

ASTE
GIUDIZIARIE® **RELAZIONE DI STIMA ANALITICA** ASTE
GIUDIZIARIE®

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di NOCERA SUPERIORE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 82/2023

ASTE
GIUDIZIARIE® **Immobile: Foglio 4, Particella 1168, Sub. 15**
ASTE
GIUDIZIARIE® **(Cat. A/2) — Comune di Nocera Superiore (SA)**

ASTE
GIUDIZIARIE® **VERSIONE CON DATI PERSONALI OSCURATI (OMISSIS)** ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO	4
COMMITTENTI.....	4
PROPRIETARI	4
CONSULENTE TECNICO	4
METODO DI STIMA UTILIZZATO	4
PREMESSA	8
Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	8
Metodo di accertamento e di stima	8
OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	9
Descrizione della stima immobiliare:.....	9
Ubicazione	9
Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate	9
Individuazione catastale	9
SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:	10
Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di NOCERA SUPERIORE (SA) Via Croce Malloni.	10
VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:	23
<i>Stima Immobile.</i>	23
<i>MCA (Market Comparison Approach)</i>	24
CONCLUSIONI	26
ALLEGATI	30
RIEPILOGO CESPITI	30

Oggetto

L'incarico ha ad oggetto:

- l'identificazione catastale, urbanistica e materiale dell'immobile pignorato;
- la verifica della completezza della documentazione ipocatastale depositata ex art. 567 c.p.c.;
- la ricostruzione della storia ventennale delle trascrizioni e delle formalità pregiudizievoli;
- l'accertamento dello stato di possesso, dei vincoli giuridici e delle eventuali irregolarità edilizie;
- la descrizione tecnica e funzionale del bene, con rilievo metrico e fotografico;
- la determinazione della superficie commerciale secondo i criteri estimativi vigenti;
- la valutazione del valore di mercato dell'immobile alla data della stima;
- la determinazione del valore da porre a base d'asta, secondo i criteri stabiliti dall'art. 568 c.p.c. e dalle linee guida del Tribunale.

La finalità della stima è quella di fornire al Giudice dell'Esecuzione una valutazione oggettiva, imparziale e tecnicamente fondata del bene pignorato, al fine di consentire:

- la corretta determinazione del prezzo base per la vendita forzata;
- la piena conoscibilità del bene da parte dei potenziali offerenti;
- la regolare prosecuzione della procedura esecutiva immobiliare.

Committente

Giudice Esecutivo

Dott. Ssa Maria Troisi

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulente Tecnico

Ingegnere Ciro Ruocco

Metodo di Stima:

MCA - Market Comparison Approach

Data incarico

12/10/2025

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di NOCERA SUPERIORE (SA) Via Croce Malloni int.8 – piano 3

COMMITTENTI

Giudice Esecutivo - Dott. Ssa Maria Troisi
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PROPRIETARI

I dati personali dei proprietari sono stati oscurati ai sensi della normativa sulla privacy. I nominativi, le date di nascita, i luoghi di residenza e i codici fiscali dei soggetti eseguiti sono sostituiti con la dicitura [OMISSIS].

Soggetto	Diritto	Quota
[OMISSIS]	Piena proprietà	1/2
[OMISSIS]	Piena proprietà	1/2

Proprietario 1 (OMISSIS)	[OMISSIS] – nato/a a [OMISSIS] – residente in [OMISSIS] – C.F. [OMISSIS]
Proprietario 2 (OMISSIS)	[OMISSIS] – nato/a a [OMISSIS] – residente in [OMISSIS] – C.F. [OMISSIS]
Regime patrimoniale	Comunione legale dei beni

CONSULENTE TECNICO

Ingegnere **Ciro Ruocco**, nato a VICO EQUENSE il 13/01/1972 e residente nel Comune di CASTELLAMMARE DI STABIA (NA), VIA TRAVERSA AMATO N.27, codice fiscale RCCCRI72A13L845E, con studio in CASTELLAMMARE DI STABIA - VIA TRAVERSA AMATO N.27, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Napoli (NA) al numero 19389 nel 2002.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- MCA

MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso

modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in caso di procedimento con Superficie principale più Superfici secondarie

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Per le superfici secondarie, si applicano i rapporti mercantili esistenti tra le grandezze economiche - estimative che esprimono le relazioni specifiche presenti tra superfici primarie e secondarie.

$$P(\text{mss}) = P(\text{Sup}) * \text{Rapporto/Indice mercantile}$$

essendo

$$P(\text{mss}) = \text{Prezzo marginale Superficie secondaria}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1+\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere **Ciro Ruocco**, avendo ricevuto incarico dal **Giudice Esecutivo Dott.ssa Maria Troisi** del Tribunale di Nocera Inferiore, **in data 12/10/2025**, di redigere perizia di MCA-, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA-, si ha che L'incarico ha ad oggetto:

- l'identificazione catastale, urbanistica e materiale dell'immobile pignorato;
- la verifica della completezza della documentazione ipocatastale depositata ex art. 567 c.p.c.;
- la ricostruzione della storia ventennale delle trascrizioni e delle formalità pregiudizievoli;
- l'accertamento dello stato di possesso, dei vincoli giuridici e delle eventuali irregolarità edilizie;
- la descrizione tecnica e funzionale del bene, con rilievo metrico e fotografico;
- la determinazione della superficie commerciale secondo i criteri estimativi vigenti;
- la valutazione del valore di mercato dell'immobile alla data della stima;
- la determinazione del valore da porre a base d'asta, secondo i criteri stabiliti dall'art. 568 c.p.c. e dalle linee guida del Tribunale.

La finalità della stima è quella di fornire al Giudice dell'Esecuzione una valutazione oggettiva, imparziale e tecnicamente fondata del bene pignorato, al fine di consentire:

- la corretta determinazione del prezzo base per la vendita forzata;
- la piena conoscibilità del bene da parte dei potenziali offerenti;
- la regolare prosecuzione della procedura esecutiva immobiliare.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

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.

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Immobile

Comune:	NOCERA SUPERIORE (SA), 84015
Indirizzo:	Via Croce Malloni, int.8 – piano 3



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di NOCERA SUPERIORE (SA) Via Croce Malloni

- 05/11/2025

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- Estratti di mappa catastale
- Visure catastali attuali
- Planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di NOCERA SUPERIORE (SA) Via Croce Malloni.

Ubicazione

Comune:	NOCERA SUPERIORE (SA), 84015
Indirizzo:	Via Croce Malloni,
Piano:	3
Interno:	8

Descrizione e confini

L'unità immobiliare confina:

- **a Nord:** con un'altra unità abitativa del medesimo fabbricato
- **a Sud:** con viale e parti comuni
- **a Est:** con affaccio su cortile/strada pubblica (Via Croce Malloni)
- **a Ovest:** con un'altra unità abitativa del fabbricato e spazio comune

(I confini sono desunti dalla planimetria catastale e dalla configurazione del fabbricato, non essendo riportati in modo analitico negli atti ipocatastali.)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Affaccio lato Nord-est (1)



Infisso-porta d'accesso al balcone (2)



Cucina (3)



Stanzetta – Camera 1 (5)



Stanzetta – Camera 1 (6)



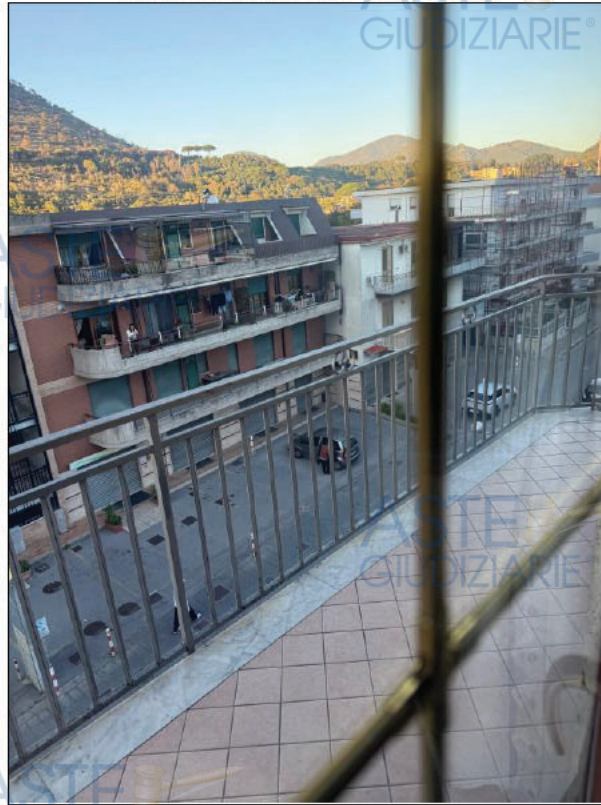
Porta d'ingresso e corridoio (7)



Corridoio 1a vista (8)



Affaccio balcone lato Nord-Est (9)



Stanzetta – Camera 2 (10)



Stanzetta – Camera 3 (11)



Bagno foto1 (12)



Bagno foto2 (13)



Corridoio 2a vista (14)



Ripostiglio (15)



Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[OMISSIS]	Piena proprietà	1/2
[OMISSIS]	Piena proprietà	1/2

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	4
Mappale:	1168
Subalterno:	15
Categoria:	A/2
Classe:	3
Consistenza:	5,5
Rendita catastale:	284,05 €
Valore catastale:	35.790,30 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.150,00	1.500,00	Lorda	2,80	4,20	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'immobile ricade nel territorio del Comune di Nocera Superiore (SA), in zona semicentrale a destinazione prevalentemente residenziale.

Dall'esame della documentazione disponibile e dalle verifiche effettuate:

- l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli edilizi originari;
- non emergono abusi edilizi né difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale;
- non risultano ordini di demolizione, sospensioni lavori o provvedimenti repressivi;
- la planimetria catastale è coerente con lo stato dei luoghi;
- l'immobile fa parte di un fabbricato condominiale regolarmente edificato.

Non è stato possibile reperire il certificato di agibilità, ma tale mancanza è frequente negli edifici residenziali di epoca non recente e non incide sulla commerciabilità del bene.

L'immobile risulta intestato a:

(dati personali omissis), proprietario per la quota di 1/2

(dati personali omissis), proprietaria per la quota di 1/2

Regime patrimoniale: comunione legale dei beni

La proprietà è integra e non presenta salti di continuità nelle trascrizioni ventennali.

Dalla certificazione notarile sostitutiva risultano:

- Ipoteca volontaria a favore di Unicredit (2006)
- Ipoteca volontaria a favore di Monte dei Paschi di Siena (2008)
- Pignoramento immobiliare trascritto il 21/06/2023 a favore di AMCO S.p.A.

Non risultano:

- servitù attive o passive
- vincoli demaniali
- usi civici
- diritti di terzi opponibili alla procedura
- contratti di locazione registrati e opponibili

2.3 Stato di possesso

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.
Non è stato esibito alcun contratto di locazione opponibile.

Stato di conservazione e manutenzione

L'unità immobiliare presenta uno stato di conservazione complessivamente mediocre, con evidenti necessità di interventi manutentivi.

Dal sopralluogo e dalla documentazione fotografica emergono le seguenti condizioni:

- presenza di muffe e infiltrazioni in corrispondenza del bagno e di alcune pareti perimetrali;
- intonaci ammalorati e distacchi localizzati;
- tinteggiature usurate e non uniformi;
- impianto elettrico datato, privo di elementi che ne attestino la conformità alle normative vigenti;
- impianto idrico-sanitario con segni di usura e probabili perdite pregresse;
- infissi interni in condizioni discrete ma non recenti;
- infissi esterni di vecchia generazione, con ridotte prestazioni termoacustiche;
- pavimentazioni in ceramica datate ma funzionali;
- locali abitati e arredati, con segni di normale usura da utilizzo continuativo.

Nel complesso, l'immobile necessita di:

- interventi di risanamento delle muffe e delle infiltrazioni;
- rifacimento o adeguamento degli impianti tecnologici;
- lavori di ripristino degli intonaci e tinteggiatura generale;
- eventuale sostituzione degli infissi esterni per migliorare l'efficienza energetica.
- Stato di manutenzione: insufficiente / da ristrutturare parzialmente

Impianti tecnologici

L'unità immobiliare è dotata dei principali impianti tecnologici, tuttavia essi risultano datati e privi di documentazione attestante la conformità alle normative vigenti.

Impianto elettrico

- realizzazione presumibilmente risalente all'epoca di costruzione del fabbricato;
- assenza di dichiarazione di conformità o rispondenza ai sensi del D.M. 37/2008;
- quadro elettrico e frutti di vecchia generazione;
- funzionalità generale presente, ma non verificabile la sicurezza normativa.

Impianto idrico-sanitario

- tubazioni e apparecchiature datate;
- presenza di segni di umidità e infiltrazioni in prossimità del bagno;
- probabile necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Impianto di riscaldamento

- non risulta presente un impianto autonomo a gas metano;
- riscaldamento presumibilmente assente o affidato a sistemi mobili non fissi.

Impianto di climatizzazione

- non risultano installati climatizzatori fissi.

Impianto del gas

- non rilevata la presenza di impianto gas metano canalizzato;
- eventuale utilizzo di bombole o sistemi alternativi non fissi.

Stato Reale e Catastale

Dall'esame della planimetria catastale e dal sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare risulta conforme allo stato catastale.

La distribuzione interna dei vani (ingresso, soggiorno, cucina, camere, bagno) coincide con quanto rappresentato nella planimetria depositata presso il N.C.E.U.

Non sono state rilevate:

- variazioni di tramezzature

- ampliamenti o riduzioni di superfici
- chiusure o aperture non autorizzate
- difformità tali da richiedere aggiornamento catastale

La consistenza catastale (5,5 vani) è coerente con lo stato dei luoghi.

L'immobile presenta condizioni mediocri, con evidenti segni di usura e necessità di interventi manutentivi.

Sono presenti:

- muffe e infiltrazioni in prossimità del bagno e di alcune pareti perimetrali
- intonaci ammalorati e tinteggiature usurate
- impianti tecnologici datati e privi di certificazioni
- infissi esterni di vecchia generazione
- pavimentazioni datate ma funzionali

L'unità risulta abitata stabilmente dai debitori eseguiti.

Finiture

Le finiture sono di livello economico / medio-basso, tipiche di un immobile residenziale di epoca non recente.

Pavimenti: ceramica tradizionale, posa datata, in condizioni discrete

Rivestimenti: bagno e cucina con rivestimenti ceramici anni '90, con segni di usura.

Infissi interni: porte in legno tamburato, originali, in stato discreto.

Infissi esterni: serramenti in alluminio anodizzato o ferro, vetro singolo, prestazioni termoacustiche ridotte.

Bagno: sanitari e rubinetterie datati; presenza di umidità e possibili infiltrazioni.

Pareti e soffitti: tinteggiature usurate; presenza di muffe localizzate

Impianti: elettrico, idrico e gas non conformi alle normative vigenti e privi di documentazione.

Atti di provenienza

Atto di compravendita del 20/10/2006

- **Notaio**: Fasano Matteo – Salerno (SA)
- **Repertorio**: 41310
- **Tipo atto**: COMPRAVENDITA
- **Trascrizione**: Modello Unico n. 34231.1/2006
- **In atti dal**: 26/10/2006
- **Acquirenti**:
 - (dati personali omissis) (1/2)
 - (dati personali omissis) (1/2)
- **Regime**: comunione dei beni

Note



Classificazione sintetica

- ❖ Conformità catastale: conforme
- ❖ Stato reale: mediocre
- ❖ Finiture: economiche / datate
- ❖ Necessità di interventi: medio-alte (intonaci, impianti, risanamento muffe)



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

ASTE
Stima Immobiliare
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Corridoio	1,00	11,50	1,90	21,85
Ripostiglio	1,00	1,00	3,70	3,70
Bagno	1,00	3,00	2,60	7,80
Camera1	1,00	4,15	4,80	19,92
Camera2	1,00	4,11	4,60	18,91
Camera3	1,00	4,11	3,90	16,03
Cucina	1,00	4,40	4,80	21,12
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie lorda	109,33
			Superficie commerciale	109,33
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Nuova superficie	1,00	5,00	3,00	15,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)			Superficie lorda	15,00
			Superficie commerciale	4,50
			Superficie utile netta	109,33
			Superficie utile lorda	109,33
			Superficie commerciale	114,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MCA (Market Comparison Approach)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare:

1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Subject
1	Descrizione comparabile	Via Indipendenza 135 – Nocera Superiore	Appartamento via Croce Malloni 80, Centro, Nocera Superiore	Quadrilocale viale Croce 48, Centro, Nocera Superiore	Trilocale via Indipendenza 56, Centro, Nocera Superiore	
Dati del contratto						
2	Prezzo di vendita	90.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	168.000,00 €	
3	Data del contratto	03/02/2026	03/02/2026	04/02/2026	04/02/2026	03/02/2026
4	Differenziale [in mesi]	0	0	0	0	
5	Prezzo marginale	-75,00 €	-83,33 €	-83,33 €	-140,00 €	
6	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Superfici + Area Esterna						
7	Superficie commerciale [m ²]	106,00	139,00	110,00	109,00	114,00
8	Differenziale	8,00	-25,00	4,00	5,00	
9	Area esterna [m ²]	0,00	0,00	0,00	5,00	5,00
10	Differenza Area EST	5	5	5	0	
11	Rapporto complementare	0,00	0,00	0,00	0,00	
12	Prezzo al m ² Area Esterna	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
13	Prezzo marginale Area EST	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
14	Prezzo della caratteristica Area EST	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
15	Prezzo al m ² Superficie	849,06 €	719,42 €	909,09 €	1.541,28 €	
16	Prezzo marginale Superficie	719,42 €	719,42 €	719,42 €	719,42 €	
17	Prezzo della caratteristica Superficie	5.755,36 €	-17.985,50 €	2.877,68 €	3.597,10 €	
Livello di piano						
18	Piano	Secondo	Rialzato	Quinto	Quinto	Terzo
19	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore	Senza ascensore
20	Valore numerico piano	1	0,5	5	5	0
21	Differenziale	-1,00	-0,50	-5,00	-5,00	
22	Rapporto mercantile	0,149	0,149	0,149	0,149	
23	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	0,000	
24	Prezzo marginale	11.671,02 €	12.967,80 €	12.967,80 €	21.785,90 €	
25	Prezzo della caratteristica	-11.671,02 €	-6.483,90 €	-64.839,00 €	-108.929,50 €	
Orientamento [Prezzo]						
26	Orientamento prevalente	Ovest	Nord Ovest	Sud Est	Sud Ovest	Sud Ovest
27	Valore numerico	3	1	5	5	5
28	Differenziale	2,00	4,00	0,00	0,00	
29	Prezzo marginale	40,00 €	40,00 €	40,00 €	0,00 €	
30	Prezzo della caratteristica	80,00 €	160,00 €	0,00 €	0,00 €	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo]						
31	Livello di manutenzione esterna	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente
32	Valore numerico	0	0	0	0	0

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

33	Differenziale	0,00	0,00	0,00	0,00	
34	Prezzo marginale	50,00 €	50,00 €	50,00 €	0,00 €	
35	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]						
36	Livello di manutenzione interna	Normale	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente
37	Valore numerico	1	0	0	0	0
38	Differenziale	-1,00	0,00	0,00	0,00	
39	Prezzo marginale unitario	100,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	
40	Prezzo marginale	10.600,00 €	13.900,00 €	11.000,00 €	0,00 €	
41	Prezzo della caratteristica	-10.600,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Affacci [Prezzo]						
42	Qualità affaccio prevalente	Scadente	Scadente	Normale	Normale	Scadente
43	Valore numerico	0	0	1	1	0
44	Differenziale	0,00	0,00	-1,00	-1,00	
45	Prezzo marginale	50,00 €	50,00 €	50,00 €	0,00 €	
46	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	-50,00 €	0,00 €	
Accesso [Prezzo]						
47	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada chiusa al traffico	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
48	Valore numerico	1	0	1	1	1
49	Differenziale	0,00	1,00	0,00	0,00	
50	Prezzo marginale	30,00 €	30,00 €	30,00 €	0,00 €	
51	Prezzo della caratteristica	0,00 €	30,00 €	0,00 €	0,00 €	
Risultati						
52	Prezzo corretto	73.564,34 €	75.720,60 €	37.988,68 €	62.667,60 €	
53	Prezzo corretto unitario al m ²	694,00 €	544,75 €	345,35 €	574,93 €	
54	Prezzo corretto medio	62.485,31 €	62.485,31 €	62.485,31 €	62.485,31 €	
55	Scarto %	17,73%	21,18%	-39,20%	0,29%	
56	Scarto assoluto	11.079,03 €	13.235,29 €	-24.496,63 €	182,29 €	

Divergenza:	99,32%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	62.485,31 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	62.485,00 €

Di seguito si riportano pertanto le offerte di vendita all'attualità di abitazioni civili nello stesso ambito territoriale che sono state comparate per definire la stima dell'immobile (beni analoghi per orizzonte spaziale, ricaduta in organismi condominiali, etc.);

1) Via Indipendenza 135 – Nocera Superiore

The screenshot shows a real estate listing on Immobiliare.it. The main image is a street view of a multi-story building. To the right, there is a gallery of interior photos labeled 'Salone', 'Camera da letto', and 'Cucina', with a '+18 foto' button. Below the main image, there are icons for '22 Foto' and '2 Planimetrie'. The listing details include: 'Appartamento via Indipendenza, 135, Centro, Nocera Superiore', 'Nocera Superiore • Via Indipendenza, 135', '€ 90.000', '€ 95.000 (+5,3%)', '5+ locali', '106 m²', '2 bagni', 'Terrazzo', 'Piano 2', and 'No Ascensore'. A contact form on the right allows users to 'INVIARE MESSAGGIO', 'RICHIEDI VISITA', or 'PROPONI PREZZO'. The 'prima Casa' logo is also visible.

Figure 1 - Offerta immobiliare di Beni analoghi a quelli esistenti nell'ambito territoriale oggetto di Stima (fonte Internet)

2) Appartamento via Croce Malloni 80, Centro, Nocera Superiore

The screenshot shows a real estate listing on Immobiliare.it. The main image is a photo of a building facade with graffiti. To the right, there is a gallery of photos with a '+6 foto' button. Below the main image, there are icons for '139 m²' and 'Piano S, R'. The listing details include: 'Appartamento via Croce Malloni 80, Centro, Nocera Superiore', 'Nocera Superiore • Via Croce Malloni, 80', '€ 100.000', 'Nota: inserisci una nota, la vedrai solo tu', and 'AGGIUNGI'. A contact form on the right allows users to 'INVIARE MESSAGGIO' or 'CHIAMA CON L'IA'. The 'prima Casa' logo is also visible.

Figure 2 - Offerta immobiliare di Beni analoghi a quelli esistenti nell'ambito territoriale oggetto di Stima (fonte Internet)

3) Quadrilocale viale Croce 48, Centro, Nocera Superiore

The screenshot shows a real estate listing on Immobiliare.it. The main image is a large, empty room with a doorway leading to a balcony. To the right, there are smaller images of a hallway and a room. The listing details are as follows:

- Address:** Quadrilocale viale Croce 48, Centro, Nocera Superiore
- Price:** € 100.000
- Features:** 4 locali, 110 m², 1 bagno, Piano 5, Ascensore, Balcone.
- Agent:** METROQUADRO (Tommaso Petrone)

On the right side, there is a contact form with options: "INVIAM MESSAGGIO", "RICHIEDI VISITA", and "PROPONI PREZZO".

Figure 3 - Offerta immobiliare di Beni analoghi a quelli esistenti nell'ambito territoriale oggetto di Stima (fonte Internet)

4) Trilocale via Indipendenza 56, Centro, Nocera Superiore

The screenshot shows a real estate listing on Immobiliare.it. The main image is an aerial view of a residential building complex. To the right, there are smaller images of the interior, labeled "Salone", "Camera da letto", and "Cucina". The listing details are as follows:

- Address:** Trilocale via Indipendenza 56, Centro, Nocera Superiore
- Price:** € 168.000
- Features:** 3 locali, 109 m², 2 bagni, Piano T, 5, 7, Ascensore, Balcone.
- Agent:** FONDOCASA (Giovanna Amato)

On the right side, there is a contact form with options: "INVIAM MESSAGGIO", "RICHIEDI VISITA", and "PROPONI PREZZO".

Figure 4 - Offerta immobiliare di Beni analoghi a quelli esistenti nell'ambito territoriale oggetto di Stima (fonte Internet)

Tabella riepilogativa

N.	Indirizzo	Prezzo richiesto	Superficie	Prezzo €/m ²	Piano	Stato	Note di omogeneità
1	Via Indipendenza 135 – Nocera Superiore	€ 90.000	85 m ²	€ 1.058/m ²	2°	Da ristrutturare	Molto omogeneo: stessa zona, stesso tipo di fabbricato
2	Via Croce Malloni 80 – Nocera Superiore	€ 100.000	90 m ²	€ 1.111/m ²	2°	Stato medio	Omogeneo per zona e tipologia, leggermente migliore come stato
3	Viale Croce 48 – Nocera Superiore	€ 100.000	100 m ²	€ 1.000/m ²	2°	Stato medio	Omogeneo per zona, superficie maggiore
4	Via Indipendenza 56 – Nocera Superiore	€ 81.000	85 m ²	€ 953/m ²	1°	Da ristrutturare	Omogeneo, fascia di prezzo più bassa

Stralcio di Planimetria Catastale attuale

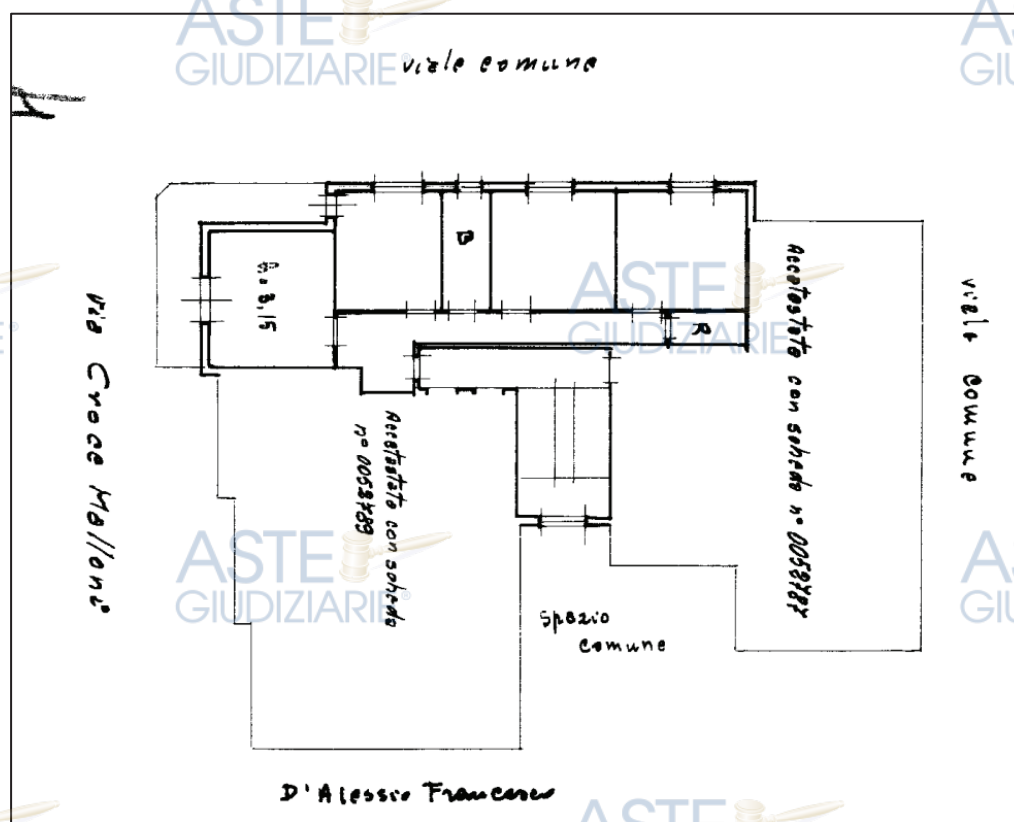


Figure 5 - Stralcio di Planimetria catastale aggiornata

Il sottoscritto Ingegnere **Ciro Ruocco**, con studio in CASTELLAMMARE DI STABIA - VIA TRAVERSA AMATO N.27, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Napoli (NA) al numero 19389 nel 2002, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **62.485,00 €** (diconsi euro sessantaduemilaquattrocentoottantacinque/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

CASTELLAMMARE DI STABIA, 05/02/2026

IL TECNICO

Ingegnere **Ciro Ruocco**

ALLEGATI



Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:



Fabbricato sito nel comune di NOCERA SUPERIORE (SA) Via Croce Malloni int. 8 Piano 3

- Verbale di l Accesso
- Planimetria catastale attuale



RIEPILOGO CESPITI

N°	Tipo	Comune	PR.	Indirizzo	Sez.	Fogl.	Mapp.	Sub.	Civ.	Piano	Int.	Tot. Stima	Sup. Commerciale
1	Fabbricato	NOCERA SUPERIORE	SA	Via Croce Malloni		4	1168	15		3	8	62.485,00 €	114,00 m ²

