

**Tribunale di Nocera Inferiore**  
Sez. Fallimentare

**R.G. 45/2015**

**G.D. dott.ssa Emanuela Longo**  
**Curatore avv. Clemente Pecoraro**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE DI STIMA**

**Esperto**  
**Ing. Adriano Ardia**

## Sommario

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| PREMESSA .....                                 | 3  |
| 1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA ..... | 4  |
| 2. DESCRIZIONE E CONSISTENZE .....             | 7  |
| 3. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE ..... | 10 |
| 4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....             | 11 |
| 5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI .....    | 12 |
| 6. CONCLUSIONI.....                            | 14 |
| 7. ALLEGATI.....                               | 14 |

**PERIZIA DI STIMA**

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.4023 di iscrizione, con studio in Salerno (SA) alla via Costanzella Calenda 10, nominato Esperto per la stima dei beni nella presente procedura concorsuale, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di stima

**PREMESSA**

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA
2. DESCRIZIONE E CONSISTENZE
3. LICEITÀ EDILIZIA
4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI
6. CONCLUSIONI
7. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

**1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA**

L'identificazione del bene è avvenuta sulla base della certificazione ipocatastale notarile rilasciata dal Notaio Francesco Coppa in data 27/11/2025, nonché mediante le risultanze catastali e il sopralluogo eseguito.

|           |                                                    |             |       |                  |
|-----------|----------------------------------------------------|-------------|-------|------------------|
| Comune    | NOCERA INFERIORE (SA)                              |             |       |                  |
| Catasto   | FABBRICATI                                         |             |       |                  |
| Foglio    | 18                                                 | Particella  | 3684  | Subalterno 43    |
| Natura    | C6 - Autorimesse                                   | Consistenza | 60 mq | Rendita € 111,55 |
| Indirizzo | CORSO VITTORIO EMANUELE SECONDO n. 220-222 piano T |             |       |                  |

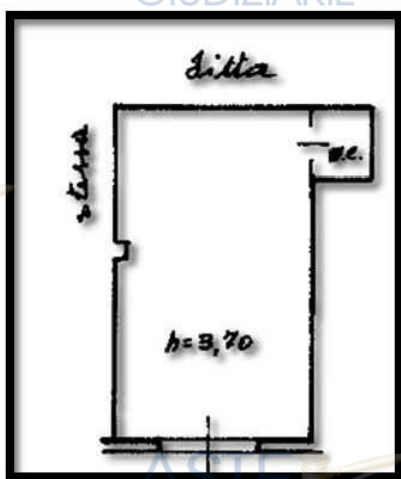
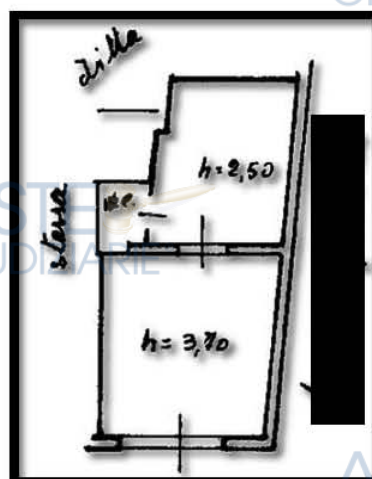
La quota staggita, pari ad 1/6 del diritto di proprietà del bene, è pervenuta alla debitrice, [REDACTED] a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Gustavo Trotta, rep. 6497 del 15/02/1985, trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 27/02/1985 ai nn.4287 R.P. e 4993 R.G., per acquisto fattone dal coniuge [REDACTED]. Con il detto atto, il sig. M [REDACTED], riservando l'usufrutto congiuntivo per sé e per la moglie [REDACTED], donava ai figli [REDACTED] e [REDACTED] le quote pari a 2/3 e 1/3 rispettivamente del diritto di nuda proprietà dei locali terranei in Nocera Inferiore, catastalmente censiti al Fg.18 p.lla 3684 sub.3-4, ctg. C/1. Con il medesimo atto, la sig.ra [REDACTED] cedeva in favore del germano [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra **insolvente**, l'intera quota indivisa (1/3) da essa vantata, in sola nuda proprietà, in ragione dell'intervenuta donazione.

*“ \*\*\* facenti parte del fabbricato sito in Nocera Inferiore, con portone di accesso dal Corso V. Emanuele n.272 e precisamente danneggiati dal terremoto:*

✓ *due locali terranei tra loro contigui ed intercomunicanti che sono il primo ed il secondo del fabbricato a partire dallo spigolo sud-est rispettivamente distinti con in numeri civici 264 e 266 del Corso Vittorio Emanuele, dal quale hanno accesso mercè le rispettive porte; confinanti nel complesso: riportati nel N.C.E.U. al fol. 18 N.3684/3 terr. Cat. C/1 cl.6°, mq 34 rend. L.1349 e N.3684/4 terr. Cat. C/1 cl.6°, mq.30 rend. L.1191. \*\*\* ”.*

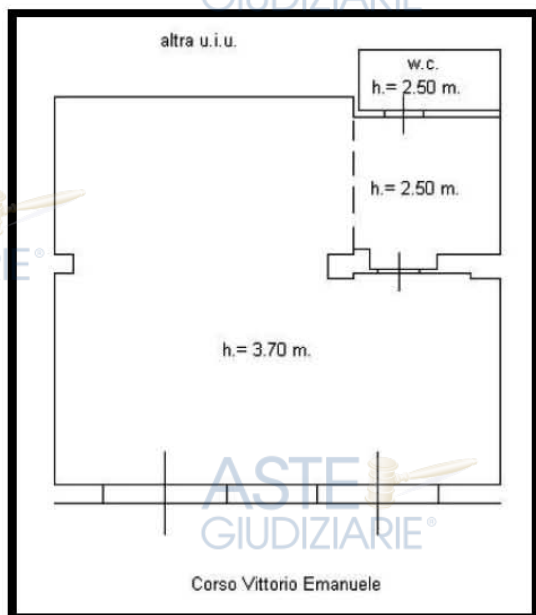
Vi è consolidamento dell'usufrutto a seguito del decesso dei signori:

- [REDACTED] deceduto il 25/10/2002;
- [REDACTED] Teresa deceduta il 04/02/2017.

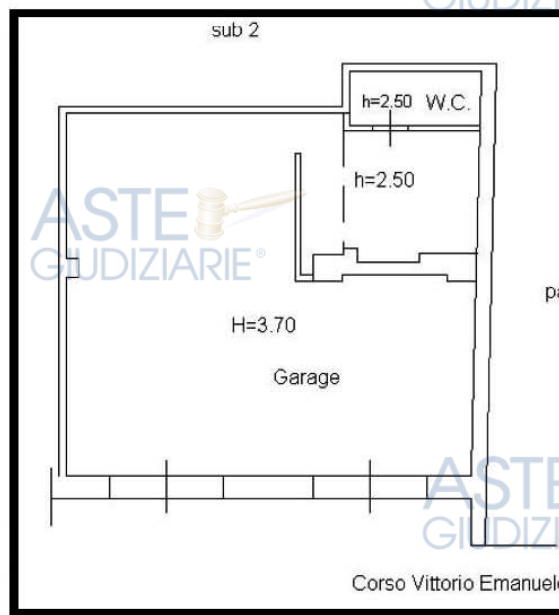
**Sub.3****Sub.4**

A mezzo variazione per FUSIONE prot.SA0161286 del 20/05/2005, le unità di cui ai sub.3-4 venivano soppresse, generando l'unità sub.40, ctg. C/1 cl.6°, mq 60 rend. € 898,64.

A mezzo variazione per cambio di DESTINAZIONE DA NEGOZIO A GARAGE prot. SA0311004 del 03/11/2025, l'unità di cui al sub.40 veniva soppressa, generando l'attuale unità sub.43, ctg. C/6 cl.8, mq 60 rend. € 111,55.

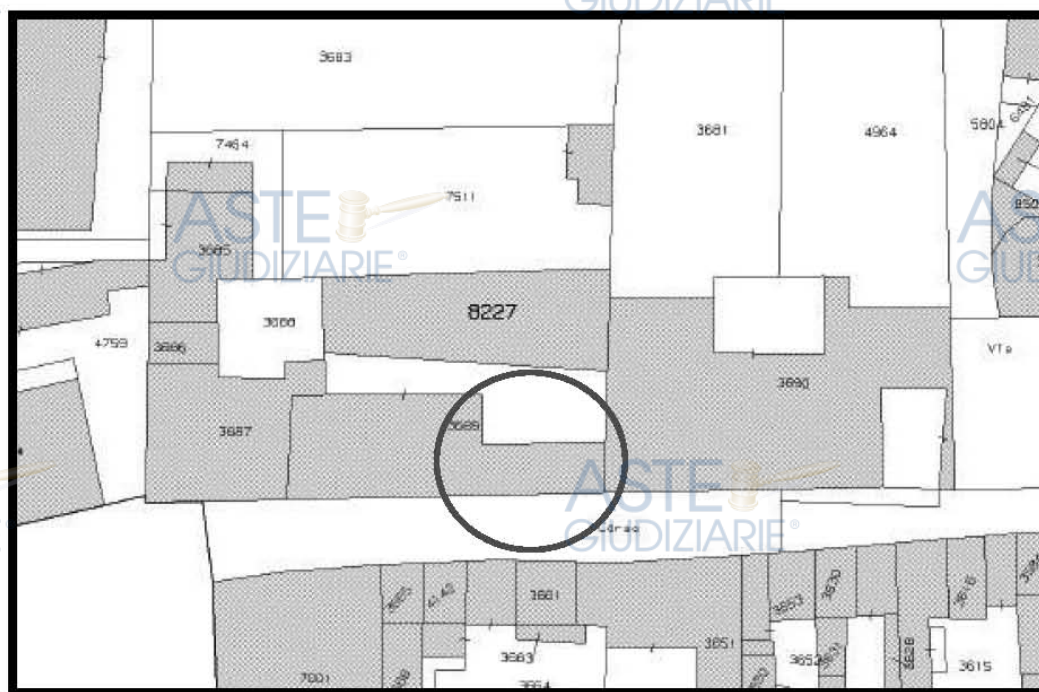


Sub.40



Sub.43 (attuale)

La consistenza in esame, censita al Catasto Fabbricati con il mappale n.3684 risulta collegata alla particella n.8227 al Catasto Terreni.



Stralcio E.D.M. Fg.18 p.lla 8227

Invero, fatto salvo ulteriore approfondimento tramite rilievo celerimetrico, non richiesto ai fini del presente incarico, da una sovrapposizione con le immagini satellitari, si evince che l'unità immobiliare in esame ricade nel cassone del fabbricato contraddistinto dal mappale n.3689, confinante, sul versante Est, con la p.lla n.3690.



Inquadramento satellitare

Si rileva pertanto il non coerente allineamento al censuario, tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

## 2. DESCRIZIONE E CONSISTENZE

Il locale è situato nel Comune di Nocera Inferiore, lungo Corso Vittorio Emanuele II, in un tratto urbano caratterizzato da edifici a destinazione mista residenziale e commerciale, con adeguato passaggio pedonale e veicolare locale.

La zona è servita da attività di vicinato, uffici, servizi e parcheggi pubblici, presentando buona accessibilità e visibilità.



Vista da Corso Vittorio Emanuele Secondo

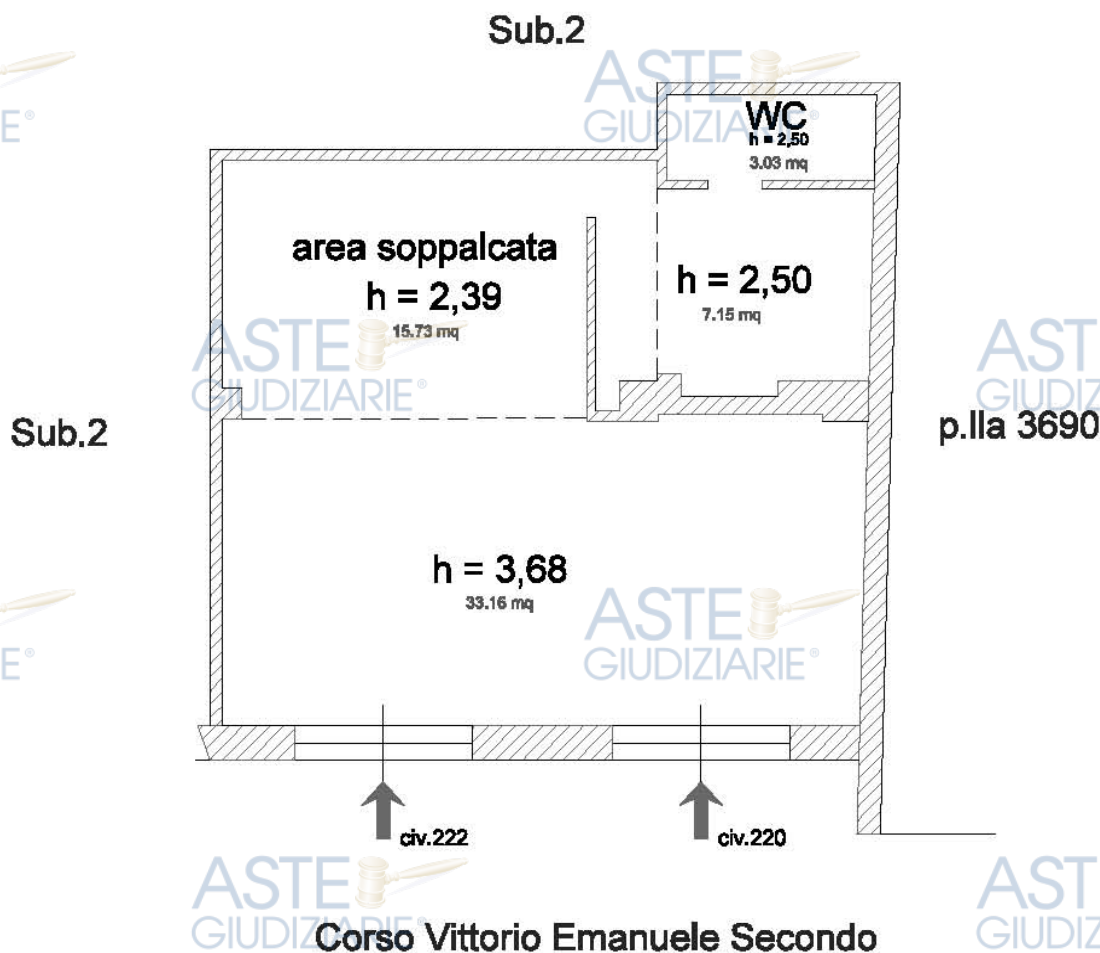
L'unità immobiliare è un locale commerciale a piano terra, composto da:

- ✓ due serrande metalliche fronte strada, che garantiscono buona visibilità e accessibilità;
- ✓ un ambiente principale con altezza interna  $h = 3,68$  m ( $33,16$  m<sup>2</sup>);
- ✓ un'area retrostante suddivisa in due vani con  $h = 2,50$  m ( $7,15$  m<sup>2</sup> e  $3,03$  m<sup>2</sup>);
- ✓ un volume soppalcato con  $h = 2,39$  m ( $15,73$  m<sup>2</sup>), non portante ai fini abitativi, ma utilizzabile come deposito leggero; altezza del sopraporte soppalco  $1,20$  m.
- ✓ un locale wc con anti-wc, anch'esso in condizioni manutentive scadenti.

Il totale delle superfici rilevate corrisponde alla superficie commerciale di  $69$  m<sup>2</sup>, con una superficie utile calpestabile di circa  $60$  m<sup>2</sup>.

L'immobile si presenta in scarse condizioni generali, caratterizzato da:

- ✓ presenza diffusa di materiali di risulta e arredi dismessi;
- ✓ pavimentazione datata, con piastrelle rotte e sconnesse;
- ✓ pareti interne con scrostature, umidità di risalita e tracce di infiltrazioni dal solaio;
- ✓ impianto elettrico non a norma, con cavi a vista e assenza di illuminazione funzionante;
- ✓ serrande funzionanti ma datate;
- ✓ wc in condizioni precarie;



#### Rappresentazione grafica stato dei luoghi

La struttura interna, seppure degradata, mantiene la configurazione tipica di un negozio fronte strada.

Con riferimento all'elaborato grafico su riportato, l'unità risulta articolata nel seguente modo:

- ✓ Vano principale: 33,16 m<sup>2</sup> – h 3,68 m
- ✓ Vano retrostante 1: 7,15 m<sup>2</sup> – h 2,50 m
- ✓ Vano retrostante 2: 3,03 m<sup>2</sup> – h 2,50 m
- ✓ Area soppalcata: 15,73 m<sup>2</sup> – h 2,39 m



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. LICETTÀ EDILIZIA

Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Nocera Inferiore, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 28 luglio 2016 e successivamente aggiornato con il “Secondo Piano Operativo” approvato il 20 settembre 2024, il fabbricato ospitante l’unità staggita ricade in ZONA A- TESSUTI INSEDIATIVI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE.



A - Tessuti insediativi di interesse storico-culturale (art. 14)

Dall’analisi della pratica edilizia acquisita in sede di accesso ai luoghi, S.C.I.A. n.427/2022 prot.67050 del 11/10/2025, emerge che il fabbricato cui l’unità in esame afferisce veniva edificato in forza di:

- Nulla osta esecuzione lavori edili n.23018 del 29/08/1968;
- Nulla osta esecuzione lavori edili n.19903 del 22/07/1969;
- Nulla osta esecuzione lavori edili n.12304 del 07/05/1969;
- Nulla osta esecuzione lavori edili n.4258 del 15/02/1969.

Inoltre, con la menzionata segnalazione certificata di inizio attività, risultata conforme (cfr. nota prot.68816 del 17/10/2025) “a condizione di richiedere prima della messa in esercizio dell’autorimessa privata nulla osta ed autorizzazione di passo carrabile al Comando di Polizia Locale e di comunicare successivamente l’unità immobiliare abitativa di riferimento”, veniva:

- legittimata, in sanatoria, la fusione delle due unità commerciali, eseguita in assenza di titolo abilitativo;
- autorizzato il cambio di destinazione d’uso da negozio ad autorimessa.

Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale (prot. SA0311004/2025) aggiornata al cambio di destinazione d'uso (sub.43) e lo stato dei luoghi come rilevato in sede di sopralluogo, se ne constata la conformità.

#### 4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, a tutto il 01/12/2025, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 29/06/2015** - Registro Particolare 17994 Registro Generale 22259 - TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE - S.F. Repertorio 45/2015 del 03/06/2015.

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 27/12/2024** - Registro Particolare 44866 Registro Generale 54931 - TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 45/2015 del 03/06/2015.

**5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI**

La presente valutazione ha ad oggetto la determinazione del Valore di Mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Nocera Inferiore, Corso Vittorio Emanuele II, ovvero della quota staggita (1/6 del diritto di proprietà), definito secondo gli International Valuation Standards (IVS).

Preliminarmente, occorre chiarire che, in accordo con gli IVS 104 – Bases of Value che stabiliscono che la determinazione del Valore di Mercato deve basarsi sull'Highest and Best Use (HBU), ossia il miglior e più conveniente utilizzo del bene, la stima deve riferirsi all'uso legalmente ammissibile, fisicamente possibile, finanziariamente sostenibile e massimamente produttivo.

Nel caso in esame, l'immobile presenta caratteristiche tipologiche e distributive pienamente compatibili con l'uso commerciale, mentre il cambio di destinazione d'uso a garage – pur oggetto di SCIA – non è stato materialmente attuato e richiederebbe interventi strutturali e impiantistici significativi. Inoltre, il confronto di mercato evidenzia che l'uso commerciale garantisce valori unitari superiori e maggiore appetibilità.

Pertanto, l'Highest and Best Use del bene è individuato nell'uso commerciale, che rappresenta l'utilizzo più coerente, economicamente vantaggioso e valorizzante per il bene alla data di stima.

Ciò premesso, la valutazione è stata sviluppata secondo il metodo comparativo diretto, confrontando il bene con:

1. transazioni reali registrate presso l'Agenzia delle Entrate negli anni 2024–2025;
2. annunci di vendita di locali commerciali similari presenti a Nocera Inferiore e Nocera Superiore;
3. immobili confrontabili per superficie (40–75 m<sup>2</sup>), posizione urbana e destinazione d'uso.

**Comparabili (valori dichiarati AE):**

| Terziario Commerciale -<br>Giugno 2025                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numero immobili: 1<br>Corrispettivo dichiarato: <b>110.000 €</b>                                                                      |
| Dettaglio scheda →                                                                                                                    |
| Comune di <b>NOCERA INFERIORE</b><br>Zona OMI: <b>B1</b><br>Immobile: <b>TCO C01 75 m<sup>2</sup></b><br>Quota trasferita <b>100%</b> |

| Terziario Commerciale -<br>Febbraio 2025                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numero immobili: 1<br>Corrispettivo dichiarato: <b>40.000 €</b>                                                                       |
| Dettaglio scheda →                                                                                                                    |
| Comune di <b>NOCERA INFERIORE</b><br>Zona OMI: <b>C2</b><br>Immobile: <b>TCO C01 46 m<sup>2</sup></b><br>Quota trasferita <b>100%</b> |

| Terziario Commerciale -<br>Aprile 2024                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numero immobili: 1<br>Corrispettivo dichiarato: <b>40.000 €</b>                                                                       |
| Dettaglio scheda →                                                                                                                    |
| Comune di <b>NOCERA INFERIORE</b><br>Zona OMI: <b>C1</b><br>Immobile: <b>TCO C01 36 m<sup>2</sup></b><br>Quota trasferita <b>100%</b> |

| Periodo         | Prezzo           | Superficie              | €/m <sup>2</sup>             |
|-----------------|------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>giu 2025</b> | <b>€ 110.000</b> | <b>75 m<sup>2</sup></b> | <b>1.466 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>feb 2025</b> | <b>€ 40.000</b>  | <b>46 m<sup>2</sup></b> | <b>870 €/m<sup>2</sup></b>   |
| <b>apr 2024</b> | <b>€ 40.000</b>  | <b>36 m<sup>2</sup></b> | <b>1.111 €/m<sup>2</sup></b> |

Comparabili (asking prices):



Locale in Corso Vittorio Emanuele II, s.n.c.,  
Nocera Inferiore

**58.000 €**

60 m<sup>2</sup> 967 €/m<sup>2</sup> Piano terra

Nocera inferiore corso vittorio emanuele proponiamo in zona  
centro e stabile d'epoca locale commerciale di 60 mq composta d...

Per investimento

Contatta Vedi il telefono



Negozio a Nocera Superiore via Vincenzo Russo,  
122

550 m<sup>2</sup> • 6 locali

**35.000 €**

Sottotetto - Via Vincenzo Russo In uno stabile di costruzione fine  
anni '60 inizio '70, dotato di ascensore fino al 5° piano, l'agenzia è  
casa propone in vendita 2 unità immobiliari adibite attualmente

- Nocera Inferiore – 60 m<sup>2</sup> → € 58.000 → 967 €/m<sup>2</sup>
- Nocera Superiore – 47 m<sup>2</sup> → € 45.000 → 957 €/m<sup>2</sup>

Dalla clusterizzazione dei comparabili emerge un range coerente 850–1.050 €/m<sup>2</sup>, da modulare in funzione di:

- superficie maggiore del subject (69 m<sup>2</sup>)
- stato manutentivo pessimo
- necessità di ristrutturazione integrale

Muovendo dal valore unitario mediano, pari a 960 €/m<sup>2</sup>, assunto quale valore preliminare ante aggiustamenti, occorre applicare i seguenti correttivi, per differenze di qualità, stato manutentivo e superficie.

**Correttivo per superficie (–5%):** I comparabili utilizzati appartengono prevalentemente alla fascia 35–60 m<sup>2</sup> e mostrano i valori unitari tipici dei locali commerciali compatti, maggiormente richiesti dal mercato;

**Correttivo per stato manutentivo (–10%):** Il bene presenta un livello di degrado marcato, con pavimentazioni, intonaci, infissi e impianti completamente da ripristinare.

$$V_{MU} = 960,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 0,90 = 820,80 \text{ €/m}^2$$

Da cui si determina un valore di mercato pari ad euro:

$$V_M = 69 \text{ m}^2 \times 820,80 \text{ €/m}^2 = € 56.635,00 \text{ in c.t.}$$

Al valore innanzi calcolato  $V_M$  vanno, inoltre, apportate le seguenti decurtazioni:

A. - 5 % in via cautelativa, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Pertanto, il valore complessivo del bene è pari a:

$$\text{Val} = V_M \times 0,95 = € 53.800,00 \text{ in c.t.}$$

(diconsi euro cinquantatremilaottocento/00).

Con riferimento alla quota staggita, pari ad 1/6 del diritto di piena proprietà, il valore del lotto è pari a:

$$\text{Val}_{\text{LOTTO}} = € 53.800,00 \times 1/6 = € 8.970,00 \text{ euro in c.t..}$$

## 6.CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al rilievo ed all'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato del bene sia pari ad euro 53.800,00 cui corrisponde una quota (1/6) del lotto pari ad euro 8.970,00.

Ritenendo di avendo assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

Salerno, 02 dicembre 2025

L'esperto

ing. Adriano Ardia

Firmato digitalmente da:

Ardia Adriano

Firmato il 02/12/2025 19:11

Seriale Certificato: 2593459

Valido dal 05/07/2023 al 05/07/2026

InfoCamera Qualified Electronic Signature CA

## 7.ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Ispezioni ipotecarie
3. Certificazione notarile
4. Pratiche edilizie