ritiene pertanto l'intradosso del solaio non adeguato sotto il profilo della sicurezza e della salubrità e si suggerisce di procedere con urgenza alla messa in sicurezza mediante i seguenti interventi:

- Spicconatura dell'intera superficie dell'intradosso di copertura del solaio del piano primo



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**Oggetto:** Spicconatura intonaco intradosso solaio**Superficie:** 70,00 m²**Altezza interna:** 2,90 m**1. Descrizione lavorazioni****Voce 1 – Spicconatura intonaco ammalorato su solaio**

Rimozione manuale/meccanica dell'intonaco esistente, compreso:

- Distacco delle parti incoerenti;
- Pulizia del supporto;
- Utilizzo di trabattello/scala (h = 2,90 m);
- Carico, raccolta e accatastamento materiale di risulta.

Quantità:70,00 m²**Prezzo unitario:** € 20,00 / m²**Totale:**70 × 20,00 = € **1.400,00****2. Oneri per smaltimento**Volume totale: 70 × 0,03 = **2,10 m³****Prezzo unitario:** € 70,00 / m³**Totale:** 2,10 × 70,00 = € **147,00****RIEPILOGO COSTI**

Voce	Importo
Spicconatura intonaco	€ 1.400,00
Smaltimento macerie	€ 147,00
TOTALE	€ 1.547,00

Succiolo balconi:

I succioli dei balconi presentano molteplici problematiche di seguito elencate:

- Distacco dell'intonaco
- Fessurazioni diffuse
- Macchie di umidità e infiltrazioni

Le cause sono da additare a:

- Infiltrazioni d'acqua dal piano superiore del balcone
- Insufficiente impermeabilizzazione

Scarsa manutenzione nel tempo

Si consiglia di evitare il passaggio di personale non addetto e di tenere sotto controllo l'evolversi e il progredire delle condizioni di degrado.

**Verde esterno:**

Per la sistemazione del verde esterno, è stato presentato un preventivo di spesa dalla società “EVERGREEN” allegato alla presente, di importo in € 2.200,00 + IVA.

**Analisi dei materiali per lo smaltimento**

- € 250,00;

Spese tecniche

Pratica edilizia e direzione dei lavori di un tecnico abilitato.

- € 2.000,00;

TABELLA RIASSUNTIVA SPESE

SPESA PER MESSA IN SICUREZZA IMMOBILE	
Piano secondo (sottotetto)	3.433,00 €
Vano scala	1.260,00 €
Piano primo	1.547,00 €
Verde esterno	2.200,00 €
Analisi dei materiali	250,00 €
Spese tecniche	2.000,00 €
TOTALE	10.690,00 €



QUESITO B

Quantificazione del valore attuale dell'immobile;

Per determinare il valore venale di mercato dell'immobile all'attualità si procede con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia. Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse.

Per tener conto delle caratteristiche specifiche del bene, occorrerà integrare i valori a metro quadrato utilizzando le percentuali di aumento o di riduzione, ovvero utilizzando fattori di apprezzamento o di deprezzamento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

$$S_c = S_L + x_i A_i$$

S_L : Superficie Lorda A_i : Superfici degli accessori x_i : Coefficienti di ragguglio

CALCOLO SUPERFICI (mq)	
Piano cantinato	56,05
Piano terra	106,55
Ingombro vano scale	17,17
Piano primo	81,48
balconi e terrazzi	57,59
Piano secondo (sottotetto)	81,48
Superficie scoperta	1021,28

Per il compendio immobiliare in questione, considereremo:

Coefficiente di manutenzione – vetustà - tipologia: $C = 0.65$

Coefficiente di orientamento prospetto:

Sud $C = 1.00$

Coefficienti di ragguglio per esposizione e vista $C = 0.95$

Coefficienti di ragguglio per gli accessori e le pertinenze:

Balconi e terrazzi $x_i = 0,25$

Cantina $x_i = 0,40$

Sottotetto $x_i = 0,50$

Area scoperta $x_i = 0,10$ da 0 a 100 mq

$x_i = 0,05$ da 101 a 1021.28 mq

Pertanto si ottiene:

$$S_c = 188,03 \text{ mq} + 0,25 * 57,59 \text{ mq} + 0,40 * 56,05 \text{ mq} + 0,50 * 81,48 \text{ mq} + 0,10 * 100 \text{ mq} + 0,05 * 921,28 \text{ mq} + 17,17 \text{ mq} = 338,81 \text{ mq}$$

Effettuate le indagini nel mercato della zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona ed alcuni professionisti del settore, attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI, si considera, nel caso in esame, come valore medio unitario di mercato per superficie commerciale:

$$V_{mu} = 850,00 \text{ €/mq Sc}$$

Alla luce di quanto sopra esposto si deduce che il più probabile valore di mercato dei beni oggetti del pignoramento si ottiene moltiplicando il valore medio unitario di mercato V_{mu} per i coefficienti di ragguaglio/correttivi e per la superficie commerciale:

$$V = V_{mu} \times C_i \times S_c$$

Quindi:

$$V = 850,00 \text{ €/mq} * 0,65 * 1,00 * 0,95 * 338,81 \text{ mq} = \text{€ } 177.832,89$$

Approssimato in cifra pari

$$V_{LOTTO} = \text{€ } 177.830,00 \text{ (eurocentosettantasettemilaottocentotrenta/00)}$$

4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la On. Le S.V. per la fiducia accordatami, nel ritenere di aver assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n° 11 pagine dattiloscritte e n° 3 allegati, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

In relazione ai quesiti posti dal G.E. del **Tribunale di Nocera Inferiore**, si conclude:

Quesito A

L'immobile non risulta accessibile in condizioni di sicurezza.

Interventi necessari: **€ 10.690,00 oltre IVA**

Quesito B

Valore attuale del bene:

€ **177.830,00**

Il valore è riferito allo stato di fatto e diritto attuale, tenuto conto delle condizioni manutentive e della necessità di interventi.

A fronte delle attività da espletare, lo scrivente si dispone a poter proseguire per le dette attività nella fase esecutiva.

Pagani 30/03/2026

Il Tecnico

dott. arch. **Pasquale Gaito**



11 a 11