

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
PRIMA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.

Dott.ssa Maria TROISI

PERIZIA ESTIMATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 218/2019 R.G.E.  
promossa da  
***Cribis Credit Management Srl Procuratore Speciale Di Amco -  
Asset Management Company SpA***

nei confronti di

..... + 1

## PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Bisogno, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno al n. 811, con studio professionale sito alla Via Lucio Petrone n. 33 - 84127 Salerno, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Salerno in data 25/03/1992, ha ricevuto incarico dal G.E. Dott. Luigi BOBBIO, presso il Tribunale di Nocera Inferiore – I Sez. Civile, Ufficio Espropriazioni Immobiliari, di redigere perizia estimativa dei beni pignorati per la procedura esecutiva iscritta al *R.E. n. 218/2019* promossa da

***Cribis Credit Management Srl Procuratore Speciale Di Amco - Asset Management Company SpA*** nei confronti di ..... + 1.

In data 15/04/2023 il sottoscritto veniva nominato *esperto stimatore* e in data 01/05/2023 inviava in modalità telematica *Accettazione incarico e giuramento*. Il G.E. conferiva i seguenti quesiti: ***CONTROLLO PRELIMINARE Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 cpc.; QUESITO N.1*** *Identificare i diritti reali dei beni oggetto del pignoramento. QUESITO N.2:* *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. QUESITO N.3:* *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. QUESITO N.4:* *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. QUESITO N.5:* *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. QUESITO N.6:* *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. QUESITO N.7:* *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. QUESITO N.8:* *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. QUESITO N.9:* *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. QUESITO N.10:* *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. QUESITO N.11:* *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. QUESITO N.12:* *procedere alla valutazione dei beni. QUESITO N.13:* *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. QUESITO N.14:* *acquisire le certificazioni di stato*

civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il G.E. disponeva, per il deposito della relazione, il termine di gg. 30 prima dell'udienza di comparizione delle parti, fissata con decreto/ordinanza del 15/04/2023 alla data del 26/03/2024, previsto per tanto alla data del **26/02/2024**.

In data 23/05/2023 il sottoscritto si recava presso l'**Agenzia del Territorio, sez. Ufficio Tecnico Erariale** per estrarre documentazione catastale, quali visure, planimetrie, estratto di mappa.

In data 22/06/2023 ore 10,00 l'esperto coadiuvato dal Custode Giudiziario avv. Daniela Bifolco, la quale aveva provveduto a trasmettere opportuna comunicazione ai debitori, si recavano sui luoghi in oggetto, in cui risultava presente il sig. ....in qualità di figlio degli esecutati. *Si è proceduto a svolgere rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato ubicato al Piano Terra. Allo stato attuale l'immobile è libero ed in possesso dei debitori. Lo stesso sig. Raffaele ....dichiara che per l'intero stabile non è costituito alcun condominio.* Le operazioni peritali terminavano alle ore 11,00 previa redazione del Verbale di Sopralluogo sottoscritto da tutti i presenti (cfr. allegato n. 0).

In data 07/07/2023 il sottoscritto si recava presso l'**Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare** per estrarre visure ipotecarie.

In data 07/09/2023 lo scrivente, previa comunicazione di accesso agli atti inoltrata via pec, si recava presso i **Pubblici Uffici del Comune di Nocera Inferiore** per ritirare documentazione tecnica necessaria per l'espletamento dell'incarico conferito (cfr. allegato n. 1).

In data 11/09/2023 il sottoscrittore trasmetteva via pec **all'Ufficio Stato Civile del Comune di Nocera Inferiore** richiesta estratto di matrimonio con data di annotazione (cfr. allegato n. 2); in data 13/09/2023 il suddetto Ufficio trasmetteva quanto richiesto.



In data 13/09/2023 lo scrivente trasmetteva via pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di **Nocera Inferiore** richiesta del certificato di residenza storica per entrambi gli esecutati; in data 14/09/2023 il suddetto Ufficio trasmetteva quanto richiesto (cfr. allegato n. 3).

In data 06/02/2024 il sottoscritto inviava *relazione di stima* a mezzo pec all'avv. Marina Vandini per il creditore e a mezzo racc. postale ai debitori.

Dopo aver esaminato i luoghi e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, si espone la presente relazione così suddivisa:

**RISPOSTA AI QUESITI****Controllo preliminare****Quesito n. 1****Quesito n. 2****Quesito n. 3****Quesito n. 4****Quesito n. 5****Quesito n. 6****Quesito n. 7****Quesito n. 8****Quesito n. 9****Quesito n. 10****Quesito n. 11****Quesito n. 12****Quesito n. 13****Quesito n. 14****pag. 4****pag. 4****pag. 5****pag. 6****pag. 5****pag. 9****pag. 10****pag. 12****pag. 13****pag. 13****pag. 14****pag. 14****pag. 14****pag. 14****pag. 19****pag. 19****pag. 20****ELENCO ALLEGATI****RISPOSTA AI QUESITI****CONTROLLO PRELIMINARE: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 cpc.**

La documentazione rinvenuta nel fascicolo d'ufficio telematico, consiste tra l'altro:

- **nota di trascrizione del 26/11/2019 relativo al verbale di pignoramento immobili;**

- **certificazione notarile** redatta in data 10/12/2019 dalla Dott.ssa Maria Concetta Tredici, Notaio in Termini Imerese ove le indagini sono state estese al ventennio antecedente; si riportano i dati catastali dell'immobile pignorato.



Intestazione: ..... nata a Nocera Inferiore il 13/04/1972 C.F. CLFNNA72D53F912C (propr. per 3/8 in regime di comunione legale dei beni con .....); ..... nato a Nocera Inferiore il 21/12/1963 C.F. DLLPQL63T21F912Q (propr. per 3/8 in regime di comunione legale dei beni con .....) (propr. anche per 1/4).

Immobile: Fg. 10 part.IIIa 698 sub 2 Cat. A/4 Cl. 2 Consistenza 5,5 vani rendita € 284,05 indirizzo Via Italo Giuffrè, 117 P.T..

Vi risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

*IPOTECA VOLONTARIA nascente da atto di mutuo fondiario del 26/04/2006 N. 28579 del 28/12/2006 ipoteca iscritta il 28/04/2006 ai nn. 23205/6577*

*IPOTECA LEGALE nascente da ruolo esattoriale*

*PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 26/09/2019 ai NN. 46577/35708.*

Non vi risulta depositato dal creditore procedente l'estratto catastale attuale e storico, non vi risulta il certificato di stato civile dei debitori.

Si attesta per tanto la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c..

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

I diritti reali degli esecutati consistono, rispettivamente, per ..... **Proprietà 3/8 in regime di comunione dei beni con .....**; per ..... **Proprietà 3/8 in regime di comunione dei beni con .....**; per ..... **Proprietà 1/4**.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di successione per il solo ..... e atto di acquisto trascritto per entrambi gli esecutati.

Il bene oggetto del pignoramento, atto del 09/09/2019, consiste in un *appartamento* sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA) Via Saverio De Francesco, 21 (riportato invece in Via Italo Giuffrè) censito al C.F. *Fg. 10 p.IIIa 698 sub 2 cat. A/4 vani 5,5*.

Si attesta per tanto la rispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e agli atti del Catasto.

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

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un solo bene sito in Via Saverio De Francesco, 21 del Comune di Nocera Inferiore, la cui consistenza immobiliare è ubicata al Piano Terra (cfr. allegati nn. 4 e 5).

L'**appartamento** al **Piano Terra** si accede attraverso l'androne comune ove, di fronte, vi risulta il corpo scale e in adiacenza, un modesto ripostiglio di circa mq 4,60 mentre sul lato sinistro, dello stesso androne, si accede all'immobile in esame.

Vi risulta un primo ambiente da cui si accede, rispettivamente, sul lato sinistro ad una camera, sul lato di fronte ad uno spazio in gran parte scoperto dalla superficie di circa mq 52,00 con accesso altresì dalla stessa Via Saverio De Francesco, inoltre sul lato destro alla cucina, da cui si accede altresì al wc e ad un disimpegno di altezza netta interna di circa m 2,50 caratterizzato dalla presenza di un forno, ancora si accede alla predetta area scoperta, ad un wc infine ad altra area scoperta di circa mq 8,55.

Tale immobile, di altezza netta interna pari a circa m 3,54 si sviluppa per una superficie complessiva, al netto delle murature portanti esterne ed interne oltre tramezzature interne, pari a circa **mq 86,75** quella lorda di circa **mq 116,00**.

Complessivamente gli impianti tecnologici sono: elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento autonomo con radiatori, ma non funzionante.

Il pavimento è costituito con diversi materiali, lastre in graniglia di marmo e in ceramica, altresì i rivestimenti in ceramica quale parte della cucina e nel wc.

Gli infissi interni sono costituiti in legno e vetro quelli esterni in legno e vetri; l'intero appartamento risulta esposto nella direzione principale Sud-Ovest.



L'oggetto architettonico offre limitate soluzioni di impiego al fine di raggiungere la funzionalità ed il grado di libertà per un corretto uso della disposizione planimetrica dell'immobile.

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *mediocri*.

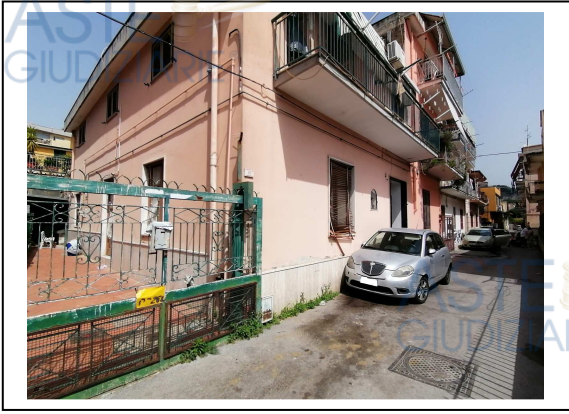
Infine dall'analisi tipologica del fabbricato la struttura portante è stata realizzata con tecnica costruttiva in muratura portante, tramezzi interni in laterizio successivamente intonacati con il tipo civile e tinteggiati; non è stato possibile verificare la natura dei solai intermedi.

Le *condizioni estrinseche* rilevano le facciate in uno stato manutentivo *buono*; l'ubicazione di tale immobile risulta in una zona compresa tra periferia e centro storico del Comune di Nocera Inferiore.

La zona urbana denota una sufficiente compattezza del tessuto edilizio con scarse attività commerciali, in prossimità vi risulta modeste zone di parcheggio, infine la qualità urbana è sufficiente.

L'immobile esaminato non è dotato dell' *attestato di prestazione energetica*; i costi per l'acquisizione ammontano a circa € 300,00.





ingresso e area scoperta



salotto



camera



cucina

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

Sono state svolte ricerche presso l'Agenda del Territorio - servizi Catastali, in riferimento al suddetto immobile per come riportato agli atti della procedura (cfr. allegati nn. 6, 7 e 8).

Dalla visura storica catastale e dalla planimetria dell'immobile, si rilevano i seguenti dati.

***Abitazione in Via Saverio De Francesco, 21 (Via Italo Giuffrè, 117) Piano T; Nocera Inferiore.***

*Dati Catastali*

Comune di  
Nocera Inferiore

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento  
Foglio 10 Particella 698 Sub 2

Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare)

Classe 2

Consistenza 5,5 vani



## Indirizzo

Via Italo Giuffrè, 117 Piano T

## Intestato – Diritti e Oneri Reali

..... nata a Nocera Inferiore (SA) il 13/04/1972 proprietà per 3/8 in regime di comunione dei beni con

.....

..... nato a Nocera Inferiore (SA) il 21/12/1963 proprietà per 3/8 in regime di comunione dei beni con

.....

..... nato a Nocera Inferiore (SA) il 21/12/1963 proprietà per 1/4.

Dalla visura storica dell'immobile, si attesta che i dati catastali non sono variati nel tempo, ove solo a partire dal 2001 è stato identificato con il sub 2.

Altresì sono stati riportati tutti gli intestatari che si sono succeduti nel tempo come di seguito verrà riportato.

Vi risulta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

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

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà dell'appartamento al Piano Terra sito in Nocera Inferiore, Via Saverio De Francesco, 21. L'immobile confina nel suo insieme a Nord-Est con androne comune e altrui propr.; a Sud-Est con Via Saverio De Francesco; a Sud-Ovest con altrui propr.; a Nord-Ovest con altrui propr.. L'appartamento di altezza netta interna di circa m 3,54 si configura con: n. 3 camere, doppi servizi igienici, disimpegno con forno, ripostiglio, n. 2 aree scoperte rispettivamente di mq 52,00 e mq 8,55. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Nocera Inferiore in ditta ..... nata a Nocera Inferiore il 13/04/1972 proprietà **3/8** in regime di comunione dei beni con .....; ..... nato a Nocera Inferiore il 21/12/1963 proprietà **3/8** in regime di comunione dei beni con .....; ..... nato a Nocera Inferiore il 21/12/1963 proprietà **1/4** e precisamente al Fg. 10 part.IIa 698 sub 2

cat. A/4 consistenza 5,5 vani rendita € 284,05. Pervenuto al solo ..... con *Successione legittima* apertasi in morte di ..... e ancora per *Successione legittima* in morte della madre ..... Ad entrambi i coniugi ..... e ..... detto immobile è pervenuto per la quota di 3/8 ciascuno per acquisto da essi effettuato con atto di compravendita redatto dal Notaio Lucia Di Lieto in data 26/04/2006 di cui al Rep. n. 28578 trascritto il 28/04/2006 ai NN. 23204/14073 dai germani di ..... Sono presenti le seguenti formalità: 1) Ipoteca Volontaria iscritta il 28/04/2006 ai NN. 23205/6577; 2) Ipoteca Legale - avviso di accertamento emesso il 06/04/2018 dall'agenzia delle Entrate ipoteca iscritta il 10/04/2018 ai NN. 14011/1564; 3) Atto di pignoramento immobiliare del 26/09/2019 trascritto il 26/11/2019 ai NN. 46557/35708. Allo stato l'immobile risulta occupato dai debitori; lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Immobile realizzato con Licenza Edilizia rilasciata in data 13/12/1960 ai sigg. .... e ..... Vi risultano difformità edilizie per diversa distribuzione interna, aumento di volumetria e aumento di superficie scoperta, per i quali occorrerà verificare presso gli uffici comunali il ricorso ad un accertamento di conformità previo diritti di segreteria ed oblazione.

**Valore di stima dell'intero € 129.500,00.**

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

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare, si è proceduto ad estrarre visure ipotecarie incrociando i dati di cui al nominativo di ..... con il bene pignorato censito al C.F. Fg. 10 Part.IIa 698 sub 2 (cfr. allegato n. 9).

Dalla Nota di trascrizione di cui al Reg. gen. n. 2150 Reg. part. n. 1695 del 13/01/2005 avveniva la dichiarazione di successione a seguito del decesso del sig. .... (genitore del debitore) di cui si riportano i riferimenti al bene pignorato (cfr. allegato n. 10).

Unità negoziale n. 1  
Comune Nocera Inferiore



ASTE GIUDIZIARIE®  
Sezione urbana  
Natura  
Indirizzo

**Fg. 10 part.IIa 698 sub 2**

A4 Abitazione di tipo popolare consistenza 5.5 vani  
Via L. Giuffrè.

Soggetti a favore

|       |                  |                          |
|-------|------------------|--------------------------|
| ..... | proprietà        | quota 8350/49900.        |
| ..... | proprietà        | quota 4150/49900.        |
| ..... | proprietà        | quota 4150/49900.        |
| ..... | proprietà        | quota 4150/49900.        |
| ..... | <b>proprietà</b> | <b>quota 4150/49900.</b> |

In sostanza ad ogni figlio corrispondeva la **quota di 1/12**.

Dalla Nota di trascrizione di cui al Reg. gen. n. 6804 Reg. part. n. 3783 del 04/02/2006 avveniva la dichiarazione di successione a seguito del decesso della sig.ra ..... (genitore del debitore) di cui si riportano i riferimenti al bene pignorato (cfr. allegato n. 11).

Unità negoziale n. 1  
Comune Nocera Inferiore  
Sezione urbana **Fg. 10 part.IIa 698 sub 2**  
Natura A4 Abitazione di tipo popolare consistenza 5.5 vani  
Indirizzo Via L. Giuffrè.

Soggetti a favore

|       |                  |                             |
|-------|------------------|-----------------------------|
| ..... | proprietà        | quota 11122.2/66800.        |
| ..... | proprietà        | quota 11122.2/66800.        |
| ..... | proprietà        | quota 11122.2/66800.        |
| ..... | <b>proprietà</b> | <b>quota 11122.2/66800.</b> |

In sostanza ad ogni figlio corrispondeva la **quota di 2/12**.

In questa fase temporale il debitore sig. .... risultava essere proprietario del bene pignorato nella **quota di 1/4**.

Dalla Nota di trascrizione di cui al Reg. gen. n. 23204 Reg. part. n. 14073 del 28/04/2006 avveniva *Atto di Compravendita* redatto dal Notaio Di Lieto Lucia in Nocera

Inferiore di cui si riportano i riferimenti al bene pignorato (cfr. allegato n. 12).

Unità negoziale n. 1  
Comune Nocera Inferiore  
Sezione urbana **Fg. 10 part.IIa 698 sub 2**  
Natura A4 Abitazione di tipo popolare consistenza 5.5 vani  
Indirizzo Via L. Giuffrè.

Soggetti a favore

.....  
.....

**proprietà**  
**proprietà**

**quota 3/8 in regime di comunione legale.**  
**quota 3/8 in regime di comunione legale.**

Soggetti contro

.....  
.....  
.....

**proprietà** quota 2/8 bene personale.  
**proprietà** quota 2/8 bene personale.  
**proprietà** quota 2/8 bene personale.

In particolare i coniugi debitori acquistavano le restanti quote di 1/4 per ognuno dei fratelli del debitore per complessivi 3/4 ed **essendo in comunione legale dei beni hanno acquisito di fatto la propria quota di 3/8 inoltre il sig. .... rimane proprietario altresì della quota di 1/4 per diritto di successione** (cfr. allegato n. 13).

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

In data 13/12/1960 il Comune di Nocera Inferiore rilasciava ai sigg. .... e ....., quali dante causa di ....., Licenza Edilizia.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevati dal sottoscritto ed il progetto assentito si riscontrano difformità edilizie quali:

- *variazioni interne;*
- *aumento di cubatura;*
- *aumento di superficie scoperta* (cfr. allegati nn. 14 e 15).

In linea di massima è possibile procedere alla c.d. sanatoria ordinaria di cui art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 oltre i costi di segreteria e oblazione previa verifica presso gli uffici comunali.

In relazione alla data di edificazione dell'immobile esaminato, è possibile ipotizzare che le difformità riscontrate avrebbero potuto beneficiare dei condoni edilizi a partire dalla L. n. 47/85.



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

In sede di sopralluogo è stato accertato che il bene pignorato è nella piena disponibilità dei debitori.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono state estratte visure ipotecarie ad incrocio tra il nominativo di ..... con i dati catastali dell'immobile pignorato, da cui: **a)** non sono emerse altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati; **b)** non vi risultano trascrizioni pendenza di procedimenti giudiziari civili; **c)** non vi risulta provvedimento di assegnazione al coniuge della casa coniugale; **d)** con riferimento ai vincoli storico-artistici l'area urbana non risulta sottoposta a vincoli paesaggistici; **e)** nel corso del sopralluogo avvenuto in data 22/06/2023 il figlio dei debitori dichiarava che per l'intero stabile non è costituito alcun condominio; **f)** non vi risultano atti impositivi di servitù.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

*ISCRIZIONE CONTRO* del 28/04/2006 - Registro Particolare 6577 Registro Generale 23205 Pubblico Ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 28579/6467 del 26/04/2006  
*IPOTECA VOLONTARIA* derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in Nocera Inferiore (SA).

*ISCRIZIONE CONTRO* del 10/04/2018 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 14011 Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione Repertorio 4312/10018 del 06/04/2018  
*IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE* derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO. Immobili siti in Nocera Inferiore (SA).

*TRASCRIZIONE CONTRO* del 26/11/2019 - Registro Particolare 35708 Registro Generale 46557 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 4113/2019 del 26/09/2019 *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*  
Immobili siti in Nocera Inferiore (SA) (cfr. allegato n. 9).

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

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali di Nocera Inferiore il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Dalle visure ipotecarie i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

Come già riferito, nel corso del sopralluogo avvenuto in data 22/06/2023 il figlio dei debitori dichiarava che per l'intero stabile non è costituito alcun condominio.

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

**CRITERIO DI STIMA**

Prima di procedere alla stima dell'immobile, risulta indispensabile indicare il criterio che verrà adottato. Tra i vari procedimenti offerti dalla metodologia estimativa, il sottoscritto ha preso a riferimento alcuni di essi, in particolare:

- 1) capacità annua del reddito;
- 2) commercializzazione del bene considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- 3) recenti valori di compravendita per beni simili.

Operando nel primo caso attraverso la *capitalizzazione del reddito*, nel secondo caso attraverso una "*stima a vista*" così detta *mediata*, nel terzo caso attraverso una *stima comparativa diretta*, procedendo successivamente per ognuno di essi, *alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale così determinato* (per es. rifiniture pregiate, interventi di manutenzione, spese in generale, etc.), per valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità e definire così il *più probabile valore di mercato* del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova (o futura), al momento in cui si riferisce la stima.



Il valore sarà attribuito in relazione alla descrizione ed alle caratteristiche dell'immobile in cui attualmente si trova e sarà espresso in relazione alla *superficie netta* in riferimento al I Metodo così computata:

**a) Unità immobiliari a destinazione residenziale**

1) - vani principali ed accessori a servizio diretto: al 100%;

2) - aree scoperte costituenti pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare:  
fino ad una sup. pari a quella dell'unità imm. associata al 10%;

3) - sup. destinate a posti auto coperti o scoperti su aree private (compresi i vani accessori a servizio diretto): al 50%.

In relazione al II Metodo, *superficie commerciale lorda* computata con le precedenti percentuali.

Si individuano per tanto, le seguenti superfici poste a base di calcolo.

**Abitazione in Via Saverio De Francesco, 21 Piano T; Nocera Inferiore.**  
(Foglio 10 Particella 698 Sub 2)

**Superficie netta**

|               |                |           |                |
|---------------|----------------|-----------|----------------|
| Piano T       |                | mq        | 86,75;         |
| area scoperta | mq 8,55 x 10%  | mq        | 0,85;          |
| area coperta  | mq 14,22 x 50% | mq        | 7,11;          |
| posto auto    | mq 52,00 x 50% | mq        | <u>26,00;</u>  |
| <b>Totale</b> |                | <b>mq</b> | <b>120,71.</b> |

**Superficie lorda**

|               |                |           |                |
|---------------|----------------|-----------|----------------|
| Piano T       |                | mq        | 116,00;        |
| area scoperta | mq 8,55 x 10%  | mq        | 0,85;          |
| area coperta  | mq 14,22 x 50% | mq        | 7,11;          |
| posto auto    | mq 52,00 x 50% | mq        | <u>26,00;</u>  |
| <b>Totale</b> |                | <b>mq</b> | <b>149,96.</b> |

Il valore estimativo accertato, è in riferimento al momento attuale e viene ad essere determinato attraverso una doppia valutazione, come verrà specificato in seguito, con riferimento al metodo "*comparativo diretto*". Il procedimento così scelto, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

La **prima valutazione** è basata sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona o in quelle circostanti, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La **seconda valutazione**, è quella derivante dalle "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" in cui il Valore normale è dato da:

**Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq).**

Il valore normale unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula:

**Valore normale unitario = Val OMI<sub>MIN</sub> + (Val OMI<sub>MAX</sub> - Val OMI<sub>MIN</sub>) x K**

dove

**Val OMI<sub>MIN</sub>** e **Val OMI<sub>MAX</sub>** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

**K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti, **K<sub>1</sub>** (taglio superficie) e **K<sub>2</sub>** (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

**$K = (K_1 + 3 K_2) / 4$**

dove

|  |                            |     |
|--|----------------------------|-----|
| <b>K<sub>1</sub></b> (Taglio superficie) | fino a 45 mq               | 1   |
|  | oltre 45 mq fino a 70 mq   | 0,8 |
|  | oltre 70 mq fino a 120 mq  | 0,5 |
|  | oltre 120 mq fino a 150 mq | 0,3 |
|  | oltre 150 mq               | 0   |

|   |                    |     |
|---|--------------------|-----|
| <b>K<sub>2</sub></b> (Livello di piano) | piano seminterrato | 0   |
|   | piano terreno      | 0,2 |
|   | piano primo        | 0,4 |
|   | piano intermedio   | 0,5 |
|   | piano ultimo       | 0,8 |
|   | piano attico       | 1   |





Ottenuti i rispettivi valori si opererà per una media degli stessi, in un'ottica prudentiale.

E' stata effettuata una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari di

*Nocera inferiore*, che hanno fornito i valori economici ricercati per beni simili.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mq conseguite:

|   | Agenzia Re Max    | Agenzia Gabetti | Listino Ufficiale<br>Valori MQ           |
|---|-------------------|-----------------|--|
| <b>Abitazione</b> in Via Saverio De Francesco, 21 - Piano T | € 1.900 ÷ € 2.100 | € 550 ÷ € 650   | € 900 ÷ € 1.100<br>(cfr. allegato n. 17) |

Come si evince da questa tabella, i dati ricercati non sono congruenti tra loro, per tanto

si procederà alla media dei valori ricercati; valore di riferimento adottato:

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Abitazione</b> in Via Saverio De Francesco, 21 - Piano T | <b>€ 1.200/mq</b> |
|---|-------------------|

#### VALORE DI STIMA

***Abitazione in Via Saverio De Francesco, 21 Piano T; Nocera Inferiore.***

*(Foglio 10 Particella 698 Sub 2)*

#### I Metodo

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **0,9**

in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 16);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **0,8** in

un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 16).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,85**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 1.200/mq \times 0,85 = € 1.020,00/mq$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

**superficie netta a base di calcolo mq 120,71.**

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:



€ 1.020,00/mq x mq 120,71 = € 123.124,2.

### Il Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 18) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

**Tipologia prevalente:** abitazioni civili. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:** abitazioni di tipo economico.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € 820,00/mq lordo e € 1.200/mq lordo

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0,3 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,225.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 820,00 + (€ 1.200,00 - € 820,00) \times 0,225;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 905,50/\text{mq lorda}.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

**superficie lorda a base di calcolo**

**mq 149,96.**

Risulta possibile determinare il

$$\text{Valore normale: } € 905,50/\text{mq lordo} \times \text{mq lordo } 149,96 = € 135.788,78.$$

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

$$\text{Media } (€ 123.124,2 + € 135.788,78) / 2 = € 129.456,49$$

che si arrotonda a:

**Valore di stima dell'intero € 129.500,00.**

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



Come è noto il bene pignorato appartiene ad entrambi i coniugi esecutati, per tanto non occorre procedere ad alcuna quota indivisa.

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

L'Ufficio Stato Civile del Comune di Nocera Inferiore ha rilasciato, su richiesta del sottoscritto, l'“Estratto - Riassunto dal registro degli atti di matrimonio per l'anno 1995” in cui dalle risultanze Vol. I Parte II Serie A N. 173 risulta che il giorno 12/10/1995 si sono uniti in matrimonio in Nocera Inferiore, ..... nato a Nocera Inferiore il 21/12/1963 e ..... nata a Nocera Inferiore il 13/04/1972.

NESSUNA ANNOTAZIONE (cfr. allegato n. 19).

L'Ufficio Anagrafe del Comune di Nocera Inferiore ha rilasciato, su richiesta del sottoscritto, il Certificato di residenza storico per entrambi gli esecutati, da cui emerge che risiedono in Via Italo Giuffrè, 21 (cfr. allegati nn. 20 e 21).

Ritenendo di aver serenamente analizzato ed esaminato tutte le situazioni ed i fatti utili alla redazione della presente perizia, rassegno la stessa nelle mani della Giustizia, certo di aver compiuto il mio dovere di consulente tecnico, non prima di ringraziarLa per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno li, 07/02/2024

L'esperto  
arch. Giuseppe Bisogno



**ELENCO ALLEGATI***Verbale di Sopralluogo*

ALLEGATO 0.....Verbale di Sopralluogo del 22/06/2023.

*Accesso agli atti*

ALLEGATO 1.....Richiesta al Comune di Nocera Inferiore - Uff. Urbanistica.

ALLEGATO 2.....Richiesta al Comune di Nocera Inferiore - Uff. Stato Civile.

ALLEGATO 3.....Richiesta al Comune di Nocera Inferiore - Uff. Anagrafe.

*Rilievo*

ALLEGATO 4.....Rilievo dello stato dei luoghi scala 1:100.

ALLEGATO 5.....Documentazione fotografica.

*Dati Catastali*

ALLEGATO 6.....Estratto di Mappa Catastale.

ALLEGATO 7.....Visura storica Fg. 10 part.IIa n. 698 sub 2.

ALLEGATO 8.....Planimetria catastale.

*Visure ipotecarie*

ALLEGATO 9.....Visure ipotecarie ad incrocio.

ALLEGATO 10.....Nota di trascrizione reg. gen. n. 2150 reg. part. n. 1695.

ALLEGATO 11.....Nota di trascrizione reg. gen. n.6804 reg. part. n. 3783.

ALLEGATO 12.....Nota di trascrizione reg. gen. n.23204 reg. part. n. 14073.

*Titolo di Proprietà*

ALLEGATO 13.....Titolo di proprietà

*Dati Edilizi*

ALLEGATO 14.....Licenza Edilizia del 13/12/1960.

ALLEGATO 15.....Grafici assentiti.

*Parametri di stima*

ALLEGATO 16.....Parametri di stima



*Parametri immobiliari*



ALLEGATO 17.....Valori MQ.

ALLEGATO 18.....Agenzia delle entrate - Quotazioni immobiliari.

*Stato Civile*

ALLEGATO 19.....Estratto di Matrimonio con data di annotazione.



*Stato anagrafico*

ALLEGATO 20.....Certificato storico .....

ALLEGATO 21.....Certificato storico .....



*Invio alle parti*

ricevuta avvenuta consegna avv. Vandini per il creditore

ricevuta racc. postale invio per i debitori

