



# TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dr. LUIGI BOBBIO/Dott.ssa MARIA TROISI

Procedura Esecutiva promossa	JULIET S.P.A. PER CONTO DI SIENANPL 2018 S.R.L.
Contro.....	OMISSIS
R. G. Esec. N. ....	<b>94/2020</b>
Custode Giudiziario .....	Avv. Giuseppina Gambardella
Udienza modalità di vendita ....	16.01.2024

**ORIGINALE** agli atti del fascicolo

## *CONSULENZA TECNICA di UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE*



09 settembre 2023



*L'Esperto*  
*Dott. Ing. Domenico Apa*



**INDICE**

- <b>PARTE EPIGRAFICA</b>	<b>Pag. 04</b>
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	
- <b>PARTE DESCRITTIVA</b>	<b>Pag. 06</b>
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	
<b>SEZIONE A: Contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore</b>	
<b>Controllo preliminare:</b>	<b>Pag. 06</b>
Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	
- <b>PARTE VALUTATIVA</b>	<b>Pag. 09</b>
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Risposta al Quesito 1 – identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	<b>Pag. 09</b>
Risposta al Quesito 2 – elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	<b>Pag. 11</b>
Risposta al Quesito 3 – procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	<b>Pag. 15</b>
Risposta al Quesito 4 – procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	<b>Pag. 17</b>
Risposta al Quesito 5 – procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	<b>Pag. 18</b>
Risposta al Quesito 6 – verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	<b>Pag. 19</b>
Risposta al Quesito 7 – indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	<b>Pag. 20</b>
Risposta al Quesito 8 – specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	<b>Pag. 21</b>
Risposta al Quesito 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	<b>Pag. 22</b>
Risposta al Quesito 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	<b>Pag. 22</b>
Risposta al Quesito 11 – fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	<b>Pag. 22</b>
Risposta al Quesito 12 – procedere alla valutazione dei beni	<b>Pag. 23</b>
Risposta al Quesito 13 – procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	<b>Pag. 27</b>
Risposta al Quesito 14 – acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	<b>Pag. 27</b>
- <b>CONCLUSIONI</b>	<b>Pag. 28</b>





**Allegati:**

1)	VERBALE OPERAZIONI PERITALI
2)	RILIEVO FOTOGRAFICO
3)	ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA
4)	RILIEVO METRICO
5)	RILIEVO GRAFICO
6)	CARTOGRAFIE
7)	DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE E PLANIMETRIA
8)	CERTIFICATO DI MATRIMONIO, DI STATO CIVILE E DI RESIDENZA
9)	TITOLO DI PROVENIENZA
10)	BORSINO IMMOBILIARE
11)	ISPEZIONI IPOTECARIE
12)	PLANIMETRIA DIFFORMITÀ CATASTALI
13)	TITOLI EDILIZI
14)	PLANIMETRIA ABUSI/DIFFORMITÀ URBANISTICHE
15)	ATTESTAZIONE TRASMISSIONE COPIA ALLE PARTI

Pag. 3 a 28





## 1. PARTE EPIGRAFICA

*Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.*

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°4628, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore, con Provvedimento del 13 aprile 2023 del G.E. *Dott. LUIGI BOBBIO*, veniva nominato come **Esperto Stimatore**, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **94/2020**.

Il sottoscritto Esperto, in data 17 aprile 2023 depositava telematicamente il giuramento con accettazione dell'incarico.

I quesiti posti dal G.E. *Dott. LUIGI BOBBIO* sono i seguenti:

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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





## ✓ LE PARTI

<b>Creditore</b>	<b>JULIET S.P.A.</b>	Difensori: Avv. Demenegotti Margherita margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it  Avv. Pasenti Marco marco.pesenti@milano.pecavvocati.it
------------------	----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pag. 6 a 28

<b>Debitore</b>	<b>OMISSIS</b>	Non costituita
-----------------	----------------	----------------

## ✓ CUSTODE GIUDIZIARIO

**Avv. Gambardella Giuseppina**[g.gambardella81@avvocatinocera-pec.it](mailto:g.gambardella81@avvocatinocera-pec.it)**2. PARTE DESCRITTIVA**

*Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.*

Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, alla presenza del mio collaboratore di fiducia Geom. Apa Pietro, in collaborazione con il Custode Giudiziario, ha effettuato:

**UNICO ACCESSO**

In data 15 maggio 2023, alle ore 15:30, ci rechiamo in Pagani (SA) in Via Carmine n° 32, presso i beni oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali (Allegato 01).

Sul posto è presente la debitrice che ci consente l'accesso, letti i quesiti si effettua una ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento,





che risulta in buono stato e completamente arredato. La debitrice dichiara che il fabbricato non è costituito come condominio. Le operazioni si concludono alle ore 16:15.

Il sottoscritto si recava inoltre, presso gli uffici del N.C.E.U. di Salerno, presso gli uffici di Urbanistica/Edilizia del Comune di Pagani, e presso l'Archivio Notarile di Salerno e presso la Conservatoria di Salerno. Svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa dei beni oggetto di stima, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attinti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue.





## SEZIONE A: Contenuto Dell'incarico Dell'Esperto Stimatore

### CONTROLLO PRELIMINARE:

#### Verifica della completezza documentazione depositata ex art.567 c.p.c



I cespiti oggetto di pignoramento consistono in:

- **Appartamento**, sito in Pagani (SA) alla via Carmine n° 32 piano 1° interno n° 2, identificato in N.C.E.U. al Foglio **9**, Part. **1190**, Sub **7**, Cat. A/2.

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui ex art. 567 c.p.c. si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **23/09/2020** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), è stata depositata il **19/11/2020**, quindi entro i 60 giorni così come previsto dall' ex art. 567.

Da ulteriori indagini è emerso che:

- Non risultano comproprietari;
- Non risultano creditori iscritti.

La documentazione presente nel fascicolo telematico è completa ed idonea, pertanto non occorre effettuare alcuna segnalazione preliminare all'Illustrissimo G.E.





### 3. PARTE VALUTATIVA

*Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte*

#### QUESITO N° 1

**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

○○○

Pag. 9 a 28

È stata pignorata la **piena ed intera proprietà** di n° 1 unità immobiliari identificata in Catasto Fabbricati del comune di Pagani (SA) al:

- Foglio 9, Part. 1190, Sub 7, Cat. A/2, Consistenza 3 vani;

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

Lo stesso è pervenuto in forza in parte, per quota indivisa unitamente ad altri coeredi, in forza della successione legittima in morte del padre, la cui relativa denuncia di successione (den. N° 89 volume 567), con precisazione che detta successione, si apriva oltre che nei confronti dell'odierna debitrice insieme con i suoi germani, per quota di 2/15 ciascuno, nei confronti della madre per la quota di 5/15. In parte, la nuda proprietà di detto immobile pignorato è pervenuto alla stessa debitrice con atto di donazione e divisione (allegato 09) notaio Carlo Calabrese in data 21.02.1985 rep. 192384. Il diritto di usufrutto, come riservatosi dalla madre si è successivamente consolidato alla nuda proprietà di seguito alla morte della usufruttuaria deceduta il 12.03.1991.





Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione orto-foto (Satellitare/Catastale) dell'intera particella dove è posto il fabbricato in cui sono collocati i beni oggetto di pignoramento:

Mappe satellitari, catastali e la loro sovrapposizione		
		<i>Mappa satellitare</i>
		<i>Mappa catastale</i>
		<i>Sovrapposizione</i>

Pag. 10 a 28

**Formazione dei Lotti:** il cespite pignorato costituisce un unico lotto.





## LOTTO UNICO

<b>Tipologia</b>	<b>Appartamento</b>							
<b>Ubicazione</b>	Pagani (SA), Via Carmine n° 32 Piano 1° interno 2							
<b>Dati Catastali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Piano</b>	<b>Rendita</b>
	9	1190	7	A/2	3	3 vani	1°	€ 278,89
<b>Confini</b>	<b>Nord:</b> Via Carmine; <b>Est:</b> con altra proprietà; <b>Ovest:</b> con altra proprietà; <b>Sud:</b> in parte con il vano scale e la restante parte con il cortile comune.							

### QUESITO N° 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

○○○

## LOTTO UNO

<b>Tipologia</b>	<b>Unità Immobiliare/appartamento</b>		
<b>Ubicazione</b>	Pagani (SA), Via Carmine n° 32 Piano 1° interno 2		
<b>Superfici</b>	Intera unità immobiliare	<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq 73,30
		<i>Superficie Lorda</i>	Mq 91,00
		<i>Superficie balcone</i>	Mq 2,60
<b>Stato</b>	Allo stato attuale l'unità occupato dalla debitrice ed è regolarmente arredato.		
<b>Descrizione</b>	Appartamento, posto al primo piano, di un fabbricato ascensore, lo stesso è composto da un ingresso/disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un salone/sala da pranzo con balcone, una piccola cucina e un piccolo bagno. L'altezza interna è di circa mt 2,95.		
<b>Accessi</b>	All'unità vi si accede direttamente dal cortile comune, attraverso un vano scale (senza ascensore).		





<b>Caratteristiche</b>	L'unità si presenta in ottime condizioni, ultimato e rifinito in ogni sua parte.
<b>Attestato di prestazione energetica</b>	Non è presente.

Pag. 12 a 28

Si riporta la planimetria dello stato dei luoghi con le rispettive foto:

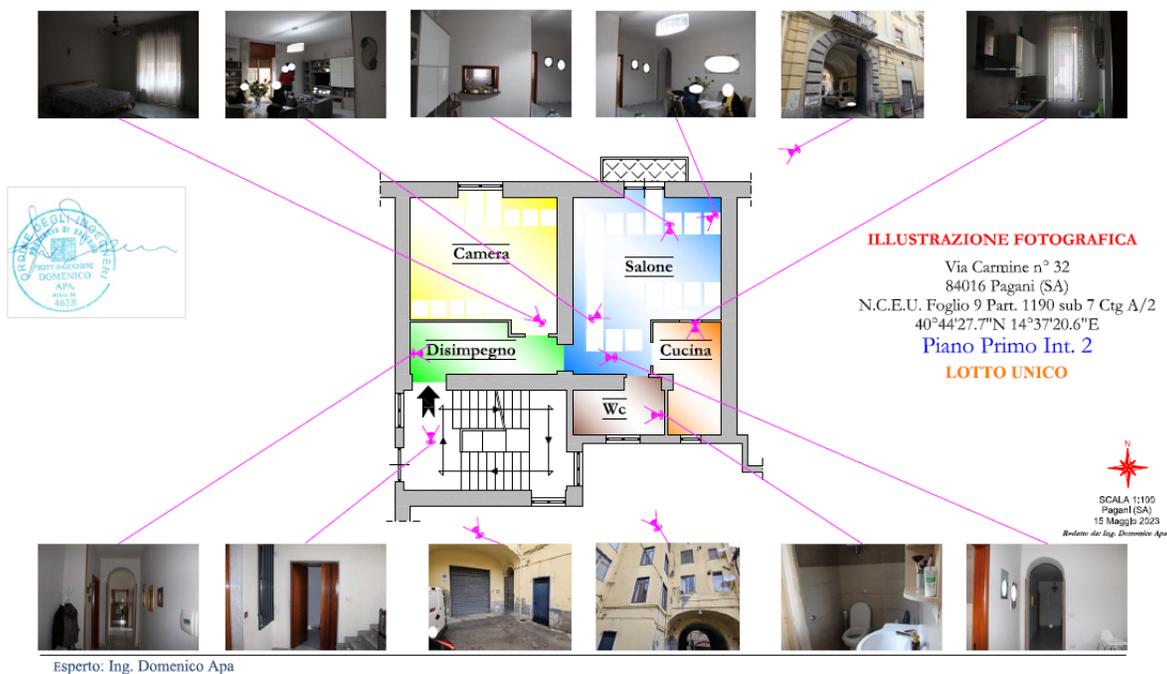


Figura 1 – Illustrazione fotografica Lotto unico





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

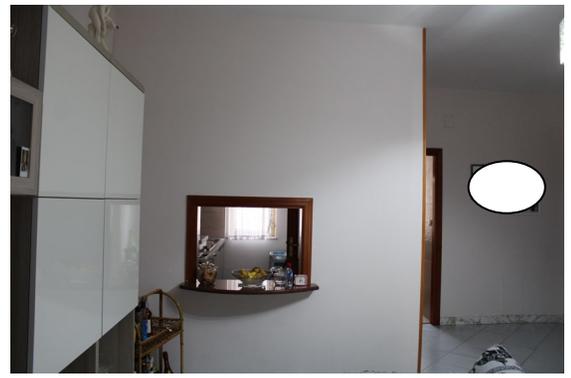
G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO/MARIA TROISI - R.G.E. n° 94/2020

Procedura: JULIET S.P.A. PER CONTO DI SIENANPL 2018 S.R.L. Contro "OMISSIS"

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Pag. 13 a 28



Esperto: Ing. Domenico Apa

[domenico.apa@ordingsa.it](mailto:domenico.apa@ordingsa.it)





## Calcolo delle superfici Commerciali

Le superfici commerciali vengono calcolate in base al DPR 138/98.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI**

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:

Superficie:  Complessiva  Singoli Vani *i*

Metri quadri:  *i*

**Pertinenze Esclusive (1)**

Pertinenza	Superficie	Comunicante
<input type="text" value="Balcone"/>	<input type="text" value="2,6"/>	<input type="text" value="si"/>

Aggiungi Pertinenza +

**Superficie commerciale calcolata:**

**92 Mq**

**SVILUPPO del CALCOLO**

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	91 Mq	91 Mq
Pertinenze di ornamento:	2,6 Mq	0,78 Mq
<b>Totale immobile:</b>	<b>93,6 Mq</b>	<b>92 Mq</b>





## QUESITO N° 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.



### Identificazione Catastale dei beni pignorati:

#### Lotto unico:

- N.C.E.U. di Pagani (SA) Foglio **9**, Particella **1190**, Sub **7**, Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), Vani 3, in Visura catastale in ditta all' esegutata.

Confrontando il pignoramento del bene oggetto della presente relazione di stima, la nota di trascrizione e l'atto di provenienza dell'esecutata, non si rilevano difformità dei dati catastali tra gli stessi.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizioni, inoltre i dati catastali sono stati idonei all'identificazione dei beni.

Si allegano rilievi grafici, visure storiche, planimetrie catastali, ed estratto di mappa (allegati 06 e 07).







## QUESITO N° 4

**Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**



**LOTTO UNICO:** – Piena ed intera proprietà di un **Appartamento**, ubicato in Pagani (SA) via Carmine n° 32, scala d, Pino 1° interno n° 2; il bene è composto da un ingresso/disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un salone/sala da pranzo con balcone, una piccola cucina e un piccolo bagno. L'altezza interna è di circa mt 2,95. Ha una superficie calpestabile di 73,30 mq, un balconcino di 2,60 mq, ed una superficie commerciale di 92 mq (essendo l'edificio realizzato con muri maestri). Il bene confina a Nord, con Via Carmine, a Est con altra proprietà, a Sud in parte con il vano scale e la restante parte con il cortile comune e ad Ovest con altra proprietà. È riportato nel **C.F.** del **Comune di Pagani** al foglio **9**, p.lla **1190**, sub **7**, Categoria **A/2**, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 278,89; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interna; l'edificio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n° 236 del 17 maggio 1979, anche in questo caso risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile presentando una scia in sanatoria per accertamento di conformità. Manca il certificato di agibilità/abitabilità. Manca l'attestazione di prestazione energetica. L'edificio è privo di ascensore, e il condominio non è costituito.

**PREZZO BASE Euro 112.000,00.**





## QUESITO N° 5

**Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**



Lo stesso è pervenuto in forza in parte, per quota indivisa unitamente ad altri coeredi, in forza della successione legittima in morte del padre, la cui relativa denuncia di successione (den. N° 89 volume 567), con precisazione che detta successione, si apriva oltre che nei confronti dell'odierna debitrice insieme con i suoi germani, per quota di 2/15 ciascuno, nei confronti della madre per la quota di 5/15. In parte, la nuda proprietà di detto immobile pignorato è pervenuto alla stessa debitrice con atto di donazione e divisione (allegato 09) notaio Carlo Calabrese in data 21.02.1985 rep. 192384. Il diritto di usufrutto, come riservatosi dalla madre si è successivamente consolidato alla nuda proprietà di seguito alla morte della usufruttuaria deceduta il 12.03.1991.



## QUESITO N° 6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

○○○

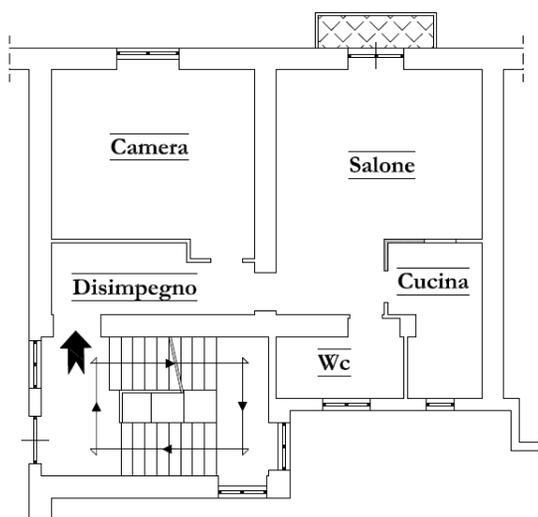
### Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il fabbricato dove è collocato l'appartamento oggetto di stima, è stato realizzato in virtù di:

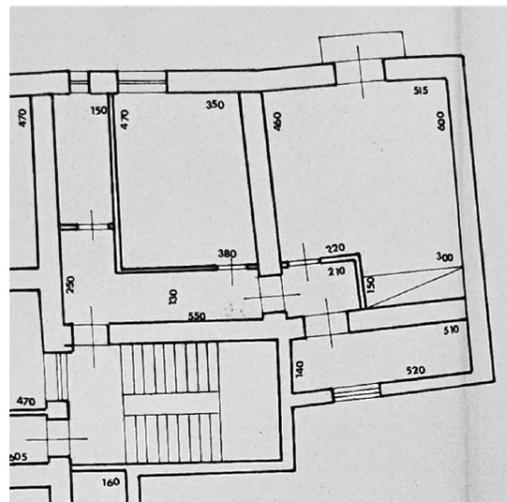
- **Concessione Edilizia n° 236 del 17 maggio 1979.**

Confrontando il rilievo effettuato con l'ultimo titolo edilizio presentato, emergono le seguenti difformità:

#### RILEVATO



#### PLANIMETRIA TITOLO EDILIZIO Concessione Edilizia n°236 del 10/05/79



Difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e di finestre.

Manca il certificato di agibilità/abitabilità.

Va presentata una SCIA di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01.

Tale adempimento con relativa spesa sarà a carico dell'aggiudicatario.



**QUESITO N° 7**

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

○○○

Il lotto risulta occupato dalla debitrice.

Canone di locazione di mercato:

Consultando i valori OMI dell'Agenzia Delle Entrate con altri siti specialistici, come [ilborsinoimmobiliare.it](http://ilborsinoimmobiliare.it) e [immobiliare.it](http://immobiliare.it) si ha:

	Tipologia Abitazioni civili	Stato Conservativo Normale	Valori Locazione (€/mq x mese)
OMI (min)			2,9
OMI (max)			4,1
<a href="http://immobiliare.it">immobiliare.it</a>			5,22

Si ottiene un valore medio =  $(2,90 + 4,10 + 5,22) / 3 = 4,00$  (€/mq x mese)

Canone Mensile = Valore medio x superficie =  $4,00 \times 92 = 368,00 \approx \text{€ } 350,00$

Indennità di occupazione = 60% Canone Mensile  $\approx \text{€ } 200,00$ .





## QUESITO N° 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

○○○

Per rispondere a tale quesito sono state effettuate delle verifiche presso la conservatoria, e risulta che:

- ISCRIZIONE del 09/11/2005 - Registro Particolare 13413 Registro Generale 53470 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 133944/26436 del 04/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 15/09/2020 - Registro Particolare 22136 Registro Generale 28394 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1699/2020 del 10/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oneri a carico dell'acquirente:

- Attivazione/allacci utenze;
- Presentazione di S.C.I.A. per accertamento di conformità;
- Presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità;
- Aggiornamento della planimetria catastale;
- Eventuali spese per l'utilizzo di zone comuni (tipo vano scale), essendo il condominio non costituito.

I costi sopra citati saranno sottratti dal prezzo base d'asta.

Oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Ipoteca e Pignoramento Immobiliare.

Vincoli: Dalla documentazione reperita non risultano vincoli.





## QUESITO N° 9

**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

○○○

Trattasi di proprietà privata.

Pag. 22 a 28

## QUESITO N° 10

**Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

○○○

- + I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà della debitrice.
- + Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico.

## QUESITO N° 11

**Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

○○○

Dalle ispezioni ipotecarie non risultano procedimenti trascritti in corso.





## QUESITO N° 12

### Procedere alla valutazione dei beni.



### **Stima del più probabile valore di mercato lotto 1 e 3:**

Dopo aver effettuato una breve descrizione dei beni, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Tale criterio 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.

La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

### **Metodo ed accertamento della stima:**

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi.

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.





Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_{Commerciale} = S_{Lorda} + x_i A_i$$

dove

$S_L$  : Superficie Lorda =  $S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + S_{muri\ esterni}$

$A_i$  : Superfici degli accessori

$x_i$  : Coefficienti di ragguaglio

I valori di mercato (allegato 13) sono stati reperiti dalle quotazioni immobiliari semestrali, che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione.





## VALORI DI MERCATO RILEVATI

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

**Risultato interrogazione:** Anno 2022 - Semestre II

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** Pagani

**Fascia/zona:** Centrale/C.U.-MUNICIPIO-V.G.VERDI-P.ZZA D`AREZZO-V.A.DE GASPERI-VA.C. CESARANO-V.G.LEOPARDI-SS18-V.S.CHIARA-V.CARMINE C.TRAMONTANO-V.ROMA.

Oltre alle quotazioni riportate dal sito dell'Agazia delle Entrate, vengono prodotti anche le quotazioni di due siti specialistici, per il comune di Baronissi, in particolare il sito immobiliare.it, e il sito borsinoimmobiliare.it, pertanto considerando i valori massimi si ha:

Pag. 25 a 28

	OMI (Agenzia delle Entrate)	Borsinoimmobiliare.it	Immobiliare.it	Valore di Mercato Medio (€ / mq) ≈
<b>Appartamento (€ / mq)</b>	1.350,00	1.324,00	1.210,00	<b>1.300,00</b>

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi (Ci)	
Peggiorativo: mancanza posto auto e/o box-garage	0,95
Peggiorativo: mancanza ascensore	0,99
Migliorativo: buono stato conservativo/recente ristrutturazione	1,05

**Calcolo Del Valore:** Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento si ottiene:

$$V = V_{\max} \times S_c \times Ci$$





Calcolo Del Valore					
Lotto	Descrizione	Valore di Mercato (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€) ≈
1	Appartamento	1.300,00	92,00	0,95*0,99*1,05	<b>118.000,00</b>

**DECURTAZIONI:**

Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 5%, che tiene conto, delle seguenti voci:

- ✓ mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;
- ✓ vendita all'asta e non a mercato libero;
- ✓ difformità catastali e urbanistiche;
- ✓ Eventuali spese condominiali insolute.

DECURTAZIONI			
Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€) (5%)	Prezzo base D'asta (€) ≈
<b>Unico</b> Appartamento + box	118.000,00	6.000,00	<b>112.000,00</b>





Si seguito si riportano i valori a metro quadro:

Euro/Metro Quadro LOTTO: [112.000,00/92] = 1.217,39 €/mq

**Ricapitolando:**

**Prezzo base d'asta Lotto:**

**€ 112.000,00 (Euro Centododicimila/00)**

Pag. 27 a 28

### QUESITO N° 13

**Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

○○○

I beni oggetto di stima sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà dell'impresa debitrice.

### 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.**

○○○

L'esecutata è una persona fisica, e sono stati reperiti i seguenti certificati:

- ✓ di residenza;
- ✓ di stato civile;
- ✓ e di matrimonio.

Tutti costituiscono l'allegato 08.





## CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E.

Si deposita la presente relazione di stima composta da 28 pagine dattiloscritte e da 15 allegati.

Alla presente sono stati allegati i documenti elencanti nell'indice.

Nocera Superiore 09 settembre 2023

L'Esperto

*Dott. Ing. Domenico Apa*

