

Tribunale di Salerno  
3^ Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

R.G.E. n°5/2023

Giudice delegato dott.ssa Sara SERRETIELLO

Liquidatore: dott. Gianvito MORRETTA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Pellezzano li 01/12/2023

il consulente esperto

arch. Gennaro RIVA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

arch. Gennaro Riva  
tel. 089/566821 cell. 3669728044

via V. e R. Rago,4 - 84080 Coperchia di Pellezzano (Sa)  
e mail - riva.gennaro@pec.it [gennaro.riva@in.wind.it](mailto:gennaro.riva@in.wind.it)

TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE CIVILE E CONCURSUALE  
PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G.E. n°5/2023  
Giudice delegato dott.ssa Sara SERRETIELLO  
Liquidatore: dott. Gianvito MORRETTA



PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

1. Premessa – conferimento dell’incarico

Il sottoscritto arch. Gennaro Riva, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n°477, con studio professionale in Coperchia di Pellezzano (Sa) alla via V. e R. Rago 4, in data 28 /09/2023 è stato nominato dal dott. Gianvito MORRETTA quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura di Liquidazione Controllata R.G.E. n°5/2023. Il sottoscritto, accettava l’incarico di stima dei beni pignorati conferito dal Liquidatore e ratificato dal GD in data 24/08/2023.

2. Termini assegnati per il deposito della perizia di stima

Il sottoscritto ha ritenuto necessario convenire un termine di 60 giorni per la consegna della relazione in questione

3. Descrizione dei fatti

La Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] ha fatto ricorso alla misura della liquidazione controllata attesa la sua situazione personale. La stessa risulta essere comproprietaria (Proprietario per 1/9) di immobili; per i beni identificati nel Comune di Pellezzano (Sa), Catasto fabbricati, foglio 9 **particella 332, sub 11** categoria A/2 classe 7 consistenza 5vani, sup catastale 130 mq, rendita € 387,34 beni siti in Pellezzano (Sa) in via Grillo,1 (appartamento) piano primo e secondo, **particella 332, sub 12** categoria A/2 classe 7 consistenza 3,5 vani, sup catastale 72 mq, rendita € 271,14 beni siti in Pellezzano (Sa) in via Grillo,1 (appartamento) piano primo, **particella 332, sub 13** categoria C/2 classe 3 consistenza 8 mq, sup catastale 11 mq, rendita € 50,82 beni siti in Pellezzano (Sa) in via Grillo,1 (deposito) piano terra, **particella 332, sub 14** categoria C/3 classe 4 consistenza 150 mq, sup catastale 171 mq, rendita € 1.045,83 beni siti in Pellezzano (Sa) in via Grillo,1 (locale attività artigianale) piano terra, e beni identificati nel Comune di Pellezzano (Sa), Catasto terreni, foglio 9 **particella 532** consistenza mq 98 area scoperta in comune, beni siti in Pellezzano (Sa) in via Grillo,1 (area) senza rendita.

4. Svolgimento delle Operazioni Peritali

Nel procedimento di cui alla causa il G.E. ha nominato il Liquidatore nella persona del dott. Gianvito MORRETTA (Commercialista) il quale per le vie brevi richiedeva al CT ed alle parti interessate la data per l’inizio delle operazioni peritali. La data di sopralluogo da tenersi presso gli immobili pignorati veniva stabilita per il giorno 07/11/2023 alle ore 15,00



arch. Gennaro Riva  
tel. 089/566821 cell. 3669728044

via V. e R. Rago,4 - 84080 Coperchia di Pellezzano (Sa)  
e mail - riva.gennaro@pec.it [gennaro.riva@inwind.it](mailto:gennaro.riva@inwind.it)

Successivamente alla accettazione dell'incarico, in adempimento a quanto richiesto dal Liquidatore, il sottoscritto, procedeva alle richieste di documenti tramite collaboratori di fiducia delegati e personalmente ai vari enti (catasto, ispezione ipotecaria, certificati di residenza, stato di famiglia e quanto altro necessario per la redazione della stima).

#### 4.1 Ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio

Il sottoscritto ha effettuato tramite suo delegato di fiducia le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Salerno. Sono state richieste ed acquisite in data 09/10/2023, dai Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio di Salerno, le visure catastali storiche per immobile, e relative planimetrie catastali riguardanti le unità immobiliari oggetto del presente procedimento di liquidazione controllata, identificati nel Comune di Pellezzano (Sa) che si riportano nella tabella a seguire:

#### Catasto Fabbricati del Comune di Pellezzano (Sa)

N	Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
	foglio	particella	Sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	
1	9	332	11	A/2	7	5 vani	totale 130 mq totale escluse aree scoperte 124 mq	€ 387,34	
2	9	332	12	A/2	7	3,5 vani	totale 72 mq totale escluse aree scoperte 71 mq	€ 271,14	
3	9	332	13	C/2	6	8 mq	11 mq	€ 50,82	
4	9	332	14	C/3	4	150 mq	171 mq	€ 1.045,83	

Intestati a:

#### Catasto Terreni del Comune di Pellezzano (Sa)

N	Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
	foglio	particella	Sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	
1	9	532		Area comune		98 mq	98 mq	€ 0,00	

Intestati a:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

arch. Gennaro Riva  
tel. 089/566821 cell. 3669728044

via V. e R. Rago,4 - 84080 Coperchia di Pellezzano (Sa)  
e mail - riva.gennaro@pec.it gennaro.riva@in.wind.it

#### 4.2 Ispezione presso l'agenzia del Territorio Servizi Pubblicità Immobiliare di Salerno

Successivamente il CT riceveva copia della certificazione richiesta al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, visure ipotecarie, per immobile e per soggetto, (a favore e contro), in forma sintetica ed integrale, a nome di LANDI Anna Maria, riferite al periodo che parte dal 13/11/1990 al 19/07/2023 e dal -/-/1977 al 05/12/1990 fatta eseguire da una agenzia specializzata direttamente dal Liquidatore dott. Gianvito Morretta in data 19/07/2023 e 20/07/2023, per i beni identificati nel Comune di Pellezzano (Sa), Catasto fabbricati, foglio 9 **particella 332, sub 11** categoria A/2 classe 7 consistenza 5vani, sup catastale 130 mq, rendita € 387,34 beni siti in Pellezzano (Sa) in via Grillo,1 (appartamento) piano primo e secondo, **particella 332, sub 12** categoria A/2 classe 7 consistenza 3,5 vani, sup catastale 72 mq, rendita € 271,14 beni siti in Pellezzano (Sa) in via Grillo,1 (appartamento) piano primo, **particella 332, sub 13** categoria C/2 classe 3 consistenza 8 mq, sup catastale 11 mq, rendita € 50,82 beni siti in Pellezzano (Sa) in via Grillo,1 (deposito) piano terra, **particella 332, sub 14** categoria C/3 classe 4 consistenza 150 mq, sup catastale 171 mq, rendita € 1.045,83 beni siti in Pellezzano (Sa) in via Grillo,1 (deposito) piano terra, e beni identificati nel Comune di Pellezzano (Sa), Catasto terreni, foglio 9 **particella 532** consistenza mq 98 area scoperta in comune, beni siti in Pellezzano (Sa) in via Grillo,1 (area) senza rendita. Dalla analisi della documentazione prodotta veniva evidenziato un vizio circa la suddivisione delle quote attribuite ai singoli comproprietari (eredi) per cui in fase di redazione della stima e della attribuzione del valore a favore della esecutata si applicherà quanto previsto dall'art.581 del Codice Civile circa le quote in eredita in presenza del coniuge superstite e dei figli superiori ad uno (si rimanda nel prosieguo alla tabella applicata per ogni bene in argomento).

#### 4.3 Ricerche presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pellezzano (Sa)

Il sottoscritto ha effettuato poi le ricerche presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pellezzano (Sa), per acquisire i titoli abilitativi con cui sono state autorizzate le costruzioni, oggetto della stima ed ogni eventuale altra successiva procedura edilizia riguardante le stesse. L'istanza di accesso agli atti è stata presentata via pec. agli uffici del Comune di Pellezzano il giorno 20/11/2023; in data 20/11/2023, il tecnico responsabile rendeva visibile la documentazione agli atti, che riguardava la presentazione di una CILA n° 98/16 del 06/12/2016 prot.17496 e successiva CILA per variante, del 09/12/2016 prot.17604 integrazione del 09/05/2017 prot.6518 ed ultima CILA per variante A.L. 99/20 del 09/11/2020 prot. 13827, richiedente NAPPO Luigia comproprietaria autorizzata dai coeredi, per frazionamento di appartamento in piano primo da una unità abitativa a due unità e CILA per cambio di destinazione di uso dei locali in piano terra da commerciali a laboratorio artigianale n° 99/20 del 09/11/2020 prot. 13827 richiedente NAPPO Luigia comproprietaria autorizzata dai coeredi. Dal confronto dei grafici autorizzati per gli appartamenti e dei locali al piano terra e lo stato dei luoghi non si sono rilevate incongruenze; la difformità rilevata invece riguarda il sottotetto

collegato ad uno degli appartamenti che si presenta nello stato originario alla prima concessione edilizia senza alcuna divisione interna, mentre catastalmente la scheda riporta una divisione interna per differenziare due proprietà diverse.

Il CT richiedeva ed estraeva una copia parziale di alcuni atti visionati:

- CILA n° 98/16 del 06/12/2016 prot.17496 e successiva CILA per variante, del 09/12/2016 prot.17604 integrazione del 09/05/2017 prot.6518 ed ultima CILA per variante A.L. 99/20 del 09/11/2020 prot. 13827, presentata per il frazionamento di un appartamento;
- Copia della CILA per cambio di destinazione di uso dei locali in piano terra da commerciali a laboratorio artigianale n° 99/20 del 09/11/2020 prot. 13827 richiedente NAPPO Luigia comproprietaria autorizzata dai coeredi.

Per quanto attiene ai vincoli territoriali e sovraterritoriali, i manufatti in argomento non sono sottoposti a vincoli particolari. Per quanto attiene il regolamento edilizio, entrambe gli immobili rientrano nella Zonizzazione di tipo B del PRG vigente. Dalle ricerche effettuate non risultano altre pratiche edilizie riguardanti gli immobili di cui si tratta.

#### 4.4 Ricerche effettuate per accertare la provenienza del bene oggetto di esecuzione

Il sottoscritto, per accertare la provenienza del bene oggetto di esecuzione, ha ricevuto dalle mani della Comproprietaria copia della successione presentata alla agenzia delle entrate per causa di morte del de cuius [redacted] si riportano di seguito i comproprietari con distinta delle quote di ogni singola proprietà



#### Catasto Fabbricati del Comune di Pellezzano (Sa)

N	Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
	foglio	particella	Sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	
1	9	332	11	A/2	7	5 vani	totale 130 mq totale escluse aree scoperte 124 mq	€ 387,34	
2	9	332	12	A/2	7	3,5 vani	totale 72 mq totale escluse aree scoperte 71 mq	€ 271,14	
3	9	332	13	C/2	6	8 mq	11 mq	€ 50,82	
4	9	332	14	C/3	4	150 mq	171 mq	€ 1.045,83	



#### Catasto Terreni del Comune di Pellezzano (Sa)

arch. Gennaro Riva  
tel. 089/566821 cell. 3669728044

via V. e R. Rago,4 - 84080 Coperchia di Pellezzano (Sa)  
e mail - riva.gennaro@pec.it [gennaro.riva@inwind.it](mailto:gennaro.riva@inwind.it)

N	Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
	foglio	particella	Sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	
1	9	532		Area comune		98 mq	98 mq	€ 0,00	

#### 4.5 Ricerche effettuate per accertare lo stato di possesso del bene oggetto di esecuzione

Il sottoscritto in fase di sopralluogo ha accertato che l'appartamento identificato catastalmente con il sub.11 al momento del sopralluogo è occupato direttamente da uno dei comproprietari e precisamente dalla Sig./r. [REDACTED] che l'altro appartamento identificato catastalmente con il sub.12 è in locazione a terzi; anche i locali al piano terra sono in locazione a terzi, fatta eccezione per il deposito.

#### 4.6 Ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pellezzano (Sa)

Il sottoscritto in data 14/11/2023 ha chiesto e ricevuto dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pellezzano (Sa) di conoscere lo stato civile del debitore esecutato [REDACTED] alla consultazione dei dati anagrafici, è risultato che:

[REDACTED] el contrarre il matrimonio gli sposi avevano scelto il regime di comunione dei beni; che oggi la [REDACTED] vive e risiede da sola a [REDACTED] [REDACTED] certificati prodotti in allegato estratto atto di matrimonio, certificato di residenza e stato di famiglia).

#### 4.7 Ricerche effettuate presso l'amministrazione di Condominio

Dalle ricerche del CTU su dichiarazione dello stesso proprietario non esiste nessun condominio costituito dato la tipologia edilizia ed il numero esiguo dei condomini, è quindi autogestito dagli stessi proprietari, e che non ha nessuna pendenza di tipo economico.

#### 5.0 Sopralluogo Effettuato

Il Liquidatore, dott. Gianvito Morretta, (commercialista) per le vie brevi chiedeva al CTU la data per dare seguito alle operazioni peritali degli immobili, il CTU dopo aver contattato con urgenza per le vie brevi la parte esecuta stabiliva la data del sopralluogo per il 07/11/2023 alle ore 15,00 sui luoghi oggetto di causa. Così come stabilito il pomeriggio del 07/11/2023 alle ore 15,00 ci si incontrava sui luoghi oggetto di causa, immobili siti in Pellezzano frazione Capezzano (Sa) alla via Grillo,1 individuati nel catasto Urbano del Comune di Pellezzano al Foglio 9, particella 332, sub 11 categoria A/2 classe 7 consistenza 5vani, sup catastale 130 mq, rendita € 387,34 (appartamento con annesso sottotetto) piano primo e secondo, particella 332, sub 12 categoria A/2 classe 7 consistenza 3,5 vani, sup catastale 72 mq, rendita € 271,14 (appartamento) piano primo, particella 332, sub 13 categoria C/2 classe 3 consistenza 8 mq, sup catastale 11 mq, rendita € 50,82 beni siti in Pellezzano (Sa) in via Grillo,1 (deposito) piano terra, particella 332, sub 14 categoria C/3 classe 4 consistenza 150 mq, sup catastale 171 mq, rendita € 1.045,83 (laboratorio artigianale) piano terra, e beni identificati nel Comune di Pellezzano (Sa), Catasto terreni,

foglio 9 particella 532 consistenza mq 98 area scoperta in comune, beni siti in Pellezzano (Sa) in via Grillo,1 (area comune) senza rendita.

Al sopralluogo oltre al CTU arch. Gennaro Riva e l'aiuto geom. Citro Vincenzo; era presente la esecutata comproprietaria e la madre che abitava una delle abitazioni. Alla presenza continua dei convenuti il CTU coadiuvato dall'aiuto geom. Citro ha effettuato una ispezione generale dei luoghi ed un esame accurato degli immobili sottoposti al procedimento di esecuzione; ha poi eseguito il rilievo grafico e dimensionale dei manufatti, il rilievo fotografico sia interno che esterno. Al termine il sottoscritto architetto, avendo svolte le attività richieste ed avendo raccolto le informazioni necessarie alla redazione della perizia di stima, ha dichiarato concluse le operazioni di sopralluogo, sottoscrivendo il verbale con i convenuti. Queste le operazioni svolte dalle ore 15,20 per chiudersi con la firma del verbale alle ore 16,10.

### 5.1 Consistenza degli immobili

Gli immobili, oggetto di stima sono presenti nel territorio Comunale di Pellezzano (Sa): trattasi di due Appartamenti ad uso Abitazione in piano primo di cui uno con sottotetto annesso e locali in piano terra adibiti ad attività artigianale e deposito ed area scoperta comune, tutti facente parte di un unico complesso edile per civile abitazione ed attività artigianale; essi sono in condominio con altro appartamento e locali commerciali di diversa proprietà. Le strutture del fabbricato a partire dalle fondazioni sono in c.a.. I solai ai vari livelli sono in latero-cemento con strutture (travi in c.a.), il tetto ha copertura a falde con strutture in legno rifinito con sovrastante manto di copertura in tegole di cotto del tipo marsigliese. Le compagnature esterne sono in tavole a doppia fodera con camera d'aria, sono rifinite con intonaci civili tinteggiati, gli infissi esterni (doppi infissi) sono in alluminio nella parte esterna e in legno nella parte interna. I vari piani sono collegati verticalmente da una scala condominiale che a partire dal piano terra raggiunge gli appartamenti al piano primo fino al sottotetto. Il vano scala in condominio a partire dalla parte di ingresso al piano terra fino al piano primo ha pavimento in marmittoni di cemento colorato, i gradini sono ricoperti con marmo bianco, mentre la parte di rampa che collega il piano primo al secondo (sottotetto) è allo stato grezzo. L'ingresso al piano terra è protetto da un portoncino in alluminio colorato con vetro semidoppio lucido. Gli alloggi che fanno parte del fabbricato ai vari livelli hanno ingresso indipendente che dà direttamente sul pianerottolo comune di piano.

### 5.2 Consistenza degli immobili

#### **Appartamento n°1**

Il primo appartamento oggetto della presente stima è ubicato in via Grillo,1 al piano primo con annesso parte di sottotetto, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Pellezzano (Sa) al Foglio 9 particella n°332 sub.11. Confina per due lati con viabilità esterna, un terzo con terreno della stessa ditta ed il quarto lato in parte con vano scala condominiale e parte con appartamento di comproprietà della esecutata. L'appartamento ubicato al piano primo, ha accesso diretto dal vano scale condominiale, si compone di un ingresso con ampio disimpegno sul quale si aprono le porte del soggiorno-pranzo, a proseguire sono gli ingressi delle camere da letto, di un ambiente adibito a lavanderia e del bagno, è munito di due balconi e di una veranda. Tutte e tre le camere hanno un balcone di affaccio la cameretta è munita di veranda di protezione in alluminio. Tutti gli ambienti tranne la lavanderia ed il

bagno sono pavimentati con marmittoni di cemento a scaglie di marmo di diversi colori il bagno e la lavanderia sono pavimentati con ceramica colorata di tipo corrente, il bagno ha rivestimenti in maioliche colorate alle pareti fino a m2 di altezza, l'angolo cottura nel soggiorno-pranzo è rivestito limitatamente alla zona cottura fino all'altezza dei pensili. La divisione interna è costituita da tramezzi in laterizi forati in cotto da cm 12, sono rifinite con intonaci civili per interni completati da tinteggiature. Gli infissi (balconi e finestre) sono in legno con doppio infisso in alluminio naturale esterno e persiane avvolgibili in plastica colorata per l'oscuramento, la porta di ingresso è rivestita in legno pregiato con chiusure a cassaforte, le bussole interne sono in legno tamburato rivestite con compensato di legno corrente, la ferramenta delle porte è del tipo comune. E' munito di tutti gli impianti tecnologici quali, caldaia a gas per produzione di acqua sanitaria e riscaldamento autonomo, impianto elettrico, telefono, antenna televisiva centralizzata, è provvisto di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa tinteggiati. Il bagno ha gruppi igienici in porcellana colorata, (vaso, bidet, lavabo, e doccia) l'antibagno è munito di lavatoio in porcellana e punto per allaccio della lavatrice, le rubinetterie su tutti i pezzi sono del tipo cromato commerciale. L'intero appartamento si presenta in buono stato manutentivo. Dal confronto dello stato dei luoghi con tutta la documentazione acquisita non si sono riscontrate discordanze. Annesso a questo appartamento è il sottotetto posto al piano secondo che catastalmente risulta diviso ma allo stato dei luoghi non presenta alcuna divisione, dalla lettura degli atti la superficie riportata sulla scheda di accatastamento corrisponde perfettamente alla perimetrazione dell'appartamento sottostante prima della suddivisione in due unità (vedi grafici in allegato), al momento del sopralluogo il sottotetto era privo di ogni rifinitura (allo stato grezzo) era delimitato dalle murature perimetrali dell'intero fabbricato e dalle strutture in legno del tetto completate dal manto di tegole in cotto del tipo marsigliese, il vano scala era coperto con solaio piano con strutture in c.a., aveva una porta di chiusura provvisoria in legno in cattivo stato, il solaio piano di copertura del vano scala era interessato da infiltrazioni meteoriche che avevano danneggiato gli intonaci interni.

#### 6.0 Determinazione del valore di mercato

Da quanto innanzi relazionato il C.T. determina il valore di mercato dell'appartamento con sottotetto annesso così definito:

**Lotto uno** – Appartamento al piano primo sito in Pellezzano (Sa), via Grillo, 1 riportato in Catasto fabbricati del Comune di Pellezzano al Foglio 9, particella 332, sub 11 categoria A/2 classe 7 consistenza 5vani, sup catastale 130 mq, rendita € 387,34 (appartamento con annesso sottotetto) piano primo e secondo. Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati il sottoscritto ha applicato il metodo sintetico-comparativo basato sul valore unitario di superficie. In seguito ad approfondite analisi dei parametri che concorrono alla formazione del valore dei beni in oggetto, degli immobili in particolare si sono esaminati: ubicazione, distanza dai servizi, dimensioni, tipologia costruttiva, illuminazione, orientamento, grado di finitura, stato degli impianti, stato delle strutture, requisiti di abitabilità, necessità di ristrutturazione ecc; grazie ad un numero sufficiente di compravendite simili, è stato quindi possibile definire il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto. Confrontando i dati ottenuti con quelli elaborati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari pubblicati, in condizioni di ordinaria fruibilità e applicando poi le riduzioni dovute allo stato e qualità degli immobili sono scaturite le relative conclusioni. Valutazione dell'immobile con metodo di stima sintetico-comparativo. Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sono state calcolate:

- la superficie reale netta, ottenuta dalla somma delle superfici dei singoli vani, principali ed accessori (a partire dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo effettuato);
- la superficie lorda, ottenuta (sulla base delle norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) con la somma delle superfici nette dei singoli vani, principali ed accessori, aumentata della intera superficie in pianta dei muri interni e dei muri perimetrali esterni ed il 50% della superficie in pianta dei muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari;
- la superficie commerciale (virtualizzata) ottenuta (sulla base delle norme di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) sommando:
  - le superfici lorde dei vani principali e di quelli accessori a servizio diretto dei principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);
  - le superfici lorde dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili), computate nella misura del 50% (qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a) e nella misura del 25% (qualora non comunicanti);
  - le superfici nette dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, computate nella misura del 30%, fino a mq 25, e del 10%, per la quota eccedente (qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a).

Si riporta di seguito la tabella metrica delle superfici lorde e nette alle quali sono stati applicati dei coefficienti riduttivi e non, riferiti allo stato odierno dei luoghi e della manutenzione, nonché alla ubicazione:

**Comune di Pellezzano (Sa) Appartamento al piano primo con annesso sottotetto al piano secondo, quadro delle Superfici Commerciali Nette e Lorde**

	S.N.R. mq	S.U. mq	Coeff. Ridutt.	Superf. Commerc.	Superf. lorde mq	Somma sup nette Commerc.	Sup. lorda Commerc.
Piano Primo Appartamento con annesso sottotetto piano secondo							
Soggiorno pranzo		22.00	0,00	22.00	84.55		84.55
letto		10.50	0,00	10.50	-		
veranda	3.64		0,25	0.91	3.85		0.96
Disimpegno ingresso		7.14	0,00	7.14	-		
bagno		6.51	0,00	6.51	-		
Anti-bagno		4.39	0,00	4.39	-		
letto		18.36	0,00	18.36	-		
balcone	6.77		0,25	1.69	7.54		1.88
balcone	10.22		0,25	2.55	10.44		2.61
Piano 2 Sottotetto annesso	125.50		0,25	31.37	136.94		34.23
<b>Somma superficie netta</b>	<b>146.13</b>	<b>68.90</b>		<b>105.42</b>		<b>105.42</b>	
<b>Somma superficie lorda</b>					<b>243.32</b>		<b>124.23</b>

Il sottoscritto, calcolata la superficie commerciale dell'immobile (Appartamento con annesso sottotetto), che è risultata quindi pari a circa 105.42 mq della superficie netta, e di circa mq 124.23 della superficie lorda commerciale, ha poi proceduto a determinare il costo unitario di vendita (€/mq) di immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nella stessa zona. Tale costo unitario di vendita è stato ricavato mediante la consultazione di banche dati immobiliari ed effettuando ricerche di mercato su recenti offerte o compravendite di immobili di tipologia ed ubicazione omogenee. Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari (anche attraverso la consultazione di pubblicazioni e di portali sulla rete internet) è risultato

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

arch. Gennaro Riva  
tel. 089/566821 cell. 3669728044

via V. e R. Rago,4 - 84080 Coperchia di Pellezzano (Sa)  
e mail - riva.gennaro@pec.it [gennaro.riva@in.wind.it](mailto:gennaro.riva@in.wind.it)

che, per gli immobili ubicati nella stessa zona, il valore di mercato varia tra un minimo di 500 €/mq ed un max di 2.136 €/mq con una media ponderale di 1.309 €/mq per costruzioni nuove o simili a quella in oggetto. Per il ricavo corretto del valore degli immobili presi a confronto, il più probabile valore di mercato degli immobili di cui si sta effettuando la stima, si sono introdotti coefficienti riduttivi che tengono conto delle differenti caratteristiche degli immobili di riferimento rispetto agli immobili da stimare e rendano quanto più omogenei i dati da confrontare. Il sottoscritto, sulla base di tutte le analisi e considerazioni fatte, ritiene in definitiva che il valore medio ricavato di 1.309,00 €/mq sia il più probabile valore di mercato della abitazione da stimare nel procedimento di cui si tratta. La congruità di tale valore è avvalorata dalle ricerche effettuate per individuare parametri di comparazione onde pervenire a dati utili alla stima del bene in oggetto e dunque ai "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, si è giunti a determinare per l'immobile oggetto di causa per le condizioni in cui si trova il valore di mercato in €/mq 1.000,00. Tale valore di mercato (€1000,00/mq) moltiplicato per la superficie convenzionale complessiva dell'immobile pari a mq 105.42 si determina il più probabile valore di mercato che è pari ad € 1000,00 x mq 105.42 = € 105.420,00. Dalle indagini di mercato il Borsino Immobiliare (agenzie) ottobre 2023 nel Comune di Pellezzano per immobili simili per condizioni normali valore per forbice Min. €/mq 500 - Max €/mq 2.136 per un valore medio ponderale di € 1.309,00 che riferito alla superficie lorda di mq 124.23, si ottiene un valore di mercato pari a € 1.309,00 x mq 124.23 = € 162.617,07 già compreso del coefficiente riduttivo relativo alle condizioni attuali dell'immobile. Confrontando i valori di mercato dell'immobile ottenuti con i due metodi e facendo la media dei valori tra i due metodi si ottiene il valore di mercato più probabile. Il più probabile valore di mercato dell'immobile è: € 105.420,00 + € 162.617,07 = € 268.037,07/2 = € 134.018,53 che rappresenta la media del valore di mercato. L'immobile in argomento attualmente è occupato dalla madre della esecutata che è comproprietaria; pertanto il valore del prezzo base di vendita dell'immobile è quantificato in cifra tonda **€134.018,00 (euro centotrentaquattromiladiciotto/00)**.

Per la determinazione della quota da assegnare alla Sig/ra [REDACTED] considerate le osservazioni poste in evidenza nella ispezione ipotecaria (per incongruenza delle quote assegnate singolarmente), si riporta di seguito la tabella con la applicazione corretta secondo l'art. 581 del Codice Civile, secondo il quale il coniuge superstite ha diritto ad 1/2 dell'intera quota più 1/6 sul rimanente 1/2 in concorso con i figli se superiori ad uno, in questo caso sono tre; si riporta di seguito il calcolo adottato:

valore stima complessivo	dividendi	valore madre	Somma quota madre	valore figli cadauno	somma complessiva spettante ai figli
€ 134.018,00	1/2	€ 67.009,00			
€ 134.018,00	1/6	€ 22.336,33			
			€ 89.345,33		
€ 134.018,00	1/9			€14.890,88	
	3x €14.890,88				€ 44.672,64

Questa la quota di vendita complessiva dell'immobile che rapportata alla quota spettante alla esecutata che è pari ad 1/9 risulta essere € 134.018,00 x 1/9 = € 14.890,88 (dico euro quattordicimilaottocentonovanta/88)

## LOTTO 1

**Appartamento con annesso sottotetto adibito ad abitazione** in piano primo e secondo, riportato in catasto fabbricati del **Comune di Pellezzano al foglio 9, particella 332, sub 11**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
arch. Gennaro Riva  
tel. 089/566821 cell. 3669728044

via V. e R. Rago, 4 - 84080 Coperchia di Pellezzano (Sa)  
e mail - riva.gennaro@pec.it gennaro.riva@in.wind.it

**Valore di stima € 134.018,00** la quota spettante alla esecutata è di **€ 14.890,88** (dico euro quattordicimilaottocentonovanta/88)

### 5.3 Consistenza degli immobili

#### **Appartamento n°2**

Il secondo appartamento oggetto della presente stima è ubicato in via Grillo, 1 al piano primo, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Pellezzano (Sa) al Foglio 9 particella n°332 sub.12. Confina per due lati con appartamento di ditta diversa, con terreno di proprietà, un lato con appartamento della stessa ditta ed un lato in parte con vano scala condominiale. L'appartamento ubicato al piano primo, ha accesso diretto dal vano scale condominiale, si compone di un ingresso che dà direttamente nel soggiorno-pranzo con angolo cottura sul quale si aprono le porte della camera da letto, di un ambiente adibito a spogliatoio, del bagno, e del ripostiglio, è munito di un balcone. Tutti gli ambienti tranne il bagno sono pavimentati con marmettoni di cemento a scaglie di marmo di diversi colori il bagno è pavimentato con ceramica colorata di tipo corrente, il bagno ha rivestimenti in maioliche colorate alle pareti fino a m2 di altezza, l'angolo cottura nel soggiorno-pranzo è rivestito limitatamente alla zona cottura fino all'altezza dei pensili. La divisione interna è costituita da tramezzi in laterizi forati in cotto da cm 12, sono rifinite con intonaci civili per interni completati da tinteggiature. Gli infissi (balconi e finestre) sono in legno con doppio infisso in alluminio naturale esterno e persiane avvolgibili in plastica colorata per l'oscuramento, la porta di ingresso è rivestita in legno pregiato con chiusure a cassaforte, le bussole interne sono in legno tamburato rivestite con compensato di legno corrente, la ferramenta delle porte è del tipo comune. E' munito di tutti gli impianti tecnologici quali, caldaia a gas per produzione di acqua sanitaria e riscaldamento autonomo, impianto elettrico, telefono, antenna televisiva centralizzata, è provvisto di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa tinteggiati. Il bagno ha gruppi igienici in porcellana colorata, (vaso, bidet, lavabo, e doccia) l'antibagno ha un punto per allaccio della lavatrice, le rubinetterie su tutti i pezzi sono del tipo cromato commerciale. L'intero appartamento si presenta in buono stato manutentivo. Dal confronto dello stato dei luoghi con tutta la documentazione acquisita non si sono riscontrate discordanze.

#### 6.1 Determinazione del valore di mercato

Si passa a determinare il valore di mercato dell'appartamento così definito:

**Lotto due** – Appartamento al piano primo sito in Pellezzano (Sa), via Grillo, 1 riportato in Catasto fabbricati del Comune di Pellezzano al Foglio 9, particella 332, sub 12 categoria A/2 classe 7 consistenza 3,5 vani, sup catastale 72 mq, rendita € 271,14 (appartamento) piano primo. Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati il sottoscritto ha applicato il metodo sintetico-comparativo basato sul valore unitario di superficie. In seguito ad approfondite analisi dei parametri che concorrono alla formazione del valore dei beni in oggetto, degli immobili in particolare si sono esaminati: ubicazione, distanza dai servizi, dimensioni, tipologia costruttiva, illuminazione, orientamento, grado di finitura, stato degli impianti, stato delle strutture, requisiti di abitabilità, necessità di ristrutturazione ecc; grazie ad un numero sufficiente di compravendite simili, è stato quindi possibile definire il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto. Confrontando i dati ottenuti con quelli elaborati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari pubblicati, in condizioni di ordinaria fruibilità e applicando poi le riduzioni dovute allo stato e qualità degli immobili sono scaturite le relative

conclusioni. Valutazione dell'immobile con metodo di stima sintetico-comparativo. Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sono state calcolate:

- la superficie reale netta, ottenuta dalla somma delle superfici dei singoli vani, principali ed accessori (a partire dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo effettuato);
- la superficie lorda, ottenuta (sulla base delle norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) con la somma delle superfici nette dei singoli vani, principali ed accessori, aumentata della intera superficie in pianta dei muri interni e dei muri perimetrali esterni ed il 50% della superficie in pianta dei muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari;
- la superficie commerciale (virtualizzata) ottenuta (sulla base delle norme di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) sommando:
  - le superfici lorde dei vani principali e di quelli accessori a servizio diretto dei principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);
  - le superfici lorde dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili), computate nella misura del 50% (qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a) e nella misura del 25% (qualora non comunicanti);
  - le superfici nette dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, computate nella misura del 30%, fino a mq 25, e del 10%, per la quota eccedente (qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a).

Si riporta di seguito la tabella metrica delle superfici lorde e nette alle quali sono stati applicati dei coefficienti riduttivi e non, riferiti allo stato odierno dei luoghi e della manutenzione, nonché alla ubicazione:

**Comune di Pellezzano (Sa) Appartamento al piano primo, quadro delle Superfici Commerciali Nette e Lorde**

	S.N.R. mq	S.U. mq	Coeff. Ridutt.	Superf. Commerc.	Superf. lorde mq	Somma sup nette Commerc.	Sup. lorda Commerc.
Piano Primo Appartamento							
Soggiorno pranzo		26.44	0,00	26.44	66.57		66.57
letto		18.61	0,00	18.61	-		
spogliatoio		3.06		3.06	-		
Disimpegno ingresso		2.87	0.00	2.87	-		
bagno		6.39	0,00	6.39	-		
ripostiglio		1.57	0,00	1.57	-		
balcone	4.09		0.25	1.02	4.29		1.07
<b>Somma superficie netta</b>	<b>4.09</b>	<b>58.94</b>		<b>59.96</b>		<b>59.96</b>	
<b>Somma superficie lorda</b>					<b>70.86</b>		<b>67.64</b>

Il sottoscritto, calcolata la superficie commerciale dell'immobile (Appartamento), che è risultata quindi pari a circa 59.96 mq della superficie netta, e di circa mq 67.64 della superficie lorda, ha poi proceduto a determinare il costo unitario di vendita (€/mq) di immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nella stessa zona. Tale costo unitario di vendita è stato ricavato mediante la consultazione di banche dati immobiliari ed effettuando ricerche di mercato su recenti offerte o compravendite di immobili di tipologia ed ubicazione omogenee. Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari (anche attraverso la consultazione di pubblicazioni e di portali sulla rete internet) è risultato che, per gli immobili ubicati nella stessa zona, il valore di mercato varia tra un minimo di 500 €/mq ed un max di 2.136 €/mq con una media ponderale di 1.309 €/mq per costruzioni nuove o simili a quella in oggetto. Per il ricavo corretto del valore degli immobili presi a confronto, il più probabile valore

di mercato degli immobili di cui si sta effettuando la stima, si sono introdotti coefficienti riduttivi che tengono conto delle differenti caratteristiche degli immobili di riferimento rispetto agli immobili da stimare e rendano quanto più omogenei i dati da confrontare. Il sottoscritto, sulla base di tutte le analisi e considerazioni fatte, ritiene in definitiva che il valore medio ricavato di 1.309,00 €/mq sia il più probabile valore di mercato della abitazione da stimare nel procedimento di cui si tratta. La congruità di tale valore è avvalorata dalle ricerche effettuate per individuare parametri di comparazione onde pervenire a dati utili alla stima del bene in oggetto e dunque ai “prezzi noti” tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, si è giunti a determinare per l’immobile oggetto di causa per le condizioni in cui si trova il valore di mercato in €/mq 1.000,00. Tale valore di mercato (€1000,00/mq) moltiplicato per la superficie convenzionale complessiva dell’immobile pari a mq 59.96 si determina il più probabile valore di mercato che è pari ad € 1000,00 x mq 59.96 = € 59.960,00. Dalle indagini di mercato il Borsino Immobiliare (agenzie) ottobre 2023 nel Comune di Pellezzano per immobili simili per condizioni normali valore per forbice Min. €/mq 500 - Max €/mq 2.136 per un valore medio ponderale di € 1.309,00 che riferito alla superficie lorda di mq 67.64, si ottiene un valore di mercato pari a € 1.309,00 x mq 67.64 = € 88.540,76 già compreso del coefficiente riduttivo relativo alle condizioni attuali dell’immobile. Confrontando i valori di mercato dell’immobile ottenuti con i due metodi e facendo la media dei valori tra i due metodi si ottiene il valore di mercato più probabile. Il più probabile valore di mercato dell’immobile è: € 59.960,00 + € 88.540,76 = € 148.500,76/2 = € 74.250,38 che rappresenta la media del valore di mercato. L’immobile in argomento attualmente è occupato in locazione a terzi; pertanto il valore del prezzo base di vendita dell’immobile è quantificato in cifra tonda € 74.250,00 (euro settantaquattromiladuecentocinquanta/00). Al valore medio dell’immobile stimato va in oltre decurtato di un ulteriore 20% perché occupato da terzi (in locazione) quindi si ha € 74.250,00 x 0.20 = € 14.850,00 (euro quattordicimilaottocentocinquanta/00), ottenendo (€74.250,00 – €14.850,00) = € 59.400,00 questo il valore medio complessivo stimato.

Per la determinazione della quota da assegnare alla Sig/ra [redacted] considerate le osservazioni poste in evidenza nella ispezione ipotecaria (per incongruenza delle quote assegnate singolarmente), si riporta di seguito la tabella con la applicazione corretta secondo l’art. 581 del Codice Civile, secondo il quale il coniuge superstite ha diritto ad 1/2 dell’intera quota più 1/6 sul rimanente 1/2 in concorso con i figli se superiori ad uno in questo caso sono tre; si riporta di seguito il calcolo adottato:

valore stima complessivo	dividendi	valore madre	Somma quota madre	valore figli cadauno	somma complessiva spettante ai figli
€ 59.400,00	1/2	€ 29.700,00			
€ 59.400,00	1/6	€ 9.900,00			
			€ 39.600,00		
€ 59.400,00	1/9			€ 6.600,00	
	3x € 6.600,00				€ 19.800,00

Questa la quota di vendita complessiva dell’immobile che rapportata alla quota spettante alla esecutata che è pari ad 1/9 risulta essere € 59.400,00 x 1/9 = € 6.600,00 (dico euro seimilaseicento/00)

## LOTTO 2

**Appartamento adibito ad abitazione in piano primo, riportato in catasto fabbricati del Comune di Pellezzano al foglio 9, particella 332, sub 12**



arch. Gennaro Riva  
tel. 089/566821 cell. 3669728044

via V. e R. Rago,4 - 84080 Coperchia di Pellezzano (Sa)  
e mail - riva.gennaro@pec.it gennaro.riva@in wind.it

**Valore di stima € 59.400,00** (euro cinquantanovemilaquattrocento/00) la quota spettante alla esecutata è di **€ 6.600,00** (euro seimilaseicento/00).

#### 5.4 Consistenza degli immobili

##### **Locale Deposito**

Il Deposito ubicato al piano terra sito in Pellezzano (Sa), via Grillo, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Pellezzano al Foglio 9, particella 332, sub.13 categoria C/2 classe 3 consistenza 8 mq, sup catastale 11 mq, rendita € 50,82.

Confina con androne di ingresso con locale attività artigianale per due lati della stessa ditta e con strada comunale. Il deposito in argomento costituito da un unico ambiente in sottostrada allo stato grezzo munito di una scala interna in ferro per superare il dislivello dal portone di ingresso alla quota di uso posta in basso. Ha una porta di chiusura in ferro, le finestre a lume gradiente son in ferro con vetro lucido, è munito di impianto elettrico. Dal confronto dello stato dei luoghi con tutta la documentazione acquisita non si sono riscontrate discordanze.

#### 6.3 Determinazione del valore di mercato

Si passa a determinare il valore di mercato del locale Deposito in piano terra così definito:

**Lotto tre** – Deposito al piano terra sito in Pellezzano (Sa), via Grillo, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Pellezzano al Foglio 9, particella 332, sub.13 categoria C/2 classe 3 consistenza 8 mq, sup catastale 11 mq, rendita € 50,82.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati il sottoscritto ha applicato il metodo sintetico-comparativo basato sul valore unitario di superficie. In seguito ad approfondite analisi dei parametri che concorrono alla formazione del valore dei beni in oggetto, degli immobili in particolare si sono esaminati: ubicazione, distanza dai servizi, dimensioni, tipologia costruttiva, illuminazione, orientamento, grado di finitura, stato degli impianti, stato delle strutture, requisiti di abitabilità, necessità di ristrutturazione ecc; grazie ad un numero sufficiente di compravendite simili, è stato quindi possibile definire il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto. Confrontando i dati ottenuti con quelli elaborati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari pubblicati, in condizioni di ordinaria fruibilità e applicando poi le riduzioni dovute allo stato e qualità degli immobili sono scaturite le relative conclusioni. Valutazione dell'immobile con metodo di stima sintetico-comparativo. Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sono state calcolate:

- la superficie reale netta, ottenuta dalla somma delle superfici dei singoli vani, principali ed accessori (a partire dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo effettuato);
- la superficie lorda, ottenuta (sulla base delle norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) con la somma delle superfici nette dei singoli vani, principali ed accessori, aumentata della intera superficie in pianta dei muri interni e dei muri perimetrali esterni ed il 50% della superficie in pianta dei muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari;
- la superficie commerciale (virtualizzata) ottenuta (sulla base delle norme di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) sommando:  
le superfici lorde dei vani principali e di quelli accessori a servizio diretto dei principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);

- le superfici lorde dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili), computate nella misura del 50% (qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a) e nella misura del 25% (qualora non comunicanti);
- le superfici nette dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, computate nella misura del 30%, fino a mq 25, e del 10%, per la quota eccedente (qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a).

Si riporta di seguito la tabella metrica delle superfici lorde e nette alle quali sono stati applicati dei coefficienti riduttivi e non, riferiti allo stato odierno dei luoghi e della manutenzione, nonché alla ubicazione:

**Comune di Pellezzano (Sa) Deposito al piano terra, quadro delle Superfici Commerciali Nette e Lorde**

	S.N.R. mq	S.U. mq	Coeff. Ridutt.	Superf. Commerc.	Superf. lorde mq	Somma sup nette Commerc.	Sup. lorda Commerc.
Piano Terra Deposito deposito	8.42		0.25	2.10	10.11		2.52
Somma superficie netta	8.42			2.10		2.10	
Somma superficie lorda					10.11		2.52

Il sottoscritto, calcolata la superficie commerciale dell'immobile (Deposito), che è risultata quindi pari a circa 2.10 mq della superficie netta, e di circa mq 2.52 della superficie lorda, ha poi proceduto a determinare il costo unitario di vendita (€/mq) di immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nella stessa zona. Tale costo unitario di vendita è stato ricavato mediante la consultazione di banche dati immobiliari ed effettuando ricerche di mercato su recenti offerte o compravendite di immobili di tipologia ed ubicazione omogenee. Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari (anche attraverso la consultazione di pubblicazioni e di portali sulla rete internet) è risultato che, per gli immobili ubicati nella stessa zona, il valore di mercato varia tra un minimo di 235,00 €/mq ed un max di 371,00 €/mq con una media ponderale di 303,00 €/mq per costruzioni nuove o simili a quella in oggetto. Per il ricavo corretto del valore degli immobili presi a confronto, il più probabile valore di mercato degli immobili di cui si sta effettuando la stima, si sono introdotti coefficienti riduttivi che tengono conto delle differenti caratteristiche degli immobili di riferimento rispetto agli immobili da stimare e rendano quanto più omogenei i dati da confrontare. Il sottoscritto, sulla base di tutte le analisi e considerazioni fatte, ritiene in definitiva che il valore medio ricavato di 303,00 €/mq sia il più probabile valore di mercato del locale deposito da stimare nel procedimento di cui si tratta. La congruità di tale valore è avvalorata dalle ricerche effettuate per individuare parametri di comparazione onde pervenire a dati utili alla stima del bene in oggetto e dunque ai "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, si è giunti a determinare per l'immobile oggetto di causa per le condizioni in cui si trova il valore di mercato in €/mq 200,00. Tale valore di mercato (€ 200,00/mq) moltiplicato per la superficie convenzionale complessiva dell'immobile pari a mq 2.10 si determina il più probabile valore di mercato che è pari ad € 200,00 x mq 2.10 = € 420,00. Dalle indagini di mercato il Borsino Immobiliare (agenzie) ottobre 2023 nel Comune di Pellezzano per immobili simili per condizioni normali valore per forbice Min. €/mq 235,00 - Max €/mq 371,00 per un valore medio ponderale di € 303,00 che riferito alla superficie lorda di mq 2.52, si ottiene un valore di mercato pari a € 303,00 x mq 2.52 = € 763,56 già compreso del coefficiente riduttivo relativo alle condizioni attuali dell'immobile. Confrontando i valori di mercato dell'immobile ottenuti con i due metodi e facendo la media dei valori tra i due metodi si ottiene il valore di mercato più probabile. Il più probabile valore di mercato dell'immobile è: € 420,00 + € 763,56 = € 1.183,56/2 = € 591,78 che rappresenta la media del valore di mercato. L'immobile in argomento

attualmente è occupato dai comproprietari; pertanto il valore del prezzo base di vendita dell'immobile è quantificato in cifra tonda € 591,00 (euro cinquecentonovantuno/00), questo il valore medio complessivo stimato.

Per la determinazione della quota da assegnare alla Sig/ra ██████████ considerate le osservazioni poste in evidenza nella ispezione ipotecaria (per incongruenza delle quote assegnate singolarmente), si riporta di seguito la tabella con la applicazione corretta secondo l'art. 581 del Codice Civile, secondo il quale il coniuge superstite ha diritto ad ½ dell'intera quota più 1/6 sul rimanente ½ in concorso con i figli se superiori ad uno in questo caso sono tre; si riporta di seguito il calcolo adottato:

valore stima complessivo	dividendi	valore madre	Somma quota madre	valore figli cadauno	somma complessiva spettante ai figli
€ 591,00	1/2	€ 295,20			
€ 591,00	1/6	€ 98,50			
			€ 393,70		
€ 591,00	1/9			€ 65,66	
	3x € 65,66				€ 196,99

Questa la quota di vendita complessiva dell'immobile che rapportata alla quota spettante alla esecutata che è pari ad 1/9 risulta essere € 591,00 x 1/9= € 65,66 (dico euro sessantacinque/66)

### LOTTO 3

**Locale adibito a Deposito in piano terra, riportato in catasto fabbricati del Comune di Pellezzano al foglio 9, particella 332, sub 13**

**Valore di stima € 591,00 (euro cinquecentonovantuno/00) la quota spettante alla esecutata è di € 65,66 (euro sessantacinque/66).**

#### 5.5 Consistenza degli immobili

##### **Locali Attività Artigianali**

Locali adibiti ad attività artigianale al piano terra sito in Pellezzano (Sa), via Grillo, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Pellezzano al Foglio 9, particella 332, sub.14 categoria C/3 classe 4 consistenza 150 mq, sup catastale 171 mq, rendita € 1.045,83. Confinano con strada comunale, con terreno della stessa ditta con locale di altra proprietà e con terrapieno. Si compone di due ambienti comunicanti con bagno di servizio, ad esso si accede direttamente dalla strada comunale. I locali sono rifiniti in tutte le parti con intonaci interni tinteggiati, la pavimentazione è costituita da massetto autolivellante in cemento (tipo industriale carrabile). L'ingresso del tipo carrabile è protetto da un grosso portone in ferro scorrevole per il carico e scarico merci, è munito di portoncino pedonale per l'uso corrente dei locali, le finestre poste in alto sono in ferro con vetro lucido, è munito di impianto elettrico normale e di un impianto elettrico tipo industriale per il funzionamento delle macchine. Il bagno è munito di un vaso e di un lavabo in porcellana bianco con rubinetteria cromata del tipo corrente.

Lo stato manutentivo è buono dal confronto dello stato dei luoghi con tutta la documentazione acquisita non si sono riscontrate discordanze.

#### 6.4 Determinazione del valore di mercato

Si passa a determinare il valore di mercato del locale Laboratorio in piano terra così definito:

**Lotto quattro** – Locale adibito ad attività artigianale al piano terra sito in Pellezzano (Sa), via Grillo, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Pellezzano al Foglio 9, particella 332, sub.14 categoria C/3 classe 4 consistenza 150 mq, sup catastale 171 mq, rendita € 1.045,83.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati il sottoscritto ha applicato il metodo sintetico-comparativo basato sul valore unitario di superficie. In seguito ad approfondite analisi dei parametri che concorrono alla formazione del valore dei beni in oggetto, degli immobili in particolare si sono esaminati: ubicazione, distanza dai servizi, dimensioni, tipologia costruttiva, illuminazione, orientamento, grado di finitura, stato degli impianti, stato delle strutture, requisiti di abitabilità, necessità di ristrutturazione ecc; grazie ad un numero sufficiente di compravendite simili, è stato quindi possibile definire il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto. Confrontando i dati ottenuti con quelli elaborati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari pubblicati, in condizioni di ordinaria fruibilità e applicando poi le riduzioni dovute allo stato e qualità degli immobili sono scaturite le relative conclusioni. Valutazione dell'immobile con metodo di stima sintetico-comparativo. Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sono state calcolate:

- la superficie reale netta, ottenuta dalla somma delle superfici dei singoli vani, principali ed accessori (a partire dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo effettuato);
- la superficie lorda, ottenuta (sulla base delle norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) con la somma delle superfici nette dei singoli vani, principali ed accessori, aumentata della intera superficie in pianta dei muri interni e dei muri perimetrali esterni ed il 50% della superficie in pianta dei muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari;
- la superficie commerciale (virtualizzata) ottenuta (sulla base delle norme di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) sommando:
  - le superfici lorde dei vani principali e di quelli accessori a servizio diretto dei principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);
  - le superfici lorde dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili), computate nella misura del 50% (qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a) e nella misura del 25% (qualora non comunicanti);
  - le superfici nette dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, computate nella misura del 30%, fino a mq 25, e del 10%, per la quota eccedente (qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a).

Si riporta di seguito la tabella metrica delle superfici lorde e nette alle quali sono stati applicati dei coefficienti riduttivi e non, riferiti allo stato odierno dei luoghi e della manutenzione, nonché alla ubicazione:

**Comune di Pellezzano (Sa) locale artigianale al piano terra, quadro delle Superfici Commerciali Nette e Lorde**

	S.N.R. mq	S.U. mq	Coeff. Ridutt.	Superf. Commerc.	Superf. lorde mq	Somma sup nette Commerc.	Sup. lorda Commerc.
Piano Terra loc. Artigianale	83.95		0,00	83.95	175.67		175.67
Locale artigianale	70.55		0,00	70.55	-		
<b>Somma superficie netta</b>	<b>154.50</b>			<b>154.50</b>		<b>154.50</b>	
<b>Somma superficie lorda</b>					<b>175.67</b>		<b>175.67</b>

Il sottoscritto, calcolata la superficie commerciale dell'immobile (Locale Artigianale), che è risultata quindi pari a circa 154.50 mq della superficie netta, e di circa mq 175.67 della superficie lorda, ha poi proceduto a determinare il costo unitario di vendita (€/mq) di immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nella stessa zona. Tale costo unitario di vendita è stato ricavato mediante la consultazione di banche dati immobiliari ed effettuando ricerche di mercato su recenti offerte o compravendite di immobili di tipologia ed ubicazione omogenee. Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari (anche attraverso la consultazione di pubblicazioni e di portali sulla rete internet) è risultato che, per gli immobili ubicati nella stessa zona, il valore di mercato varia tra un minimo di 130,55 €/mq ed un max di 2.115,38 €/mq con una media ponderale di 1.122,96 €/mq per costruzioni nuove o simili a quella in oggetto. Per il ricavo corretto del valore degli immobili presi a confronto, il più probabile valore di mercato degli immobili di cui si sta effettuando la stima, si sono introdotti coefficienti riduttivi che tengono conto delle differenti caratteristiche degli immobili di riferimento rispetto agli immobili da stimare e rendano quanto più omogenei i dati da confrontare. Il sottoscritto, sulla base di tutte le analisi e considerazioni fatte, ritiene in definitiva che il valore medio ricavato di 1.122,96 €/mq sia il più probabile valore di mercato della abitazione da stimare nel procedimento di cui si tratta. La congruità di tale valore è avvalorata dalle ricerche effettuate per individuare parametri di comparazione onde pervenire a dati utili alla stima del bene in oggetto e dunque ai "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, si è giunti a determinare per l'immobile oggetto di causa per le condizioni in cui si trova il valore di mercato in €/mq 1.500,00. Tale valore di mercato (€1500,00/mq) moltiplicato per la superficie convenzionale complessiva dell'immobile pari a mq 154,50 si determina il più probabile valore di mercato che è pari ad € 1.500,00 x mq 154,50 = € 231.750,00. Dalle indagini di mercato il Borsino Immobiliare (agenzie) ottobre 2023 nel Comune di Pellezzano per immobili simili per condizioni normali valore per forbice Min. €/mq 130,55 - Max €/mq 2.115,38 per un valore medio ponderale di € 1.122,96 che riferito alla superficie lorda di mq 175,67, si ottiene un valore di mercato pari a € 1.122,96 x mq 175,67 = € 197.270,38 già compreso del coefficiente riduttivo relativo alle condizioni attuali dell'immobile. Confrontando i valori di mercato dell'immobile ottenuti con i due metodi e facendo la media dei valori tra i due metodi si ottiene il valore di mercato più probabile. Il più probabile valore di mercato dell'immobile è: € 231.750,00 + € 197.270,38 = € 429.20,38/2 = € 214.510,19 che rappresenta la media del valore di mercato. L'immobile in argomento attualmente è occupato in locazione a terzi; pertanto il valore del prezzo base di vendita dell'immobile è quantificato in cifra tonda € 214.510,00 (euro duecentoquattordicimilacinquecentodieci/00), questo il valore medio complessivo stimato.

Al valore medio dell'immobile stimato va in oltre decurtato di un ulteriore 20% perché occupato da terzi (in locazione) quindi si ha € 214.510,00 x 0.20 = € 42.902,00 (euro quarantaduemilanovecentodieci/00) che determina il nuovo valore dato da (€ 214.510,00 - € 42.902,00) = € **171.608,00** (euro centosettantunomilaseicentotto/00) questo il valore medio complessivo stimato.

Per la determinazione della quota da assegnare alla Sig/ra [REDACTED] considerate le osservazioni poste in evidenza nella ispezione ipotecaria (per incongruenza delle quote assegnate singolarmente), si riporta di seguito la tabella con la applicazione corretta secondo l'art. 581 del Codice Civile, secondo il quale il coniuge superstite ha diritto ad ½ dell'intera quota più 1/6 sul rimanente ½ in concorso con i figli se superiori ad uno in questo caso sono tre; si riporta di seguito il calcolo adottato:

valore stima complessivo	dividendi	valore madre	Somma quota madre	valore figli cadauno	somma complessiva spettante ai figli
€ 171.608,00	1/2	€ 85.804,00			
€ 171.608,00	1/6	€ 28.601,33			
			€ 114.405,33		
€ 171.608,00	1/9			€ 19.067,55	
	3x€ 19.067,55				€ 57.202,65

Questa la quota di vendita che rapportata alla quota spettante alla esecutata che è pari ad 1/9 risulta essere € 171.608,00 x 1/9= € 19.067,55 (euro diciannovemilasessantasette/55).

#### LOTTO 4

**Locale adibito ad attività artigianale in piano terra, riportato in catasto fabbricati del Comune di Pellezzano al foglio 9, particella 332, sub 14.**

**Valore di stima € 171.608,00** (euro centosettantunoseicentotto/00) questa la quota di vendita, la quota spettante alla esecutata è di € 19.067,55 (euro diciannovemilasessantasette/55).

#### 5.6 Consistenza degli immobili terreno

Terreno area scoperta condominiale sito in Pellezzano (Sa), bene identificato nel Comune di Pellezzano (Sa), Catasto terreni, foglio 9 particella 532 consistenza mq 98 area scoperta in comune, beni siti in Pellezzano (Sa) in via Grillo,1 (area comune) senza rendita. Per tale terreno non vi è stima in quanto trattasi di aree comuni condominiali annessa agli immobili esistenti (senza valore); **Valore Stimato € 0.00**

#### 7.1 Riepilogo Finale

Quadro riepilogativo del valore di stima dei beni:

**LOTTO Uno** Appartamento 1 sito in Pellezzano (Sa), via Grillo, 1 riportato in Catasto fabbricati del Comune di Pellezzano al Foglio 9, particella 332, sub 11 categoria A/2 classe 7 consistenza 5vani, sup catastale 130 mq, rendita € 387,34 (appartamento con annesso sottotetto) piano primo e secondo. intestato a:



Valore Stimato

– **Appartamento con annesso sottotetto adibito ad abitazione € 134.018,00**; la quota spettante alla esecutata è di € 14.890,88 (dico euro quattordicimilaottocentonovanta/88).

**LOTTO Due** Appartamento 2 sito in Pellezzano (Sa), via Grillo, 1 riportato in Catasto fabbricati del Comune di Pellezzano al Foglio 9, particella 332, sub 12

categoria A/2 classe 7 consistenza 3,5 vani, sup catastale 72 mq, rendita € 271,14 (appartamento) piano primo, intestato a:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore Stimato

**Appartamento adibito ad abitazione € 59.400,00** (euro cinquantanovemilaquattrocento/00) la quota spettante alla esecutata è di **€ 6.600,00** (euro seimilaseicento/00).

**LOTTO tre** – Deposito sito in Pellezzano (Sa), via Grillo, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Pellezzano al Foglio 9, particella 332, sub.13 categoria C/2 classe 3 consistenza 8 mq, sup catastale 11 mq, rendita € 50,82. (Deposito) piano terra, intestato a:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore Stimato

**Locale adibito a Deposito € 591,00** (euro cinquecentonovantuno/00) la quota spettante alla esecutata è di **€ 65,66** (euro sessantacinque/66).

**LOTTO quattro** – Locale adibito ad attività artigianale, sito in Pellezzano (Sa), via Grillo, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Pellezzano al Foglio 9, particella 332, sub.14 categoria C/3 classe 4 consistenza 150 mq, sup catastale 171 mq, rendita € 1.045,83 (Deposito) piano terra, intestato a:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore Stimato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

arch. Gennaro Riva  
tel. 089/566821 cell. 3669728044

via V. e R. Rago,4 - 84080 Coperchia di Pellezzano (Sa)  
e mail - riva.gennaro@pec.it [gennaro.riva@inwind.it](mailto:gennaro.riva@inwind.it)

**Locale Artigianale € 171.608,00** (euro centosettantunoseicentotto/00) la quota spettante alla esecutata è di **€ 19.067,55** (euro diciannovemilasessantasette/55).

**Lotto cinque** – Terreno area scoperta condominiale sito in Pellezzano (Sa), bene identificato nel Comune di Pellezzano (Sa), Catasto terreni, foglio 9 particella 532 consistenza mq 98 area scoperta in comune, beni siti in Pellezzano (Sa) in via Grillo,1 (area comune) senza rendita. Per tale terreno non vi è stima in quanto trattasi di aree comuni condominiali annessa agli immobili esistenti (senza valore)

**Valore Stimato € 0.00**

**Valore di Stima Complessivo**

Lotto 1 ..... € 134.018,00

Lotto 2 ..... € 59.400,00

Lotto 3 ..... € 591,00

Lotto 4 ..... € 171.608,00

Totale € 365.617,00

**Quote spettanti alla esecutata**

€ 14.890,88

€ 6.600,00

€ 65,66

€ 19.067,55

€ 40.624,09

Avendo espletato l'incarico affidatogli, il sottoscritto consulente rassegna la presente relazione di stima, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Pellezzano li 01/12/2023

il consulente esperto

arch. Gennaro RIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

arch. Gennaro Riva  
tel. 089/566821 cell. 3669728044

via V. e R. Rago,4 - 84080 Coperchia di Pellezzano (Sa)  
e mail - riva.gennaro@pec.it [gennaro.riva@in.wind.it](mailto:gennaro.riva@in.wind.it)