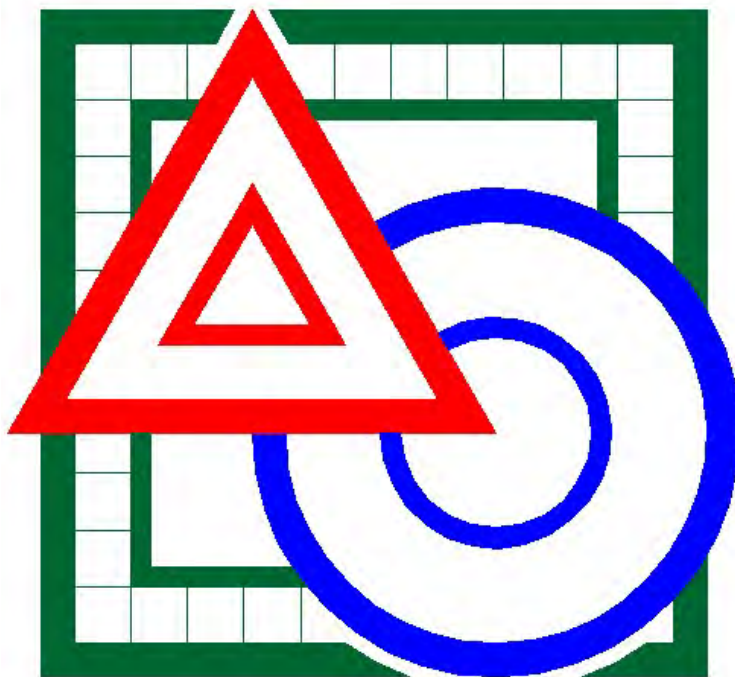




GRAZIANO SCIANNI ARCHITETTO

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Maria TROISI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia Estimativa

Procedura Esecutivo promossa da:

AMCO - Asset Management Company S.p.A.

Contro

omissis OMISSIS

Ruolo Generale Esecuzioni Nr. 125/2023

Nocera Inferiore 05.06.2025

Via Ugo Foscolo, 12 - 84014 Nocera Inferiore (SA) - Tel. 347.9686603

Email: grazianoscianniarch@libero.it – PEC: graziano.scianni@architettisalernopec.it



GRAZIANO SCIANNI ARCHITETTO



Premessa

Il sottoscritto **Architetto Graziano Scianni**, nato a Munden (Germania) il 18.12.1968, con studio professionale in Nocera Inferiore alla via Ugo Foscolo n° 12, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n° 1488, in data 30 gennaio 2025 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice per l'Esecuzione del Tribunale di Nocera Inferiore **Dott. Maria TROISI** nella Procedura Esecutiva promossa da **AMCO – Asset Management Company S.p.A. contro omissis OMISSIS (Tribunale di Nocera Inferiore – Procedura Esecutiva nr. 125/2023 R.G.E.)** quale esperto per la stima dei beni pignorati (Vedi Allegato n° 1).

Il sottoscritto accettava l'incarico in via telematica con la sottoscrizione dell'apposito atto ed il deposito dello stesso sul fascicolo telematico in data 1° febbraio 2025 (Vedi Allegato n° 2).

Il Giudice dell'Esecuzione affida al sottoscritto i seguenti quesiti riportati nel Decreto di conferimento dell'incarico:

- **CONTROLLO PRELIMINARE:** Verifica della completezza dei documenti di cui all'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.
- **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.



Svolgimento delle operazioni di Consulenza

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 27 febbraio 2025 alle ore 15.30 allorquando il sottoscritto, insieme con l'Avv. Giuseppina Parrilli, custode giudiziario, si è recato presso l'immobile pignorato sito in Nocera Inferiore alla via dei Sarrastri n° 73 effettuando un rilievo visivo e fotografico dello stato dei luoghi (Vedi Verbale di Accesso del Custode Giudiziario del 27.02.2025 allegato agli atti di causa).

Il sottoscritto, a seguito del primo accesso suoi luoghi e di segnalazione del creditore nonché di controllo preliminare della documentazione agli atti, ha potuto verificare che nell'Atto di Pignoramento Immobiliare il creditore pignora un *“appartamento composto da due vani ed accessori (cucina, disimpegno, deposito e due bagni ed annesso garage) al piano terra, con annesso vano cantina al primo piano sottostrada, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Inferiore, foglio 12, particella 120, sub. 13, Via dei Sarrastri n. 73, piano T-S 1, categoria A/4, classe 4, vani 4, rendita catastale euro 299,55”* mentre nell'atto di mutuo del 23.05.2012 il creditore ha posto l'ipoteca su un *“appartamento composto da due vani ed accessori (cucina, disimpegno, deposito e due bagni ed annesso garage) al piano terra, con annesso vano cantina al primo piano sottostrada ...”* sito in Nocera Inferiore alla via dei Sarrastri n. 73 e riportato in Catasto al Foglio 12 Particella 120 sub 10 il tutto come meglio riportato nella Relazione Tecnica Preliminare del 24.03.2025 allegato agli atti di causa.

Quanto riportato nella suddetta relazione è stato anche riportato dal Custode Giudiziario nella propria relazione del 25.03.2025 allegata agli atti di causa.



Il Giudice in data 29.03.2025 vista la Relazione Tecnica Preliminare ha stabilito di
“procedere alla stima dell'immobile come indicato nell'atto di pignoramento”.

In data 03.04.2025 il sottoscritto si recava all'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Inferiore per verificare l'esistenza di documentazione urbanistica inerente all'immobile oggetto di procedura. Venivano rinvenute due Licenze Edilizie intestate a Omissis Omissis vecchio proprietario dell'immobile e la SCIA 481/2018 presentata da omissis OMISSIS per le quali il sottoscritto in data 09.04.2025 provvedeva ad effettuare a mezzo PEC regolare richiesta di accesso agli atti allegando la copia della nomina a CTU (Vedi Allegato n° 3).

Il sottoscritto in data 04.04.2025 procedeva ad un rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto della procedura (Vedi Allegato n° 4 – Verbale di sopralluogo del 04.04.2025). Durante le operazioni peritale, come riportato nel verbale, l'Avv. Michele Crescenzo legale del signor omissis OMISSIS, faceva presente che l'immobile oggetto di Ipoteca iniziale era identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 3 part. 120 sub 10 che in epoca successiva è stato fuso catastalmente agli immobili identificati al Fg. 3 part. 120 sub 11 e 12 dando origine alla situazione attuale (sub 13). Egli pertanto chiedeva al sottoscritto di procedere ad effettuare la valutazione solo della parte di immobile oggetto dell'ipoteca originaria (Sub 10) e non anche delle altre parti non oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto in merito a tale richiesta, avendo evidenziato la problematica nella Relazione Tecnica preliminare inviata al Giudice, letta la relazione del custode, la



risposta del Giudice che ha stabilito di *“procedere alla stima dell'immobile come indicato nell'atto di pignoramento”* e considerato che nell'atto di pignoramento immobiliare risulta indicato l'immobile riportato in catasto al Fg. 3 Part. 120 sub 13, ritiene di dover procedere alla valutazione di tutto l'alloggio come si configura nello stato attuale.

Il sottoscritto, in data 16.04.2025, considerate alcune difficoltà riscontrate tra le quali il tardivo riscontro dell'ufficio tecnico del Comune di Nocera Inferiore, provvedeva a richiedere una proroga di 30 giorni dei termini di consegna dell'elaborato peritale. La richiesta veniva accettata dal Giudice (Vedi documentazione agli atti di causa).

Il sottoscritto in data 23.04.2025 procedeva ad un ulteriore rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto della procedura (Vedi Allegato n° 5 – Verbale di sopralluogo del 23.04.2025).

In data 07.05.2025, previo contatti telefonici e pagamento dei diritti di segreteria, il sottoscritto ha avuto la possibilità di visionare le pratiche edilizie richieste presso l'ufficio tecnico del Comune di Nocera Inferiore ed effettuare le copie dei documenti di interesse per la stesura della Perizia Estimativa (Vedi Allegato n° 6).

Il sottoscritto a seguito dell'esame della documentazione urbanistica ha poi provveduto a richiedere ulteriori due pratiche edilizie (DIA 176/1998 e SCIA 96/2012) che, previo pagamento dei diritti di segreteria, sono state visionate presso l'ufficio tecnico del



Comune di Nocera Inferiore in data 13.05.2025 (Vedi Allegato n° 7). Il sottoscritto ha provveduto anche ad effettuare le copie dei documenti di interesse.

Il sottoscritto in data 14.05.2025 si recava all'Archivio Notarile di Salerno per richiedere l'Atto del Notaio Aurelio Guarna di Nocera Inferiore del 21 aprile 1945, rep. n. 7907 atto di divisione con il quale l'immobile pignorato era stato assegnato a Omissis Omissis che poi, successivamente, ha venduto a omissis OMISSIS (Vedi Allegato n° 8).

Il suddetto atto veniva recapitato al sottoscritto a mezzo PEC in data 03.06.2025 (Vedi Allegato n° 9).

Il sottoscritto esaminata la documentazione catastale acquisibile telematicamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio e verificato che le planimetrie più datate acquisibili si fermavano al 1998, ai fini della verifica della conformità urbanistica in data 14.05.2025 inviava a mezzo PEC richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio Provinciale Territorio. La suddetta richiesta veniva protocollata in data 15.05.2025 sul Registro UFFICIALE con il numero 150503 (Vedi Allegato n° 10).

La suddetta richiesta veniva riscontrata in data 16.05.2025 ed a mezzo PEC veniva comunicato che per l'immobile oggetto di procedura *“non esistono ulteriori planimetrie precedenti all'anno 1998”* (Vedi Allegato n° 11)



CONTROLLO PRELIMINARE

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

In riferimento alla documentazione di cui all'art. 567 del Codice di Procedura Civile si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**.

E presente negli atti di causa il Certificato Notarile del 20 settembre 2023 a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) in cui sono riportati i dati dell'immobile oggetto di procedura, gli estremi dell'atto di acquisto e le trascrizioni. La suddetta certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente, ha depositato gli **Estratti (Visure) catastali storici dei beni** pignorati che risultano allegati alla relazione notarile.

Il creditore procedente non ha depositato l'**estratto della Mappa catastale**.

Il creditore procedente non ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato omissis OMISSIS.

Il sottoscritto non ha proceduto all'acquisizione del Certificato di Stato Civile dell'esecutato in quanto vi ha già provveduto il custode Giudiziario Avv. Giuseppina Parrilli. Il Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Stato Libero, di Residenza allegato alla Relazione del Custode attesta che l'esecutato risulta di stato libero.



Risposte ai quesiti

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

Il sottoscritto in riferimento ai **diritti reali pignorati** precisa che il diritto reale di **Piena Proprietà** dell'immobile pignorato corrisponde a omissis OMISSIS in forza dell'Atto Notarile pubblico di Vendita a rogito Notaio dott. Pasquale Torella, Notaio in Nocera Inferiore, del 22 dicembre 1998 (Vedi Allegato n° 12) con il quale il suddetto acquista gli immobili oggetto di procedura dai fratelli Omissis Omissis, Omissis e Omissis Omissis nonché da Omissis Omissis.

I **Beni pignorati** oggetto della presente procedura esecutiva sono:

- **Alloggio per civile abitazione con annessa cantina siti in Nocera Inferiore (SA) alla Via Leopoldo dei Sarrastri n° 69-71-73** e è riportato nel Catasto fabbricati (NCEU) al **Foglio 12 particella 120 Sub. 13**
- **Terreno di Are 1 Ca 49** riportato nel Catasto Terreni (NCT) al **Foglio 12 Particella 206**
- **Terreno di Ca 4** riportato nel Catasto Terreni (NCT) al **Foglio 12 Particella 1599**
- **Terreno di Ca 45** riportato nel Catasto Terreni (NCT) al **Foglio 12 Particella 1203**

I beni pignorati potrebbero essere considerati come due lotti separati, da una parte il fabbricato con l'area annessa e dall'altra il terreno con accesso indipendente posteriore.

Il sottoscritto, in base alle caratteristiche e per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, ritiene di costituire un **Lotto Unico**. In effetti il terreno posteriore è in parte area pavimentata a servizio dell'alloggio ed in parte utilizzata come area di parcheggio andando in questo modo ad incrementarne il valore.



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

Il bene oggetto della procedura esecutiva costituisce, come detto in precedenza, un **Lotto UNICO** ed è composto da un **alloggio per civile abitazione sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via dei Sarrastri n° 59-71-73 con annesse aree pertinenziali esterne** in parte destinate a giardino ed in parte ad area di parcheggio come si può vedere dalle fotografie sotto riportate e negli allegati (Vedi Allegato n° 13 - Fotografie Aeree dell'immobile e Allegato n° 14 - Fotografie Esterne dell'immobile).





Prospetto Anteriore



Prospetto Anteriore



Prospetto Posteriore



Prospetto Posteriore





Giardino Posteriore Pavimentato



Giardino Laterale



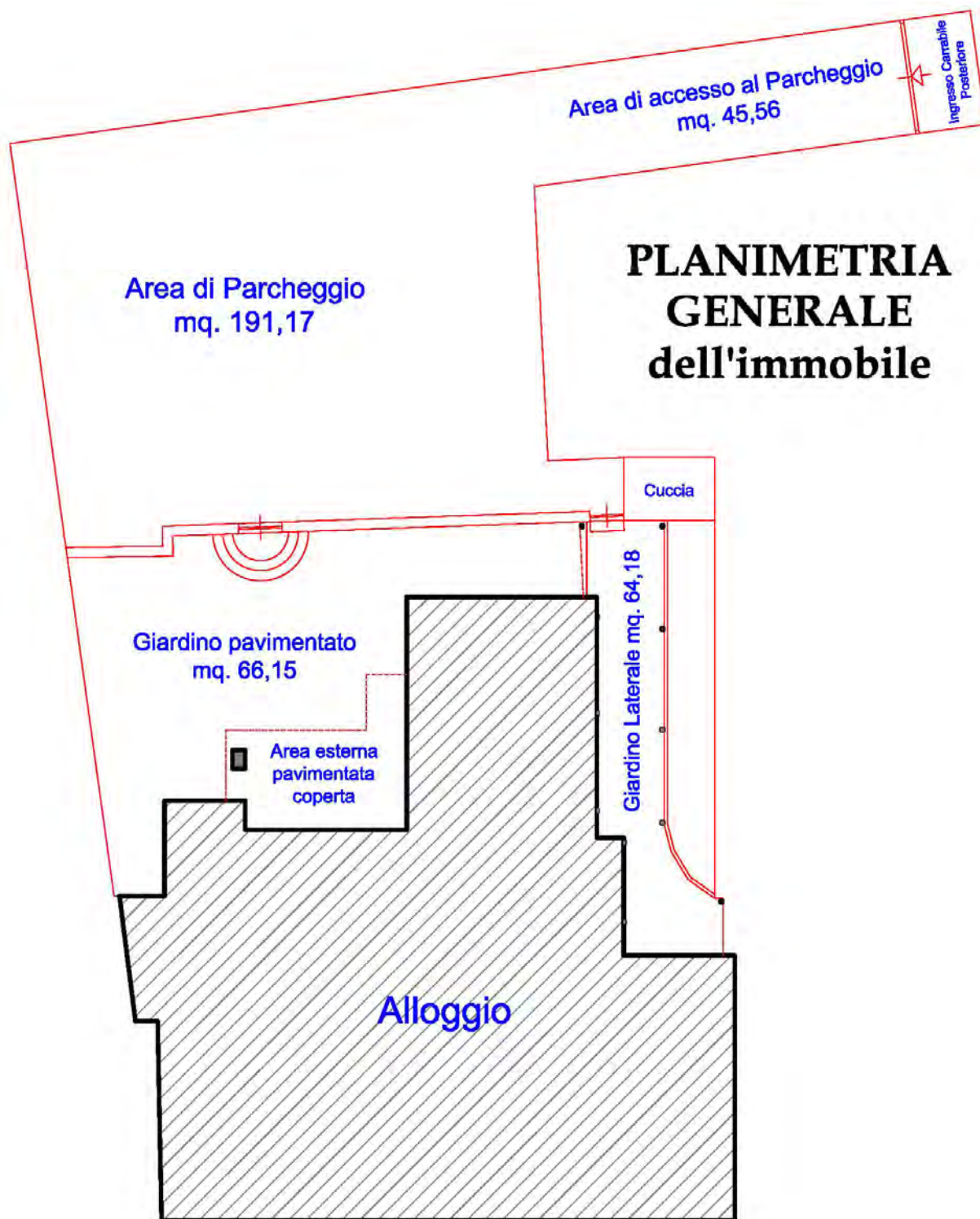
Area di Parcheggio Posteriore



Area di Parcheggio Posteriore

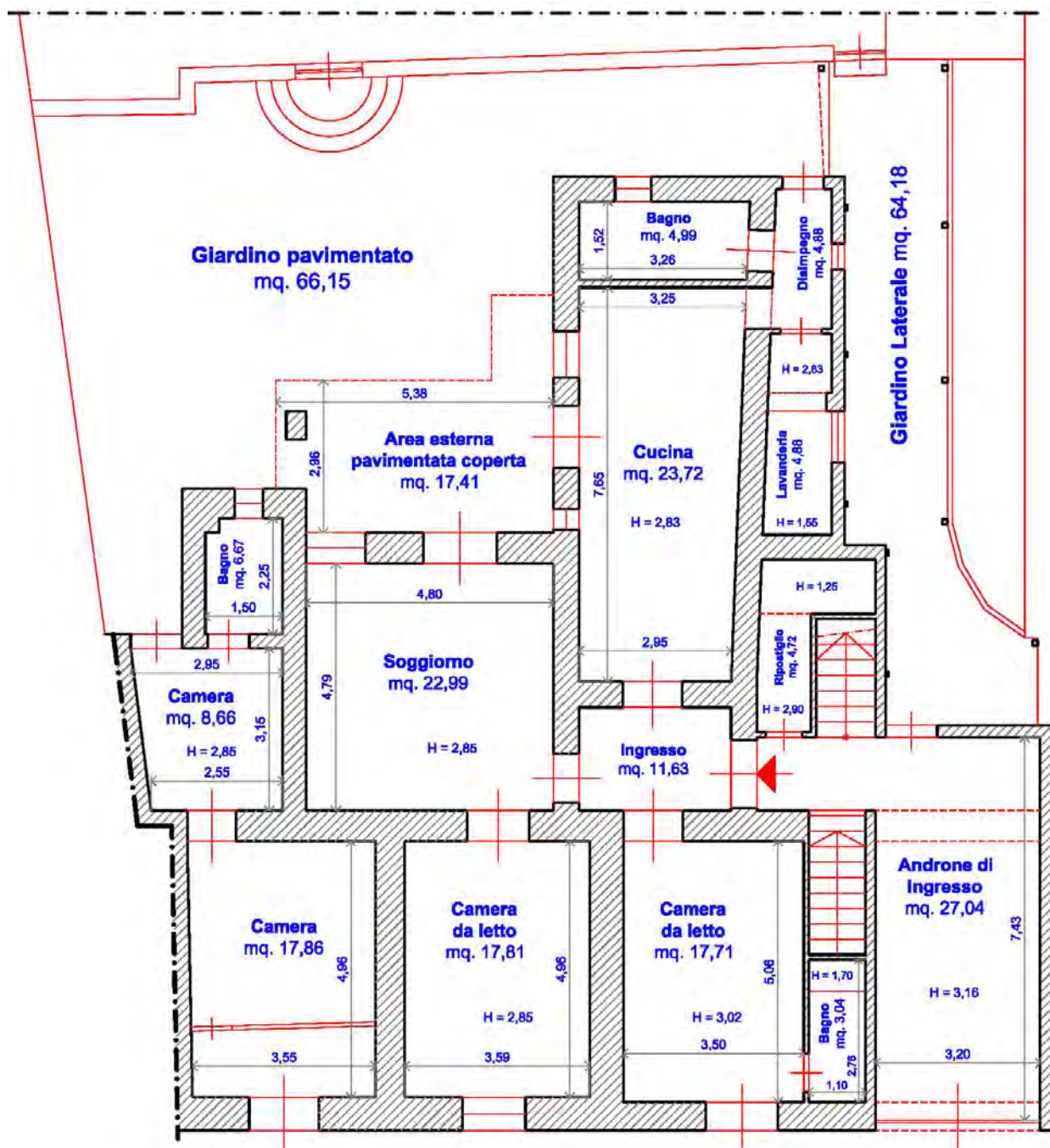
Si procede adesso più dettagliatamente alla descrizione dell'immobile.





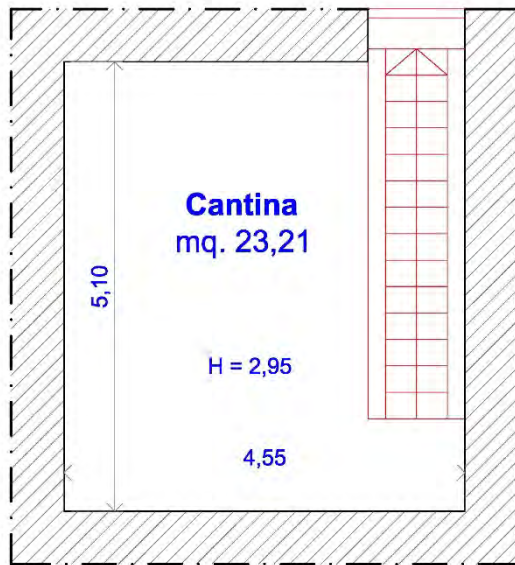
Come si può vedere nella Planimetria generale dell'immobile sopra riportata, esso è costituito oltre che dall'alloggio vero e proprio con le sue pertinenze (Androne e Cantina) anche da aree esterne destinate a giardino e parcheggio.





L'alloggio, come si può vedere dalla Planimetria sopra riportata, è costituito da androne di ingresso/garage (27,04 mq.), ingresso (11,63 mq.), soggiorno (22,99 mq.), cucina (23,72 mq.), quattro camere (8,55 mq., 17,86 mq., 17,81 mq. e 17,71 mq.), tre bagni, Lavanderia, disimpegno ed un ripostiglio. Completano l'alloggio un Giardino Pavimentato posteriore (66,15 mq.), un giardino laterale in parte coperto da porticato (64,18 mq.) ed un'area esterna posteriore pavimentata coperta (17,41 mq.).



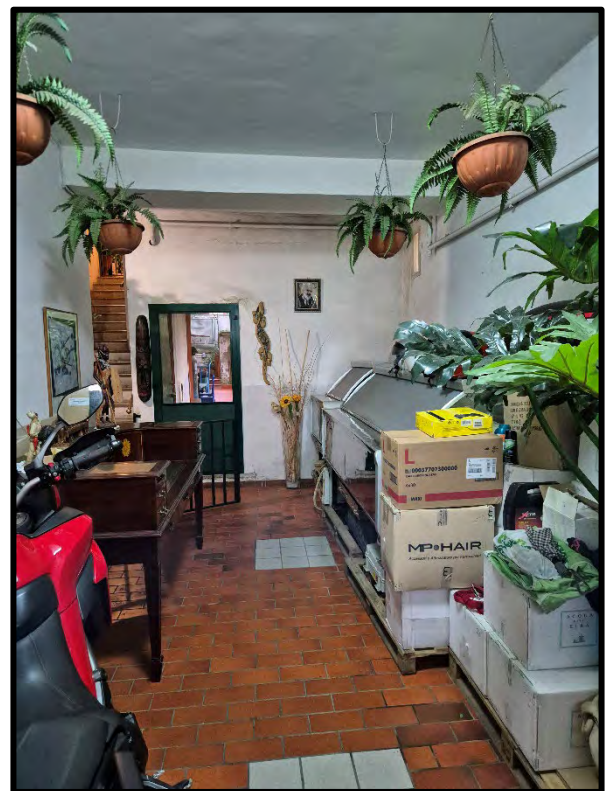


Costituisce pertinenza dell'alloggio una Cantina (23,21 mq.) ubicata al piano interrato e riportata nella Planimetria a lato.

Il tutto come illustrato nel sottostante Rilievo fotografico (Vedi anche Allegato n° 15).



Vista dell'androne d'ingresso

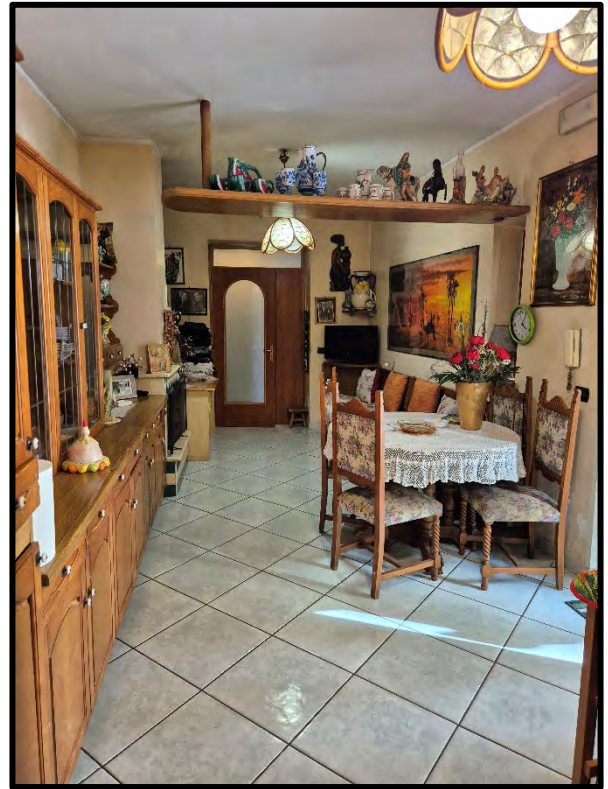


Vista dell'androne d'ingresso





Vista della cucina



Vista della cucina



Vista del bagno della cucina



Vista della lavanderia





Vista della camera da letto all'ingresso



Vista della camera da letto all'ingresso



Vista del soggiorno



Vista del soggiorno





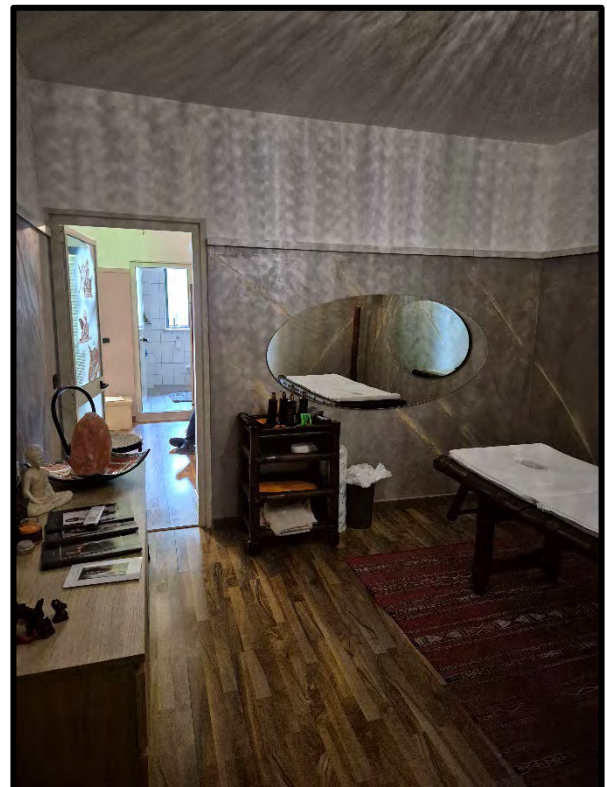
Vista della camera da letto attigua al soggiorno



Vista della camera da letto attigua al soggiorno



Vista di una delle camere con accesso autonomo dalla strada

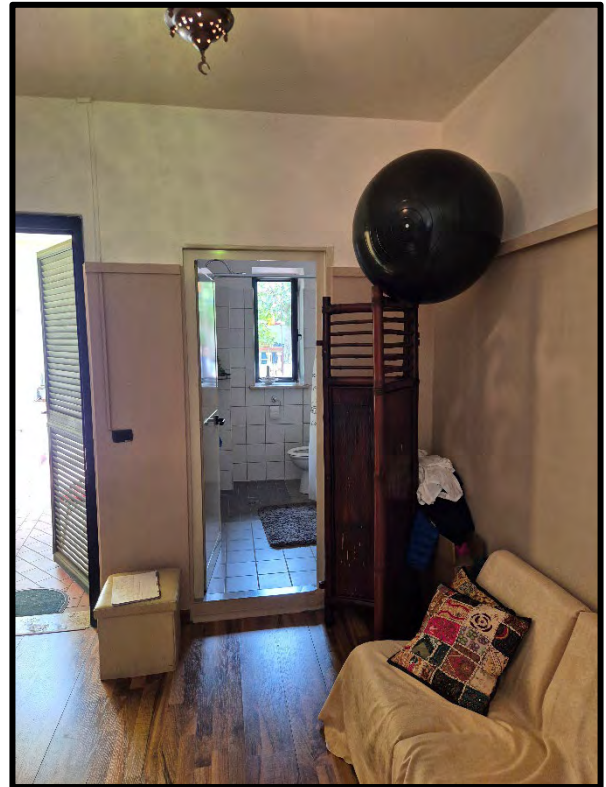


Vista di una delle camere con accesso autonomo dalla strada





Vista della camera con accesso autonomo dal giardino e bagno



Vista della camera con accesso autonomo dal giardino e bagno

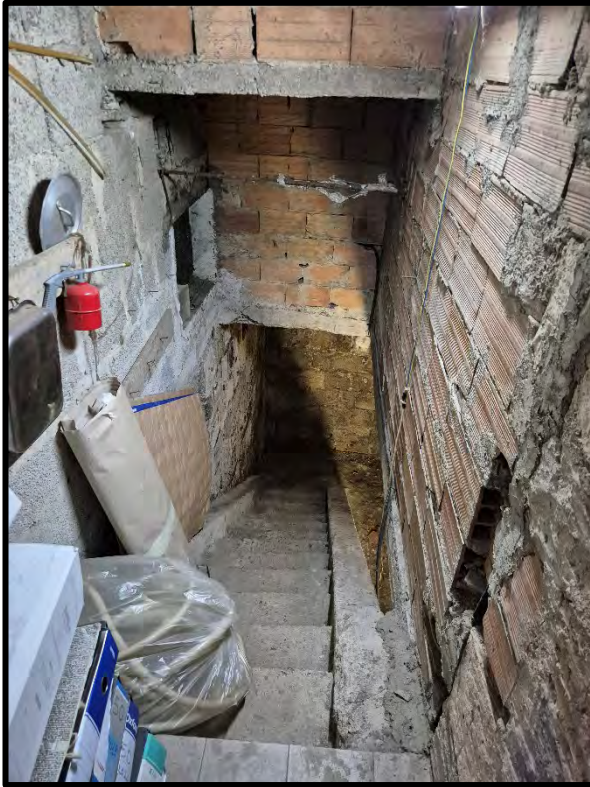


Vista del bagno della camera con accesso autonomo dal giardino

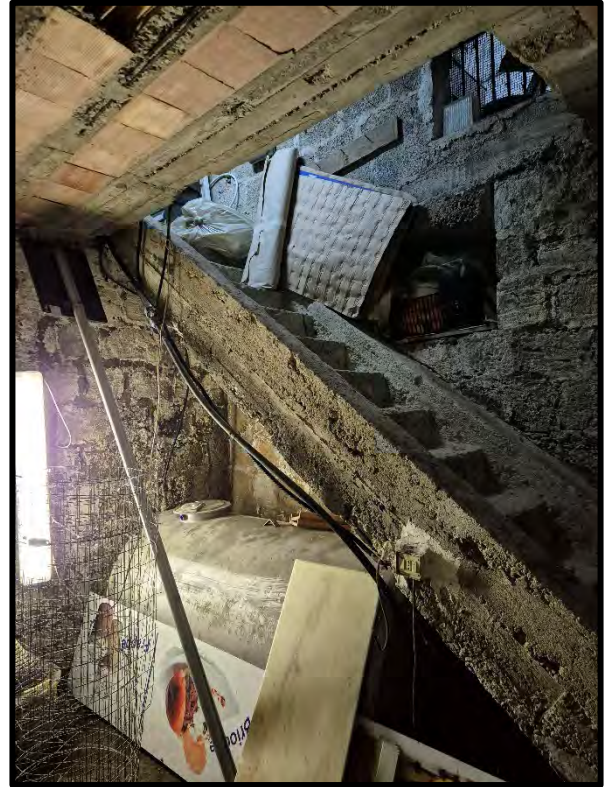


Vista del bagno della camera con accesso autonomo dal giardino





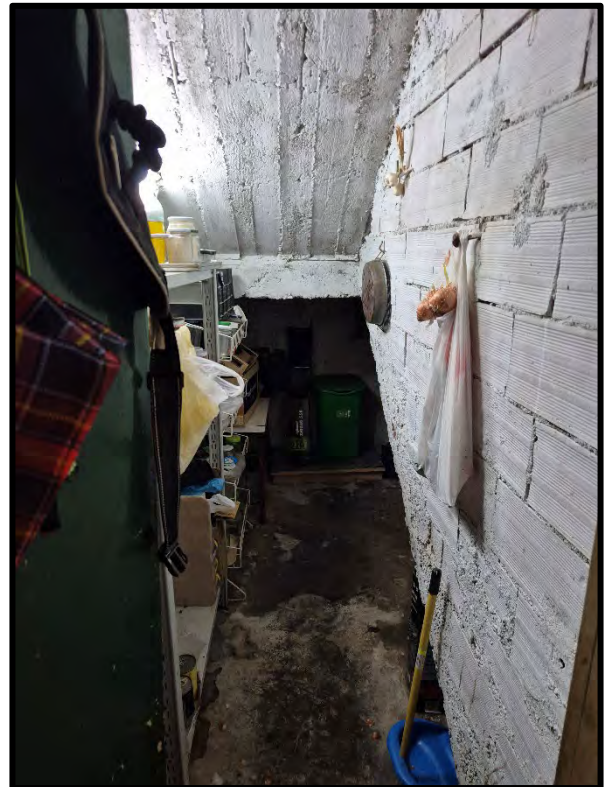
Vista scala di accesso alla cantina



Vista della cantina



Vista della cantina



Vista del ripostiglio

L'immobile non è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**.

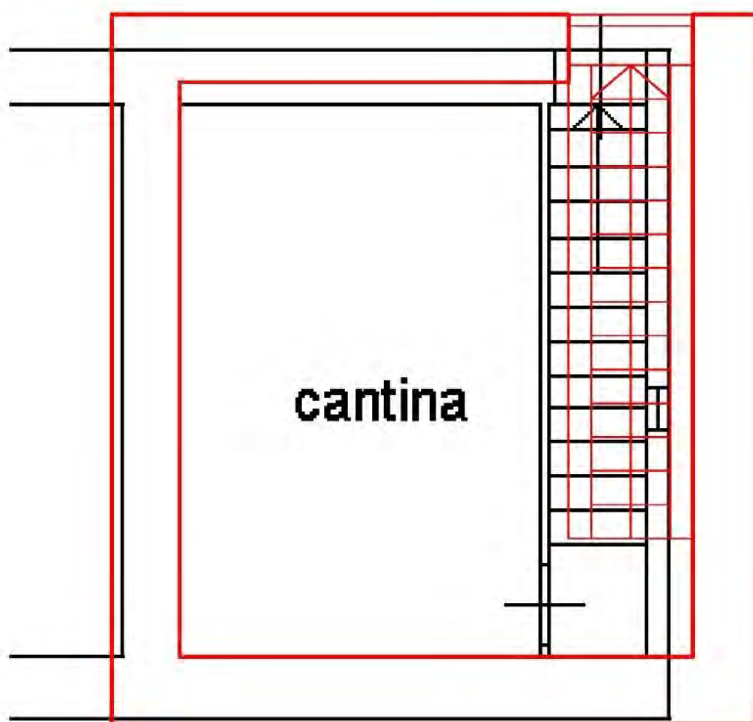


Si allegano alla presente Consulenza Tecnica come richiesto le Visure Catastali Storiche degli immobili pignorati (Allegato n° 17) e la Planimetria Catastale dell'alloggio e della cantina (Allegato n° 18).

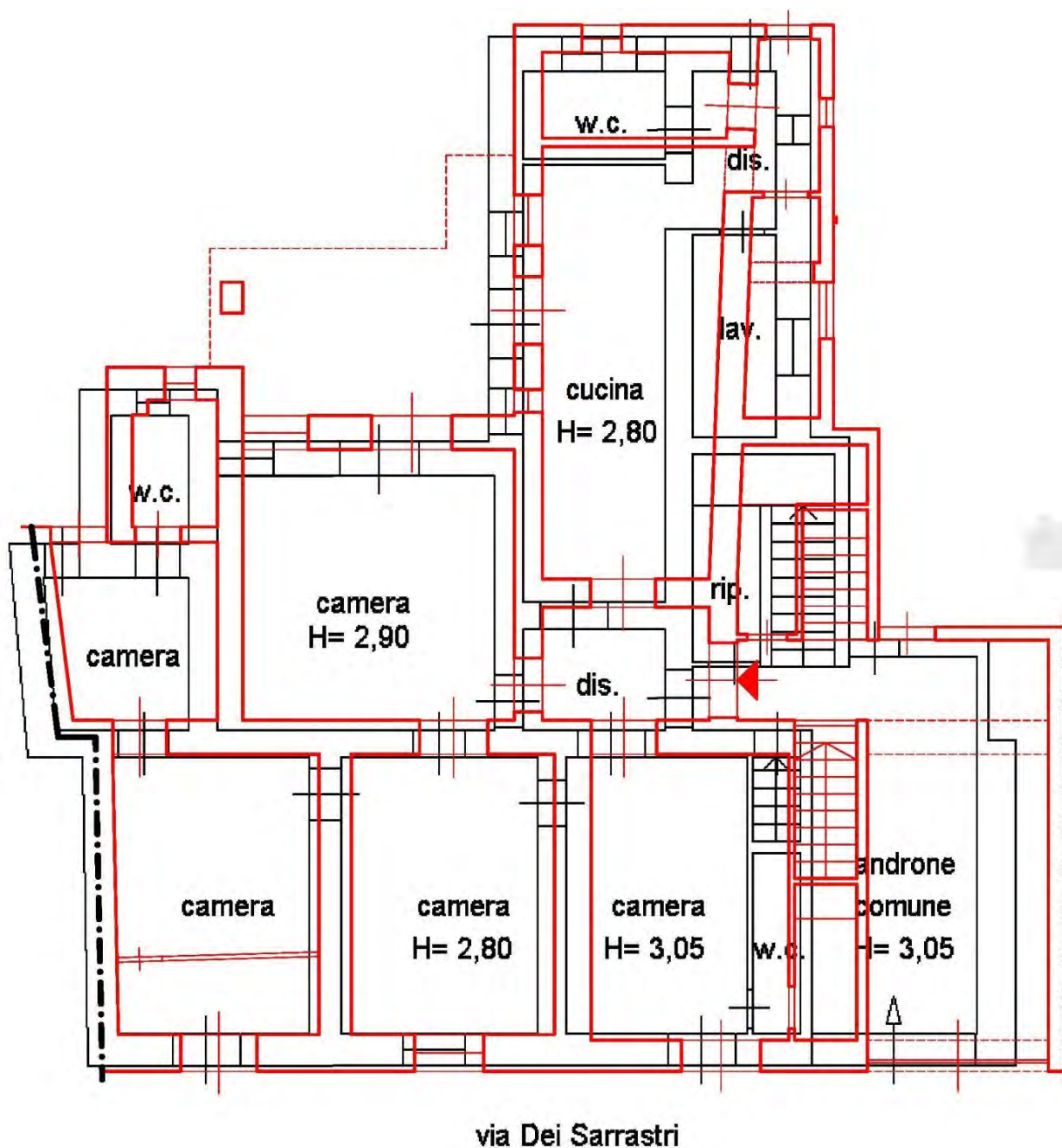
Si precisa che la particella di Terreno di Ca 45 riportata nel Catasto Terreni (NCT) al Foglio 12 Particella 1203 risulta ancora, erroneamente intestata al vecchio proprietario Omissis Omissis. Bisogna dunque procedere ad una voltura catastale.

Dalla **sovrapposizione delle planimetrie** dello stato reale rilevato in loco con le planimetrie catastali, come si può vedere dalle sovrapposizioni sotto riportate, sono state riscontrate delle difformità.

Planimetria Catastale della Cantina



Planimetria Catastale dell'Alloggio



Per eliminare le difformità catastali riscontrate bisogna procedere ad una variazione catastale delle planimetrie.



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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un Alloggio al piano terra di un edificio bifamiliare sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via dei Sarrastri n° 69-71-73 e riportato in Catasto al Foglio 12 particelle 120 Sub. 13 costituito da Androne di Ingresso/Garage, ingresso, soggiorno, cucina, quattro Camere, tre bagni, una lavanderia, un disimpegno, un ripostiglio ed una cantina. Completano l'alloggio un Giardino Pavimentato posteriore, un giardino laterale in parte coperto da porticato, un'area esterna posteriore pavimentata coperta ed un'area posteriore destinata a parcheggio riportate nel catasto terreni al Foglio 12 particelle n° 206, 1203 e 1599.

L'intera consistenza immobiliare confina a NORD con via dei Sarrastri ed EST con beni Omissis Omissis ad OVEST con beni Omissis e Omissis, a SUD con beni Omissis e Omissis.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde precisamente alla consistenza catastale.

Non è possibile poter attestare la conformità urbanistica e/o lo stato legittimo dell'immobile

PREZZO BASE euro _____;



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

Il **Bene pignorato** oggetto della presente procedura esecutiva è un **alloggio per civile abitazione** sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via dei Sarrastri n° 69-71-73 **con annessa Cantina ed area esterna posteriore** in parte destinata a giardino ed in parte ad area di parcheggio. L'Alloggio con la cantina e parte dell'area esterna destinata a giardino è riportato in catasto al Foglio 12 particelle 120 Sub. 13 mentre la rimanente area esterna è riportata nel catasto terreni al Foglio 12 particelle n° 206 - 1203 e 1599.

Il sottoscritto in riferimento ai **diritti reali pignorati** precisa che il diritto reale di **Piena Proprietà** dell'immobile pignorato corrisponde a omissis OMISSIS in forza dell'Atto Notarile pubblico di Vendita a rogito Notaio dott. Pasquale Torella, Notaio in Nocera Inferiore, del 22 dicembre 1998 (Vedi Allegato n° 12) con il quale il suddetto acquista gli immobili oggetto di procedura dai fratelli Omissis Omissis, Omissis Omissis e Omissis Omissis (l'alloggio) nonché da Omissis Omissis (Parte del terreno).

I suddetti Germani Omissis hanno acquisito la proprietà del Fabbricato in forza di successione legittima in morte del padre Omissis Omissis nato a Nocera Inferiore il 30.01.1903 poi ivi deceduto il 3.9.1997 (DEN. 2 VOLL. 1066 presentata a Salerno il 27.2.1998) il quale a sua volta ottiene gli immobili con Atto di divisione del Notaio Aurelio Guarna di Nocera Inferiore del 21 aprile 1945, rep. n. 7907 (Vedi Allegato n° 19) intercorso con i suoi germani Omissis, Omissis e Omissis, col quale si scioglieva la comunione del genitore regolata dal testamento pubblico ricevuto dal Notaio Guarna il 18.2.1932 registrato a Nocera Inferiore il 25.1.1943 al n. 343 vol. 96.



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

Il sottoscritto per verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico ha effettuato ricerche al Comune di Nocera Inferiore, all'Archivio Notarile di Salerno e all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio Provinciale Territorio.

Il Bene pignorato oggetto della presente procedura esecutiva, ovvero un alloggio per civile abitazione sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via dei Sarrastri n° 69-71 e 73 fa parte di un fabbricato riportato in catasto al Foglio 12 particelle 120 esso, come si può verificare dalla planimetria ex legge 765/1967 allegata alla Delibera Consiliare n° 29 del 06.02.1971 rinvenuta all'Ufficio Tecnico Comunale (Vedi Allegato n° 20), risulta posizionato all'interno del Centro Abitato. In assenza di licenze edilizie bisognerebbe dunque dimostrare che l'immobile sia stato realizzato prima del 31 ottobre 1942 data di entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 che all'art. 31 stabiliva che *“Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune”*.

Il fabbricato anche se di dimensioni molto più ridotte di quelle attuali è riportato sulla Mappa Catastale di impianto del 1916 (Vedi Allegato n° 21) e viene citato nell'atto di divisione Atto di divisione del Notaio Aurelio Guarna di Nocera Inferiore del 21 aprile 1945, rep. n. 7907 (Vedi Allegato n° 19) con il quale come detto in precedenza il Signor Omissis Omissis acquisiva l'immobile. Nel suddetto atto notarile si legge che tra le proprietà assegnate a Omissis Omissis *“è compresa la casa colonica composta ad due bassi e due primi piani”*.



Il sottoscritto, a seguito delle ricerche effettuate al Comune di Nocera Inferiore ha rinvenuto due licenze edilizie intestate a Omissis Omissis e ubicate nella attuale via dei Sarrastri, la Licenza Edilizia del 08.09.1960 (Vedi Allegato n° 22) e la Licenza Edilizia del 16.11.1964 (Vedi Allegato n° 23).

In riferimento alle suddette Licenze si possono fare due osservazioni: in primo luogo nelle due licenze edilizie non risulta indicata la data di nascita del signor Omissis Omissis per cui si potrebbe ipoteticamente trattare di due persone diverse e/o persone diverse da Omissis Omissis nato a Nocera Inferiore il 30.01.1903.

Entrambe le licenze edilizie come si può vedere dalle planimetrie generali allegate sembrerebbero riferirsi ad un immobile sito nella attuale via dei Sarrastri (ex via Monte nella licenza del 1960 ed Ex via vicinale Cierro nella licenza del 1964) ma dalla sovrapposizione delle planimetrie delle due licenze con la mappa catastale sembrerebbero riferirsi al fabbricato riportato in catasto alla particella 119 (Vedi Allegato n° 24 – Sovrapposizione della Mappa catastale sulla Planimetria Generale della Licenza Edilizia del 08.09.1960 e Allegato n° 25 – Sovrapposizione della Planimetria dell'alloggio sulla pianta della Licenza Edilizia del 16.11.1964).

Sembra strano che nel giro di 4 anni, considerato che in quegli anni non era prassi comune presentare molte pratiche edilizie, siano state presentate due pratiche edilizie sullo stesso fabbricata. Se anche così fosse stato non si comprende il motivo per cui non sia stata presentata una pratica intermedia considerato che l'immobile della licenza edilizia del 1964 non coincide con quello della Licenza del 1960.



Potrebbe trattarsi dunque di due pratiche differenti che si riferiscono a due fabbricati diversi, la prima al fabbricato riportato in catasto alla particella 119 e la seconda al fabbricato oggetto di pignoramento riportato in catasto alla particella 120. Questa ipotesi potrebbe essere supportata dal fatto che Sovrapponendo la planimetria dell'alloggio ricavato dal rilievo delle misure effettuato in loco (in rosso) con la planimetria allegata alla Licenza Edilizia del 1964 (Vedi Allegato n° 26) si nota che la parte del corpo principale dell'alloggio è simile a quella della licenza edilizia.

Le ricerche effettuate all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio Provinciale Territorio non hanno consentito di trovare vecchie planimetrie dell'immobile. Come attestato dall'ufficio non esistono planimetrie antecedenti al 1998 (Vedi Allegato n° 11 - Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio Provinciale Territorio del 16.05.2025 inviata a mezzo PEC).

Durante le ricerche effettuate al Comune di Nocera Inferiore sono state rinvenute le seguenti ulteriori pratiche edilizie recenti non utili ai fini della conformità urbanistica e/o verifica dello stato legittimo dell'immobile:

- DIA 176/1998 (Prot. 21780 del 13 maggio 1998) presentata dai germani OMISSIS Gennaro e omissis per lavori di ristrutturazione (Vedi Allegato n° 27)
- SCIA in Sanatoria 96/2012 (Prot. 8596 del 20 marzo 2012) presentata da omissis OMISSIS per frazionamento dell'immobile (Vedi Allegato n° 28)
- SCIA in Sanatoria 481/2018 (Prot. 54393 del 22 ottobre 2018) presentata da omissis OMISSIS per un intervento di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso da attività commerciale ad abitazione e fusione di tre unità immobiliari in un'unica unità immobiliare adibita ad abitazione (Vedi Allegato n° 29)



Il sottoscritto, dalle ricerche effettuate non è riuscito a stabilire con certezza la data di realizzazione dell'alloggio oggetto della presente Perizia Estimativa. Probabilmente, dalla vecchia documentazione reperita, si può attestare che un piccolo fabbricato fosse presente in loco prima del 1942 ma non è possibile stabilirne la consistenza. Il sottoscritto pertanto, in definitiva, **non è in grado di poter attestare la conformità urbanistica e/o lo stato legittimo dell'immobile.**

L'immobile, ai sensi dell'art 40 comma 2 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 potrebbe essere liberamente commercializzato attestando l'avvenuto inizio dei lavori di costruzione in data anteriore al 1 settembre 1967. L'Art. 40 della Legge 47/85 prevede infatti che *"Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo"*.

In effetti nell'Atto Notarile pubblico di Vendita a rogito Notaio dott. Pasquale Torella, Notaio in Nocera Inferiore, del 22 dicembre 1998 (Vedi Allegato n° 12) con il quale omissis OMISSIS acquista gli immobili oggetto della presente procedura, i venditori dichiarano proprio che il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente al 01.09.1967.

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

L'immobile pignorato al momento risulta abitato dall'esecutato omissis OMISSIS come si evince anche dal Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Stato Libero, di Residenza allegato alla Relazione del Custode.



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

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva come si può leggere nell'Atto Notarile pubblico di Vendita a rogito Notaio dott. Pasquale Torella, Notaio in Nocera Inferiore, del 22 dicembre 1998 (Vedi Allegato n° 12) sono gravati da servitù di passaggio: infatti *"i venditori si riservano la servitù di passaggio a piedi che partendo dalla Via dei Sarrasti, con direzione da ovest verso est, va a ricadere sulle strisce di terreno riportate in catasto al fol. 12 n.1203 e n.1599 (ex 1204/b), e quindi svolgendosi lungo il lato meridionale della particella 206 del fol. 12 giunge allo spigolo sud-est di detta particella, e quindi prosegue verso nord lungo il lato orientale di detta particella 206, sino a giungere al garage in piano terra ubicato nell'angolo sud-est dell'appartamento, di cui è parte, (fol. 12 n. 120/1), e quindi prosegue lungo il lato ovest di detto garage sino quindi a pervenire alla rampa di scale che porta al primo piano; Tale servitù di passaggio per patto espresso tra i signori Omissis ed i compratori ricadrà anche sulla meta indivisa della striscia di terreno in catasto al fol. 12 n. 1203 indicata all'art.1 ed all'art.2; Tale pattuizione generale di servitù sarà ovviamente trascritta"*.

L'alloggio oggetto di procedura fa parte di un fabbricato composto da due unità abitative per il quale, per quanto si è potuto appurare, non risulta costituito un condominio e pertanto non sembrano esserci né regolamento di condominio né tabelle millesimali.

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

L'immobile pignorato non ricade su suolo Demaniale.



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

L'immobile pignorato non risulta gravato da particolari pesi ed oneri.

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

L'immobile oggetto della presente procedura, come detto in precedenza, fa parte di un fabbricato composto da due unità abitative per cui, da quanto si è potuto appurare, non risulta costituito un condominio e pertanto non è stato possibile reperire nessuna documentazione in merito alle spese di gestione.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il sottoscritto, come richiesto dal Giudice per l'esecuzione, procede alla determinazione del valore commerciale o di mercato dell'immobile.

Metodo di stima adottato

Il metodo di stima adottato è il "Metodo di stima sintetico" detto anche per comparazione. Esso parte dalla definizione di un "*mercato elementare omogeneo*", entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi ad altri beni immobili analoghi a quello in esame. La delimitazione del mercato elementare omogeneo viene condotta sulla base di un'analisi relativa all'omogeneità delle "*caratteristiche intrinseche ed estrinseche*" del bene.



Le “*caratteristiche intrinseche*” riguardano:

- la destinazione e la tipologia catastale;
- la qualità dei materiali costruttivi degli accessori ed il loro stato d’uso;
- la conformazione e la disposizione generale del fabbricato;
- la dimensione dei locali e la loro disposizione;
- il regime giuridico che vincola la costruzione.

Le “*caratteristiche estrinseche*”, invece, sono relative all’ambiente ed alla zona in cui è ubicato il fabbricato e, in particolare, riguardano:

- il numero di abitanti del comune;
- l’ubicazione del fabbricato;
- la salubrità e l’amenità della zona;
- la propicienza a strade, piazze ecc.;
- l’importanza delle strade prospicienti e le loro caratteristiche;
- la vicinanza a centri urbani e relativi servizi di trasporto;
- l’indole ed il ceto sociale degli abitanti;
- l’efficienza dei servizi comunali;
- la presenza di servizi di quartiere.

Determinati i diversi parametri sia tecnici che economici, si perviene alla valutazione del bene attraverso la nota espressione:

$$VM = S \times Vmu \times P$$

Dove:

VM = Valore di Mercato;

S = Dimensione del parametro del bene oggetto di stima (Superficie);

Vmu = Scala dei prezzi relativi a beni analoghi (Valore di mercato unitario);

P = Coefficiente correttivo funzione delle caratteristiche specifiche dell’immobile;



Scala dei prezzi relativi a beni analoghi (Valore di mercato unitario)

La Scala dei prezzi relativi a beni analoghi ovvero il Valore di mercato unitario ovvero al metroquadro (mq,) viene determinato come media dei seguenti valori:

- Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- Consultazione dei Valori Immobiliari dichiarati;
- Valori tratti dal Borsino Immobiliare;
- Valori tratti dal sito internet Quotazioni Metroquadro – Mediapass;
- Dati pubblicati da intermediari immobiliari (Annunci Immobiliari).

Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate

Le quotazioni immobiliari semestrali 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 e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Consultando i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Nocera Inferiore (II° semestre 2024) per la Zona Semicentrale C1 - Zona compresa tra Piazza Trento E Trieste, Via S. Giordano, Corso V. Emanuele II, Via R. Canger, Via G. Atzori, Via A. Gramsci, Via E. Siciliano, E45 (Vedi Allegato n° 30) e per abitazioni civili si ottengono un Valore Minimo pari ad 1.150,00 €/mq. ed un Valore Massimo di 1.400,00 €/mq.

In definitiva il valore medio è pari a $(1.150,00 \text{ €/mq.} + 1.400,00 \text{ €/mq.}) = \mathbf{1.275,00 \text{ €/mq.}}$



Consultazione dei Valori Immobiliari dichiarati

Il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati è fornito dall'Agenzia delle Entrate. Esso consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2019 e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

In riferimento alla zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto sono stati rinvenuti nove immobili (Vedi Allegato n° 31):

1	170 000 €	144 mq.	=	1 180,56 €/mq.
2	137 000 €	121 mq.	=	1 132,23 €/mq.
3	128 000 €	116 mq.	=	1 103,45 €/mq.
4	130 000 €	127 mq.	=	1 023,62 €/mq.
5	185 000 €	150 mq.	=	1 233,33 €/mq.
6	190 000 €	154 mq.	=	1 233,77 €/mq.
7	210 000 €	178 mq.	=	<u>1 179,78 €/mq.</u>
				1 155,25 €/mq.

In definitiva il valore medio è pari a = **1.155,25 €/mq.**



Valori tratti dal sito internet Borsino Immobiliare

Il Borsino Immobiliare è un sito internet specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari che fornisce quotazioni, analisi ed informazioni su case e immobili. borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

Consultando i valori del Borsino Immobiliare del Comune di Nocera Inferiore per le Zone Comprese Tra P.zza Trento e Trieste, Via S. Giordano, Corso V. Emanuele II, Via R. Canger, Via G. Atzori, Via A. Gramsci, Via E. Siciliano, E45 (Abitazioni in stabili di 1° fascia) si ha un Valore pari ad **1.344,00 €/mq.** (Vedi Allegato n° 32).

Valori tratti dal sito internet Quotazioni Metroquadro - Mediapass

Quotazioni Metroquadro è un listino di valori immobiliari di vendita ed affitto al metro quadrato, i cui dati sono stati raccolti da professionisti accreditati ed elaborati per poter offrire uno strumento di consultazione comune sul quale poter basare la giusta richiesta nelle transazioni immobiliari. Oltre ad un team di validi rilevatori, il sito si avvale anche dell'aiuto e della competenza delle federazioni FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari e/o FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali che certificano i valori rilevati.

Dalla consultazione del sito internet www.quotazionimetroquadro.it si desume che per la zona nella quale risulta ubicato l'immobile oggetto della presente stima ovvero Comune di Nocera Inferiore - Quartieri: Vescovado, Casolla, Via Matrognana, Parte di Via Atzori fino all'autostrada, Piedimonte, Via dei Sarrasti, Via Omissis Federici, Via Raffaele Grimaldi per Abitazioni Civili ha un valore pari ad **950,00 €/mq.** (Vedi Allegato n° 33).



Valori pubblicati da intermediari immobiliari (Annunci Immobiliari)

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno valutare anche i dati pubblicati da intermediari immobiliari sulla rete Internet, secondo la prassi, ormai consolidata, di impiegare nelle stime immobiliari i cosiddetti prezzi di offerta (*"asking price"*).

Si precisa, in merito, che l'impiego degli *asking price* nelle stime immobiliari è previsto dalla norma UNI 11612:2015 inerente alla *"Stima del valore di mercato degli immobili"*. Esattamente, tale Norma UNI 11612:2015 - *"Stima del valore di mercato degli immobili"* -, nel definire i *"[...] procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento [...]"*, introduce la possibilità di utilizzare gli *"asking price"* in quanto, se da un lato afferma che il confronto di mercato *"[...] si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni [...]"*, dall'altro essa ammette che *"[...] al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), [...], previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price) [...]"*. In virtù di tale norma, gli *asking price* possono pertanto utilizzarsi per lo svolgimento della presente stima, previa oggettivazione - così come di norma attuata - della riduzione del prezzo di offerta (c.d. *"sconto medio sul prezzo richiesto"*) in base ai dati desunti dall'apposito Bollettino riportante il sondaggio congiunturale sul mercato immobiliare periodicamente pubblicato dalla Banca d'Italia.

La ricerca dei dati pubblicati dagli intermediari immobiliari sulla rete Internet, in particolare, è stata circoscritta ad immobili simili a quello oggetto di stima ed ubicati nella stessa zona. I dati ottenuti con la ricerca (Vedi Allegato n° 34 - Annunci



Immobiliari) concernono precisamente 7 Alloggi:

- **Villa indipendente Bifamiliare** in vendita a Nocera Inferiore (SA) via Sannazzaro
(Immobiliare.it - Riferimento: EK-116386885) **mq. 620,00** costo **€ 1.200.000,00**;
- **Appartamento Via Eugenio Siciliano** in vendita a Nocera Inferiore (SA)
(Immobiliare.it - Riferimento: EK-116339063) **mq. 179,00** costo **€ 285.000,00**;
- **Quadrilocale Via Eugenio Siciliano** in vendita a Nocera Inferiore (SA)
(Immobiliare.it - Riferimento: EK-119839632) **mq. 110,00** costo **€ 185.000,00**;
- **Quadrilocale Via Giorgio Amendola 2** in vendita a Nocera Inferiore (SA)
(Immobiliare.it - Riferimento: 60845236) **mq. 110,00** costo **€ 189.000,00**;
- **Quadrilocale Via Omissis Fronda** in vendita a Nocera Inferiore (SA)
(Immobiliare.it - Riferimento: EK-120091806) **mq. 90,00** costo **€ 139.000,00**;
- **Quadrilocale Via Eugenio Siciliano** in vendita a Nocera Inferiore (SA)
(Immobiliare.it - Riferimento: EK-82963901) **mq. 130,00** costo **€ 210.000,00**;
- **Quadrilocale via Eugenio Siciliano** in vendita a Nocera Inferiore (SA)
(Immobiliare.it - Riferimento: EK-117353223) **mq. 145,00** costo **€ 259.000,00**;

Dalle offerte sopra riportate (€ 1.200.000 + € 285.000 + € 185.000 + € 189.000 + € 139.000 + € 210.000 + € 259.000) / (mq. 620 + mq. 179 + mq. 110 + mq. 110 + mq. 90 + mq. 130 + mq. 145) = € 2.467.000 / mq. 1.384 si ricava un Prezzo Medio pari a €/mq 1.484,21.

In base a tale importo medio di prezzo di offerta, assumendo la *sconto medio sul prezzo richiesto* in misura **del 7,80%** così come riportato nel “Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia” della Banca d’Italia (Eurosistema) del 21.11.2024 (ultimo disponibile), si ottengono €/mq 1.484,21 x 0,922 uguale a €/mq. 1368,44.

In definitiva si ottiene un **Prezzo Medio pari a €/mq 1.368,44**



Il Valore di Mercato Unitario dunque ottenuto come media dei valori precedentemente determinati risulta il seguente:

Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;	=	1 275,00 €/mq.
Consultazione dei Valori Immobiliari dichiarati;	=	1 155,25 €/mq.
Valori tratti dal Borsino Immobiliare;	=	1 344,00 €/mq.
Valori tratti dal sito internet Quotazioni Metroquadro – Mediapass.	=	950,00 €/mq.
Valori pubblicati da intermediari immobiliari (Annunci Immobiliari)	=	1 368,44 €/mq.
Valore di Mercato Unitario	=	1 218,54 €/mq.

In definitiva, arrotondando si ha: **Valore di Mercato Unitario = 1.200,00 €/mq.**

Coefficiente correttivo funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile

Il coefficiente correttivo funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile (P) dipende dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ovvero da tutte quelle caratteristiche che in qualche modo rendono l'immobile più o meno appetibile sul mercato immobiliare.

Caratteristiche Intrinseche dell'Immobile

L'immobile oggetto di stima, come detto, è costituito da un alloggio ubicato al piano Terra di un fabbricato bifamiliare con due piani fuori terra.

Le rifiniture esterne come si può vedere dall'allegato rilievo fotografico sono buone, il fabbricato infatti pur risentendo un po' degli anni si mantiene in buono stato di manutenzione.



Gli ambienti interni risultano discretamente distribuiti: in effetti entrando nell'alloggio si accede ad una zona ingresso da cui poi si accede da un lato (destra) alla cucina servita da bagno e lavanderia, dall'altro lato (sinistra) ad una camera da letto con bagno e frontalmente al soggiorno da cui poi si accede ad un'altra camera da letto. Altre due camere risultano separate ed accessibili solo dal giardino esterno o dalla strada con ingresso autonomo.

L'unico difetto della distribuzione interna è che la seconda camera da letto risulta essere lontana dal bagno.

Completano l'alloggio una Androne d'ingresso utilizzabile anche come garage, una cantina, un ripostiglio, un ampio giardino pavimentato posteriore in parte coperto, un giardino laterale ed un'ampia area di parcheggio.

Tutto quanto sopra riportato si può meglio evincere dai Rilevi Fotografici allegati e dalle planimetrie dell'immobile sopra riportate.

Le rifiniture interne sono buone come pure l'illuminazione e l'areazione naturale. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre. L'esposizione ed il soleggiamento sono discreti: infatti l'alloggio risulta esposto per metà a Nord (Camere) e per l'altra metà a Sud (Soggiorno e Cucina).

L'immobile ha una buona dotazione impiantistica, l'impianto idrico e elettrico sono in buono stato mentre l'acqua calda è generata con caldaia a gas che alimenta anche l'impianto di riscaldamento a termosifoni.

Non sono state rinvenute certificazioni inerenti agli impianti.



L'immobile non sembra essere dotato di Certificato di Agibilità né di Licenza di Abitabilità: esse infatti non sono state rinvenute al Comune di Nocera Inferiore.

Caratteristiche Estrinseche dell'immobile

L'alloggio oggetto della presente perizia di stima, come detto, è ubicato alla Via dei Sarrastri n° 69-71-73 del Comune di Nocera Inferiore una cittadina di medie dimensioni particolarmente apprezzata per la presenza di molti servizi ed attività commerciali.

L'immobile è ubicato in una zona Semicentrale, non troppo distante dal centro, ed in prossimità dei principali servizi di quartiere come scuole, negozi, ufficio postale etc.

La zona, per la vicinanza alla strada statale 18 (Via Atzori) risulta ben servita dai mezzi pubblici, in particolare da pullman urbani ed extra urbani.

L'alloggio è dotato di un ampio androne di ingresso utilizzabile come garage ed è dotato di un'ampia rea di parcheggio posteriore con accesso autonomo.

Il sottoscritto, valutate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile come sopra riportate, in particolare la posizione semicentrale, la semi indipendenza dell'alloggio dotato di ampio giardino pavimentato ed area di parcheggio ritiene equo applicare al valore di mercato unitario medio un **Coefficiente Correttivo funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile (P) pari a 1,00.**



Dimensione del parametro del bene oggetto di stima (Superficie Lorda)

La determinazione della consistenza dell'immobile ovvero delle superfici dell'alloggio è stata effettuata dallo sviluppo del rilievo planimetrico (Vedi Allegato n° 35 – Planimetrie con indicazione delle Superfici Lorde). Si procederà al calcolo delle Superfici lorde per poter fare riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare etc. che utilizzano appunto superfici lorde.

Nella determinazione della consistenza si fa riferimento alla Superficie Virtuale (o anche Superficie Commerciale) ottenuta omogeneizzando le Superfici Residenziali con le Superfici Non Residenziali. A tale scopo, come da prassi consolidata in materia, per ogni tipo di Superficie è stato considerato un coefficiente correttivo definito "Coefficiente di Destinazione d'Uso" o, più semplicemente, "Coefficiente d'Uso". Questo coefficiente ha lo scopo di quantificare il diverso "peso" delle varie superfici costituenti il fabbricato in relazione alla loro effettiva funzione, all'altezza ed alla destinazione d'uso. In effetti, mentre le Superfici Residenziali sono considerate al 100% (Coefficiente d'Uso = 1,00), le Superfici Non Residenziali (S.N.R.), avendo un valore commerciale inferiore, sono state considerate in modo parziale adottando Coefficienti d'Uso inferiori ad 1,00 che variano in funzione della destinazione. Ad esempio, nel caso in oggetto, la superficie della cantina, dell'androne d'ingresso/garage e del ripostiglio è stata computata al 50% (Coefficiente di incidenza pari a 0,50), il giardino pavimentato e l'area di parcheggio posteriore al 35% (Coefficiente di incidenza pari a 0,35), l'area esterna pavimentata e coperta al 40% (Coefficiente di incidenza pari a 0,35) e così via.



Nella tabella seguente riepilogativa sono riportati i coefficienti di destinazione d'uso adottati:

Alloggio	1,00
Cantina	0,50
Androne d'ingresso/Garage e Ripostiglio	0,50
Giardino pavimentato	0,35
Area esterna pavimentata coperta	0,40
Area di parcheggio esterna	0,35
Area di accesso al parcheggio	0,10
Giardino Laterale	0,20

Calcolo Superficie Virtuale Lorda

Descrizione	Superficie Utile	Coefficiente d'Uso	Superficie Virtuale
Alloggio	186,80	1,00	186,80
Cantina	36,23	0,50	18,12
Androne d'ingresso/Garage e Ripostiglio	36,80	0,50	18,40
Giardino Pavimentato	66,15	0,35	23,15
Area Esterna pavimentata Coperta	17,41	0,40	6,96
Area Parcheggio Esterna	191,17	0,35	66,91
Area di Accesso al Parcheggio	45,56	0,10	4,56
Giardino laterale	64,18	0,20	12,84
Superficie Virtuale Totale			337,73

La Superficie Virtuale Lorda Totale risulta dunque pari a mq. 337,73 che per approssimazione si può porre uguale mq. 338,00. In definitiva si ha:

Superficie Virtuale Lorda = mq. 338,00



Valore di mercato dell'immobile

Moltiplicando la Superficie Virtuale Lorda dell'alloggio per il Valore di Mercato Unitario e il per il **coefficiente correttivo funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile (P)** si ottiene “il più probabili Valore di Mercato” dell'immobile in oggetto e cioè:

$$\text{Valore di Mercato} = 338,00 \text{ mq.} \times 1.200,00 \text{ €/mq.} \times 1,00 = \text{€. 405.600,00}$$

Decurtazioni sul prezzo di stima

Il sottoscritto, considerato che **non è possibile attestare la conformità urbanistica e/o lo stato legittimo dell'immobile**, ritiene di dover decurtare il Valore dell'immobile.

L'immobile se anche dovesse risultare abusivo parzialmente o totalmente e non sanabile, come probabile, conserverebbe comunque un “Valore d'Uso”. Considerando infatti che il rischio della demolizione è estremamente remoto e che i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione da parte del Comune sarebbero molto lunghi, si può ragionevolmente considerare il Valore d'Uso per un ventennio.

Il sottoscritto ritiene congruo **decurtare il valore di mercato del 50%.**

$$\text{Valore di Mercato} = \text{€. 405.600,00} \times 0,50 = \text{€. 202.800,00}$$

L'immobile, come detto, non è dotato di APE – Attestazione di Prestazione Energetica e non risulta conforme catastalmente. Bisogna dunque procedere ad una variazione catastale (procedura DOCFA) e alla redazione dell'APE Bisogna poi presentare una Voltura Catastale per la particella 1203 che, come detto, risulta ancora intestata catastalmente al vecchio proprietario.



In definitiva i costi per le procedure sopra elencate si possono stimare come segue:

Voltura Catastale della Particella 1203 Comprensiva di oneri e prestazioni professionali	€. 300,00
Variazione Catastale Comprensiva di oneri e prestazioni professionali	€. 800,00
APE – Attestato di Prestazione Energetica	€. 300,00
TOTALE	€. 1.400,00

Valore finale del bene

Il valore finale, applicando le ulteriori decurtazioni sopra riportata si ha dunque:

$$\text{€. 202.800,00} - \text{€. 1.400,00} = \text{€. 201.400,00}$$

In definitiva arrotondando si ha:

Valore finale del bene: €. 201.000,00 (Euro Duecentounomila/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, anche al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato **propone** al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta pari ad €. 170.000** ovvero una **riduzione del 15,423 %** sul valore di mercato.



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

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà esclusiva dell'esecutato omissis OMISSIS e non anche di altri comproprietari pertanto non è necessario procedere alla valutazione di quote. Si precisa a tal proposito che, comunque, pur volendo, l'immobile non sarebbe comodamente divisibile.

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.

Il sottoscritto non ha proceduto all'acquisizione del Certificato di Stato Civile dell'esecutato in quanto vi ha già provveduto il custode Giudiziario Avv. Giuseppina Parrilli.

Il Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Stato Libero e di Residenza allegato alla Relazione del Custode attesta che l'esecutato risulta di stato libero.

Il sottoscritto Architetto Graziano Scianni, Consulente Tecnico d'Ufficio, con le valutazioni sopra riportate, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto con scienza e coscienza professionale e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Nocera Inferiore lì 5 giugno 2025

Il Tecnico
Arch. Graziano Scianni

