TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Luigi BOBBIO

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Proc. Esecutiva n. 71/2024

promossa da: ***"…..Omissis….."***

contro: ***".....Omissis....."***

Sarno, 29 giugno '26

L'Esperto
Ing. Massimiliano Mancuso
(firmato digitalmente)

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

INDICE DEI PARAGRAFI

Premessa 3

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c 4

Quesito 1: *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento* 5

Quesito 2: *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto* 10

Quesito 3: *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato* 14

Quesito 4: *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto* 21

Quesito 5: *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato* 22

Quesito 6: *Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico* 24

Quesito 7: *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile* 29

Quesito 8: *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene* 30

Quesito 9: *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale* 31

Quesito 10: *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo* 31

Quesito 11: *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso* 31

Quesito 12: *Procedere alla valutazione dei beni* 32

Quesito 13: *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota* 37

Quesito 14: *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio* 37

Conclusioni: 38

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

Premessa

Visti:

- l'atto di pignoramento notificato in data 07/05/2024**;**
- la nota di trascrizione del 02/08/2024**;**
- l'istanza di vendita del 06/06/2024**;**

il Giudice dell'Esecuzione, dott. Luigi BOBBIO in sostituzione della Dott.ssa Bianca Mauela LONGO in data 23..01.2026

Nominava

il sottoscritto Ing. Massimiliano Mancuso, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.496 Sez. B, con studio Professionale in Sano alla Piazza IV Novembre,2, quale ESPERTO nella procedura esecutiva n. 71/2024**,** promossa da

"…..Omissis….."., contro "…..Omissis….."

Dopo aver prestato il giuramento di rito, il sottoscritto accettava l'incarico di stima relativo alla procedura in oggetto e si adoperava al fine di provvedere agli adempimenti indicati dal G.E. nella SEZIONE A del decreto di nomina articolati nei quesiti di seguito esplicitati nella presente relazione.

Il G. E. aveva altresì ricordato al sottoscritto di procedere al deposito della perizia di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti**,** depositandolo sul fascicolo telematico, fissata per il giorno 02.12.2025; che in data 13.11.2025 si comunicava rinvio udienza al 12.05.2026; che in data 12.05.2026 si comunicava rinvio udienza al 14.07.2026.

Il primo accesso sui luoghi in oggetto di causa, siti in Angri alla Via GIUDICI si è tenuto unitamente al custode giudiziario, **Avv. ANITA GALLO**, in data 16.09.2025 durante il quale non in mancanza dell'esecutato non si è riuscito ad accedere ai luoghi oggetto di perizia. Si è acceduto alle unità immobiliari durante il secondo accesso effettuato in data 01.12.2025.

Si sono quindi compiuti i necessari rilievi metrici e fotografici, oltre ad individuare la destinazione d'uso corrente, verificare se lo stato dei luoghi corrispondesse alle planimetrie catastali e rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture e la tipologia edilizia. Il C.T.U. ha inoltre compiuto verifiche presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Salerno e presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di Angri. Pertanto, dagli elementi e dalla documentazione acquisita, si relaziona quanto segue in risposta ai quesiti sottoposti.

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567

Premesso che l'art. 567 c.p.c., nel testo attualmente in vigore, come novellato dalla legge n.80/2005 e successive modificazioni, impone al creditore procedente (tra l'altro) di depositare in allegato alla istanza di vendita del bene pignorato l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nel caso di specie, il creditore fornisce agli atti certificati e trascrizioni. Risulta mancante una adeguata documentazione catastale.

La suindicata certificazione, in relazione all'immobile pignorato, risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa risultano indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Inoltre, non evincendosi dal fascicolo di causa i certificati di residenza storico e di stato civile dell'esecutato, dichiarata in regime di separazione dei beni dallo stesso notaio, l'Esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, ha proceduto all'acquisizione degli stessi in collaborazione con il custode giudiziario (cfr risposta al quesito n.14).

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

- QUESITO n. 1 -

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Identificazione dei diritti reali

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data **07/05/2024** e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data **02/08/2024 ai nn. 34204/27997**, nonché dall'istanza di vendita depositata in data **06/06/2024**, si evince che il diritto reale oggetto di esecuzione è quello di **piena proprietà**, per le rispettive quote indicate negli atti, in capo ai soggetti esecutati.

Il pignoramento è stato promosso da ***"…..Omissis….."***, e per essa, nella qualità di mandataria, ***"…..Omissis….."***., nei confronti della sig.ra

- ***"…..Omissis….."***
- ***"…..Omissis….."***

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Dalle visure catastali aggiornate alla data del **28/04/2026** presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizi Catastali, gli immobili oggetto di pignoramento risultano i seguenti:

LOTTO UNICO

Ditta catastale

1. ***"…..Omissis….."***,
   diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.
2. ***"…..Omissis….."*** ,
   diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

Immobili

1) Locale deposito - Comune di Angri (SA) – Via strada Giudici n. SNC – piano terra

- **Foglio 16, particella 1962, subalterno 5**
- **Categoria: C/2**
- Classe: 1
- Consistenza: 67 mq
- Rendita catastale: € 38,06

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

2) Locale commerciale – Comune di Angri (SA) - Via Strada Giudici n.55 – piano terra

- **Foglio 16, particella 1962, subalterno 1**
- **Categoria: C/1**
- Classe: 6
- Consistenza: 22 mq
- Rendita catastale: € 227,24

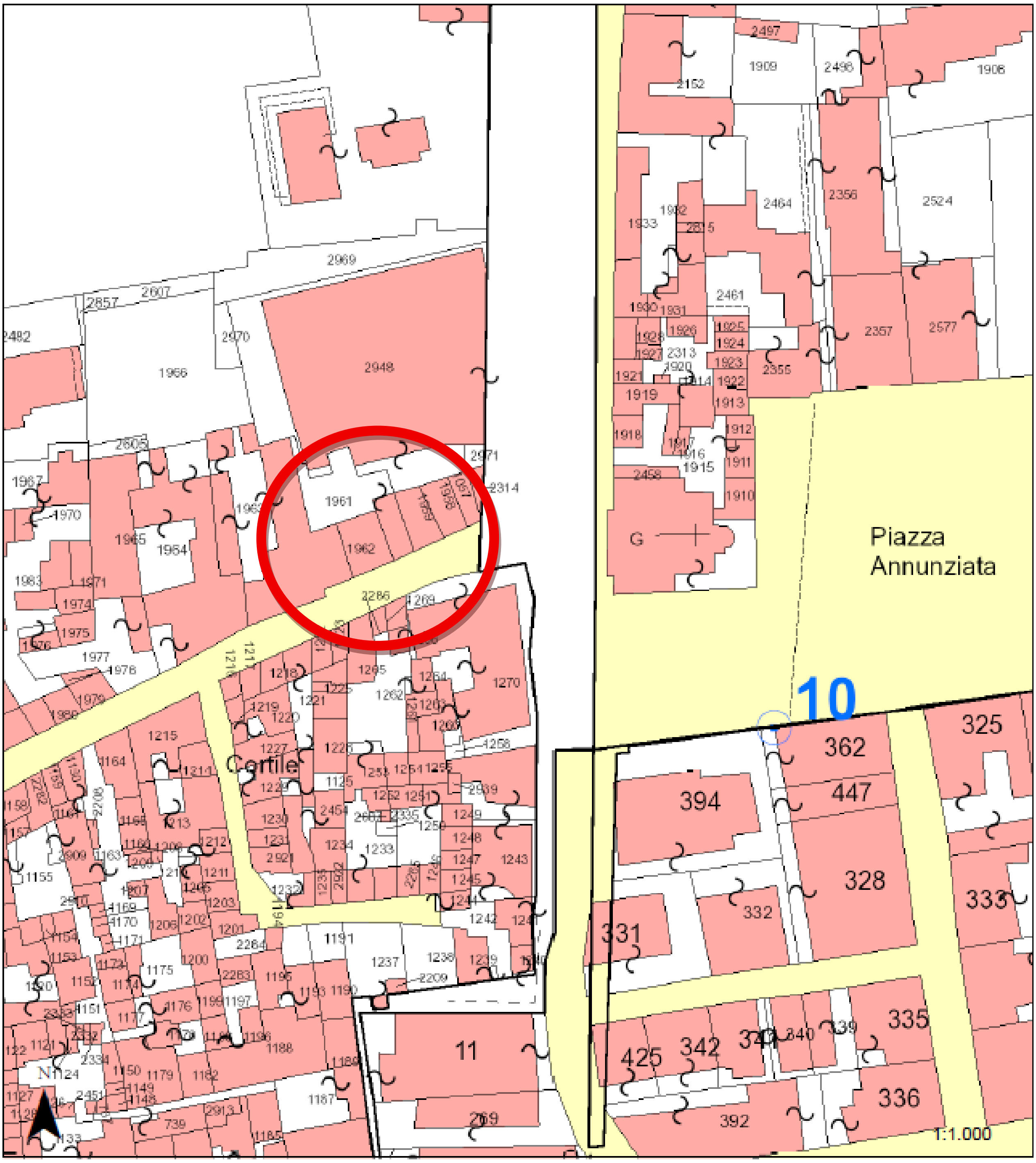
Ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato, l'Esperto Estimatore ha riportato l'estratto planimetrico e l'ortofoto, reperita su "GeoPortale" della Provincia di Salerno con sovrapposizione della mappa catastale.

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

LOTTO unico – Comune di Angri (SA)

Estratto planimetrico

<u>Foglio 16 part.1962</u>



Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

Geoportale ortofoto



Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

Formazione di uno o più lotti di vendita.

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati (architettoniche, funzionali, etc.) ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, all'Esperto appare possibile suddividere i beni pignorati in **unico lotto**

Si procede, pertanto, alla sua individuazione così come di seguito indicato:

LOTTO UNICO – Comune di Angri (SA)

Il Lotto Unico è costituito da due unità immobiliari ad uso non residenziale (locale deposito e locale commerciale), facenti parte di un fabbricato ubicato in zona urbana del Comune di Angri (SA), in Via Giudici n. 55, piano terra e piano interrato, area servita da viabilità urbana e dotata delle principali infrastrutture e servizi.

1) Locale deposito

- **Foglio 16, particella 1962, subalterno 5, Categoria: C/2,** Classe: 1, Consistenza: 67 mq, Rendita catastale: € 38,06 – piano terra Via Strada Giudici n. snc

---

2) Locale commerciale

- **Foglio 16, particella 1962, subalterno 1, Categoria: C/1,** Classe: 6, Consistenza: 22 mq, Rendita catastale: € 227,24 - piano terra Via Giudici n. 55

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

- QUESITO n. 2 -

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

LOTTO UNICO – Comune di Angri (SA)

Le due unità immobiliari costituenti il lotto, pur presentando caratteristiche differenti sotto il profilo della destinazione d'uso, risultano inserite nel medesimo contesto edilizio urbano.

In particolare, entrambi i locali sono costituiti da un unico ambiente ciascuno e risultano dotati di doppio accesso, sia diretto dalla pubblica strada sia dal cortile interno del fabbricato, il piano interrato risulta collegato da una scala interna.





Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

Descrizione

Le unità immobiliari, nella loro maggiore consistenza, confinano ed hanno accesso a sud con la strada pubblica (Via Giudici), a nord con cortile comune e secondo accesso, ad est ed ovest con locali di proprietà di terzi. Nel dettaglio:

- **Il locale ad uso commerciale avente categoria catastale C1, identificato al Foglio 16 particella 1962 sub 1,** confina a sud con la strada pubblica denominata Via Giudici n.55 dalla quale ha accesso, a nord con locale stessa ditta (sub.5), ad est ed ovest con altra ditta. Entrando sulla sinistra è presente una scala in ferro che si collega al piano interrato (sub5).

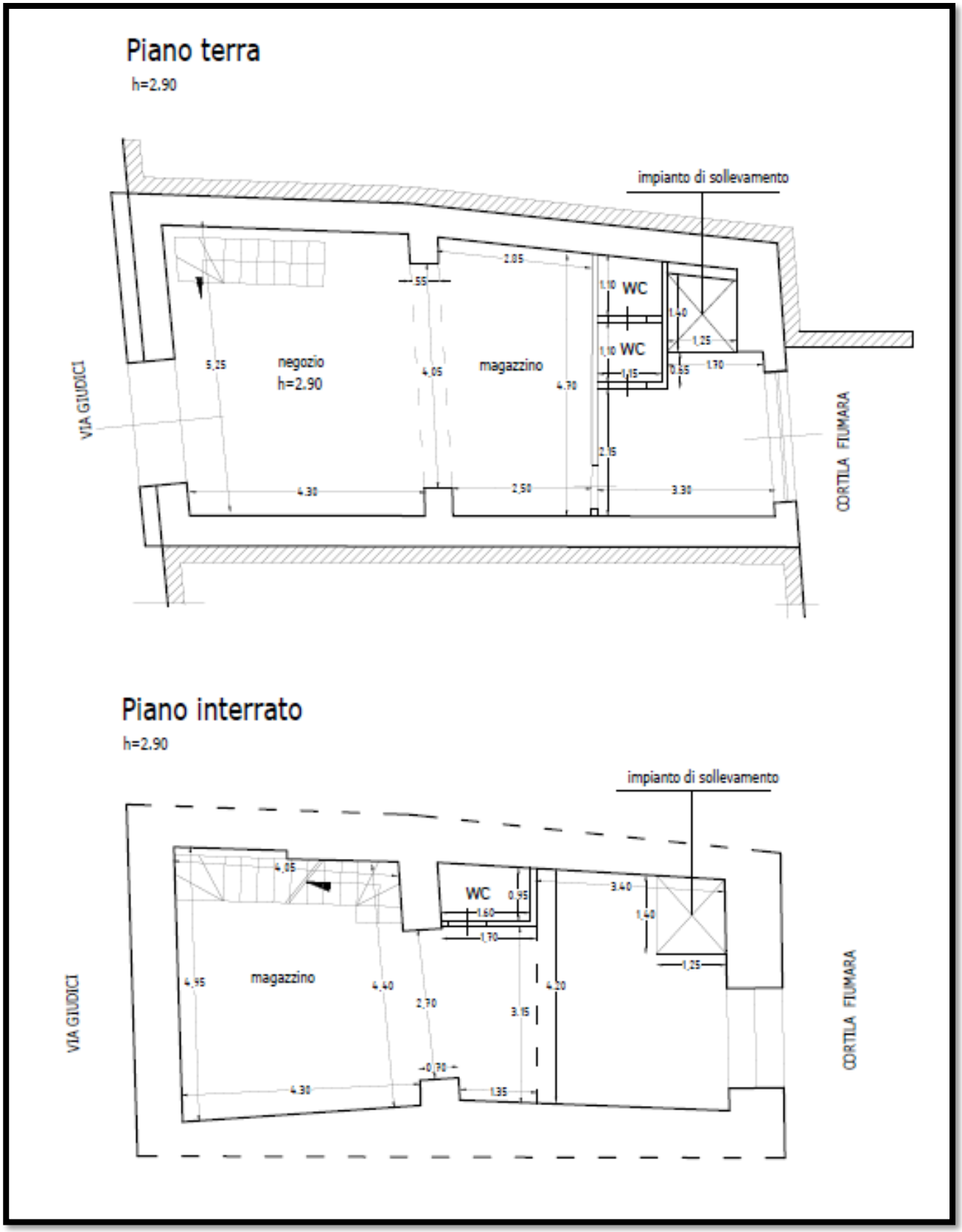
- **Il locale ad uso magazzino avente categoria catastale C2, identificato al Foglio 16 particella 1962 sub 5**, costituito da
  - piano terra confinante e comunicante con il sub1 avente accesso dal cortile comune. Una porzione di esso, come meglio specificato in planimetria, risulta utilizzata come ambiente cucina, servizio igienico (WC), ed un di impianto di sollevamento che lo collega al piano sottostrada.
  - Il piano interrato, accessibile tramite la scala interna di collegamento al locale sub.1, è composto da unico ambiente ad uso deposito, con funzione accessoria rispetto all'attività soprastante, ma di fatto utilizzato come camera da letto e deposito. Presente inoltre un servizio igienico (WC) ed impianto di sollevamento che lo collega al piano terra.

Caratteristiche generali

Le finiture interne, di tipo economico, sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Il piano sottostrada è caratterizzato per la sua totalità da muffe, umidità ed infiltrazioni d'acqua rendendo l'ambiente insalubre e privo della necessaria areazione naturale. La pavimentazione per la sua totalità risulta in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate ma bisognose di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.
L'immobile risulta dotato di impianto elettrico sottotraccia, allo stato funzionante ma privo di certificazione di conformità agli standard vigenti. Durante il sopralluogo, si è constatato che l'utilizzo dei beni non è compatibile con la destinazione d'uso ammessa (commerciale e deposito) ma, si è riscontrato che gli esecutati godono del bene con finalità abitative.
Lo stato manutentivo complessivo è da ritenersi **mediocre ed insufficiente** sia dal puto di vista commerciale che da un eventuale uso residenziale.

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

Planimetria unità immobiliare – rilievo pianta stato dei luoghi



Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

CALCOLO DELLE SUPERFICI			
LOTTO UNICO - comune di Angri			
Dati catastali: Fg. 16 part. 1962 sub 1			
DESTINAZIONE DEI SINGOLI VANI	**DIMENSIONI**		**S.U.**
	largh	**lung**	
PIANO TERRA			
locale commerciale	4,30	5,25	**22,58**
TOTALE SUPERFICIE UTILE			**22,58**
Dati catastali Fg. 16 part. 1962 sub 5			
DESTINAZIONE DEI SINGOLI VANI	**DIMENSIONI**		**S.U.**
	largh	**lung**	
PIANO TERRA			
magazzino	0,55	4,05	**2,23**
"	(2,85+2,5)/2	4,70	**12,57**
"	3,30	2,15	**7,10**
"	1,70	0,65	**1,11**
"	1,25	1,40	**1,75**
WC	1,15	1,10	**1,27**
WC	1,15	1,10	**1,27**
TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO TERRA			**27,28**
PIANO INTERRATO			
magazzino	(4,05+4,3)/2	(4,95+4,4)/2	**19,52**
"	0,70	2,70	**1,89**
"	(1,7+1,35)/2	3,15	**4,80**
"	3,40	4,20	**14,28**
WC	1,60	0,95	**1,52**
TOTALE SUPERFICIE UTILE			**42,01**

Le unità immobiliari si sviluppano su due livelli: piano terra e piano interrato, entrambi con altezza interna pari a circa 2,90 m.

Al piano terra:

è presente un locale commerciale costituito da un unico ambiente, con accesso diretto dalla strada, avente una **superficie utile pari a mq 22,58 e una superficie lorda** (data dalla somma delle superfici nette, oltre alla superficie dei muri perimetrali computati per intero e dei muri in comune computati al 50%) pari a **mq 28,74**.

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

È inoltre presente un locale ad uso magazzino, collegato internamente al locale commerciale, costituito da due ambienti distinti e dotato di servizio igienico composto da bagno e antibagno, nonché di impianto di sollevamento. Tale locale presenta una **superficie utile pari a mq 27,28 e una superficie lorda pari a mq 33,98.**

Al piano interrato:
è presente un locale ad uso magazzino, accessibile tramite scala interna posta nel locale commerciale, costituito da due ambienti separati da un arco, dotato di servizio igienico e impianto di sollevamento. Il locale presenta una **superficie utile pari a mq 42,01 e una superficie lorda pari a mq 59,03.**

Tenendo conto che il parametro è la superficie commerciale, questa verrà calcolata secondo quando previsto dalla norma UNI 10750 e s.m.i. e da quanto rilevato dal mercato immobiliare libero, ovvero considerando al:

Calcolo superficie commerciale				
piano	**destinazione d'uso**	**Sup. lorda mq.**	**Incidenza percentuale**	**Superficie Commerciale**
terra	Negozio (Cat. C1)	28.74		28.74
			Totale	**28.74**

Calcolo superficie ad uso magazzino				
piano	**destinazione d'uso**	**Sup. lorda mq.**	**Incidenza percentuale**	**Superficie Commerciale**
terra	Magazzino (Cat. C2)	33.98		33.98
			Totale	**33.98**

Calcolo superficie ad uso magazzino				
piano	**destinazione d'uso**	**Sup. lorda mq.**	**Incidenza percentuale**	**Superficie Commerciale**
interrato	Magazzino (Cat. C2)	59.03		59.03
			Totale	**59.03**

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

- QUESITO n. 3 -

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

LOTTO unico – Angri

Gli immobili ad uso commerciale-magazzino, ubicati nel Comune di Angri alla Via Giudici.
Dall'analisi e studio delle visure storiche effettuate in data 28/04/2026 si può ricavare la storia catastale dei cespiti. Analogamente grazie alla planimetria catastale estratta dal Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno in data 02/01/2026 è stato possibile stabilire il grado di corrispondenza di questa con lo stato dei luoghi.

Dalla visura storica per immobile si evince che gli immobili pignorati risultano in ditta;

- ***"…..Omissis….."*** , **prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni**
- ***"…..Omissis….."*** **prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni**

- **Foglio 16, particella 1962, subalterno 5, Categoria: C/2,** Classe: 1, Consistenza: 67 mq, Rendita catastale: € 38,06 – piano terra Via Strada Giudici n. snc

- **Foglio 16, particella 1962, subalterno 1, Categoria: C/1,** Classe: 6, Consistenza: 22 mq, Rendita catastale: € 227,24 - piano terra Via Giudici n. 55

Come si evince dalla visura catastale l'immobile risulta esattamente in ditta a seguito atto di vendita a rogito ***"…..Omissis….."*** del 31/07/1997

Storia catastale

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato risultanti dalla visura storica effettuata corrispondono ai medesimi presenti nell'atto di compravendita a proprio favore ***(allegato n. 1 - visura catastale sub.1 e 5)***

Corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale

A seguito del sopralluogo effettuato e del confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati, si evidenzia quanto segue.

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

Subalterno 1 – Locale commerciale

Per l'unità immobiliare ad uso commerciale si riscontra una difformità significativa consistente nella presenza, di fatto, di una scala in ferro posta sul lato ovest, di collegamento con il piano interrato (sub.5) non rappresentato in planimetria catastale. **Pertanto, l'unità non può considerarsi conforme sotto il profilo catastale.**

Subalterno 5 – Locale deposito/magazzino

Per l'unità ad uso deposito si riscontrano invece difformità rispetto alla planimetria catastale, come di seguito descritto:

Piano terra, diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto alla rappresentazione catastale consistenti nella realizzazione di un tramezzo divisorio, cucina, servizio igienico e botola con impianto di sollevamento; nonché assenza del vano scala di accesso al piano sottostrada.

Piano interrato, presenza di servizio igienico, scala interna di collegamento con il sub.1 posta sul lato sud, botola con impianto di sollevamento; nonché l'assenza del vano scala, posto sul lato nord, di collegamento con il piano terra (sub.5)

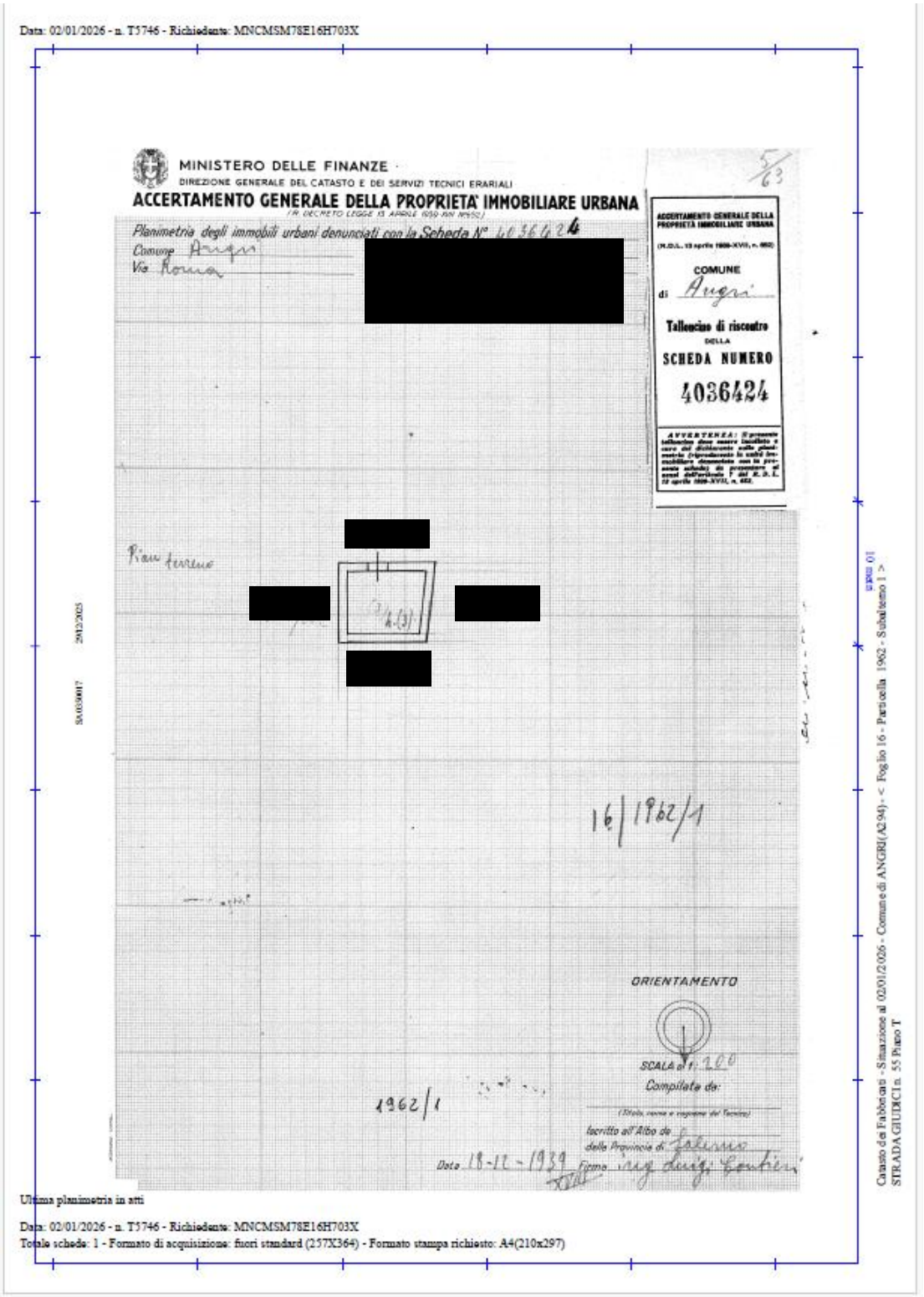
Pertanto, l'unità non può considerarsi conforme sotto il profilo catastale.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'immobile **non risulta pienamente conforme sotto il profilo catastale** allo stato degli atti disponibili, rendendo la scheda catastale **non conforme** rispetto allo stato di fatto dell'immobile.

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

– Locale commerciale

- **Foglio 16, particella 1962, subalterno 1, Categoria: C/1,** Classe: 6, Consistenza: 22 mq, Rendita catastale: € 227,24 - piano terra Via Giudici n. 55 ***(allegato n.2 - planimetria catastale sub.1)***


Data: 02/01/2026 - n. T5746 - Richiedente: MNCMSM78E16H703X

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 4036424
Comune Angri
Via Roma

[redacted]

COMUNE di Angri
Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO 4036424

Piano terreno

16|1962/1

1962/1

ORIENTAMENTO

SCALA di 1:200

Compilata da:
(Strada, numero e cognome del Tecnico)
Iscritto all'Albo de
della Provincia di Salerno
Data 18-12-1939 Firma ing. Luigi Cantieri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2026 - Comune di ANGRI(A294) - < Foglio 16 - Particella 1962 - Subalterno 1 >
STRADA GIUDICI n. 55 Piano T

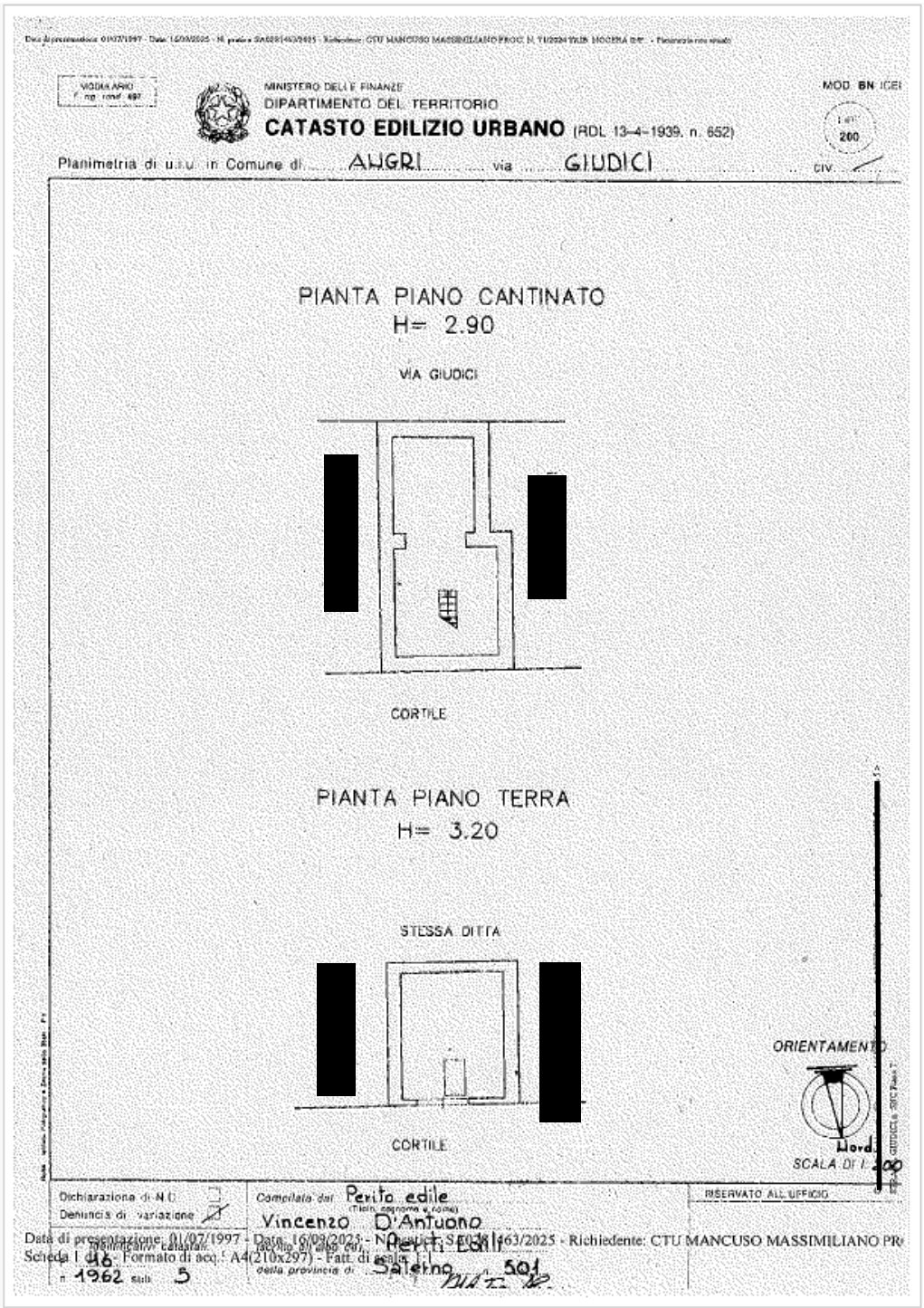
Ultima planimetria in atti

Data: 02/01/2026 - n. T5746 - Richiedente: MNCMSM78E16H703X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (257X364) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

– Locale deposito/magazzino

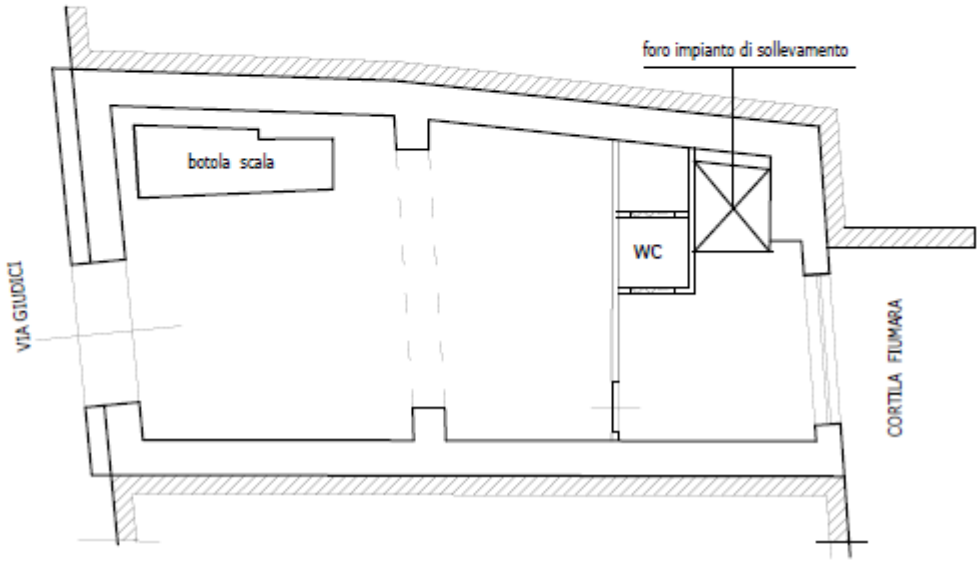
- **Foglio 16, particella 1962, subalterno 5, Categoria: C/2,** Classe: 1, Consistenza: 67 mq, Rendita catastale: € 38,06 piano terra Via Strada Giudici n. snc. ***(allegato n.2 - planimetria catastale sub.5)***



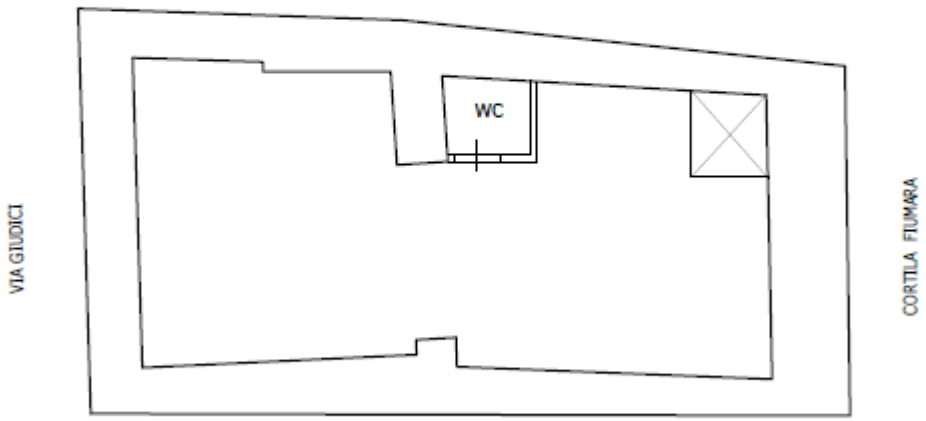
Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

Grafici autorizzati con DIA prot. 10360/A -1999 e succ. variante n. prot. 4159-2000

Piano terra



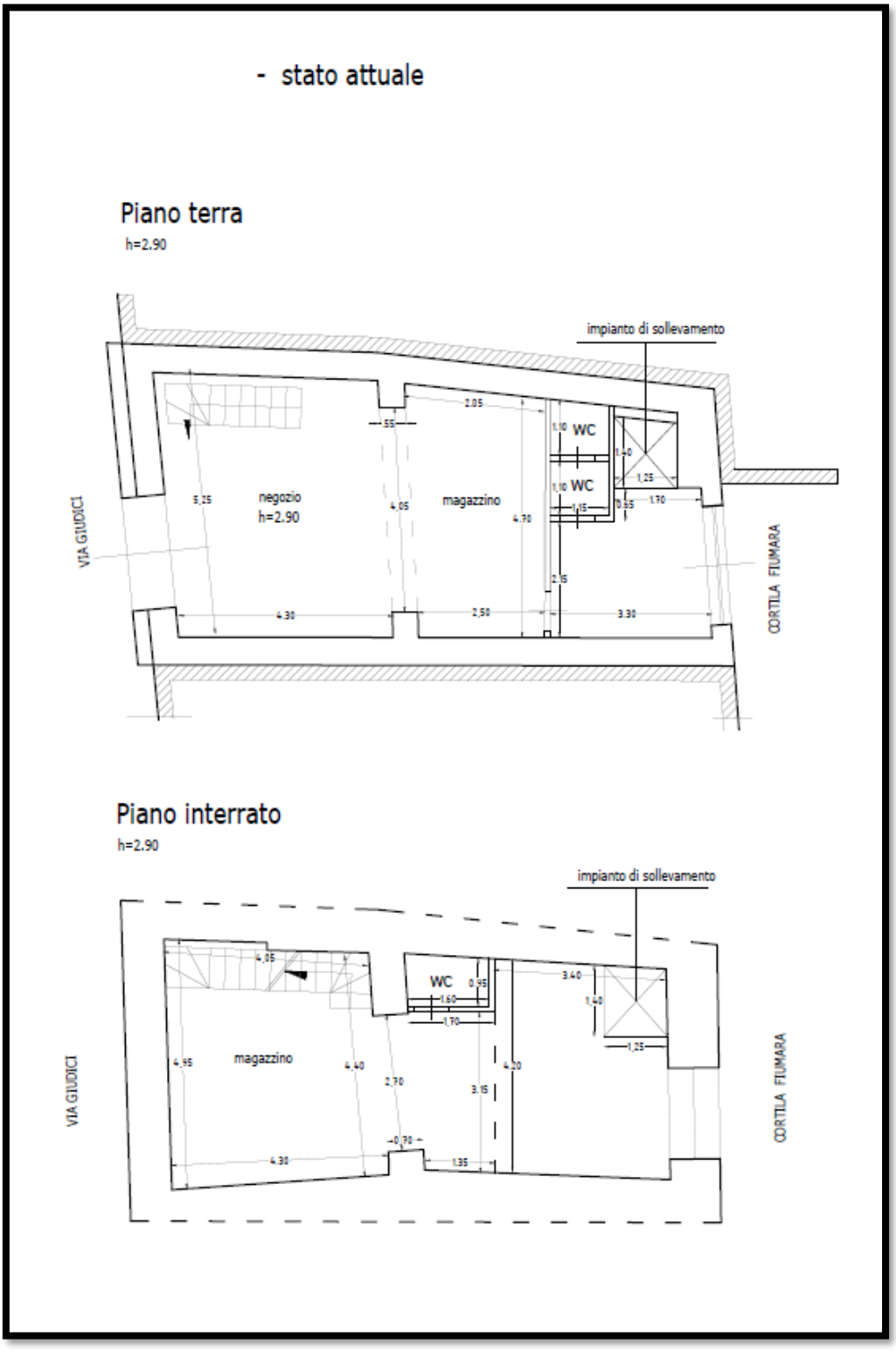
Piano interrato



(allegato n. 3 - autorizzazione DIA e successiva variante)

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI



(allegato n. 4 - rilievo in piata dello stato dei luoghi)

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

QUESITO n. 4 -

Procedere alla predisposizione di uno schema sintetico descrittivo del lotto

prospetto sintetico:

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **locale commerciale (Catasto fabbricati del comune di Angri foglio 16 part. 1962 sub.1) e deposito/magazzino (foglio 16 part. 1962 sub.1)** ubicato in Angri alla via Giudici n.55, piano Terra e primo sottostrada; è composto da locale a destinazione commerciale (C1) e locale a destinazione deposito/magazzino (C2) al piano terra mentre è presente un deposito/magazzino al piano primo sottostrada, confina con Via Giudici a sud, con cortile comune a nord, con altra ditta ad ovest ed est;; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non conformità in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni e dei vani di collegamento; il fabbricato nella sua maggiore consistenza è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente si riscontra autorizzazione DIA prot. n. 10360/A del 09/08/1999 e successiva Variante in corso d'opera prot. 4159 del 17/03/2000.

PREZZO BASE euro 114.000 (centoquattordicimila/00)

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

QUESITO n. 5 -

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Dal riesame della Certificazione Notarile agli atti, il titolo di provenienza, le visure storiche e quant'altro come acquisito, nonché dall'effettuazione di specifiche indagini presso gli uffici all'uopo preposti, l'Esperto ha accertato quanto segue:

Identificazione catastale

- **Foglio 16, particella 1962, subalterno 1, Categoria: C/1,** Classe: 6, Consistenza: 22 mq, Rendita catastale: € 227,24 - piano terra Via Giudici n. 55

- **Foglio 16, particella 1962, subalterno 5, Categoria: C/2,** Classe: 1, Consistenza: 67 mq, Rendita catastale: € 38,06 – piano terra Via Strada Giudici n. snc

Attuale intestazione

Dalle risultanze catastali e dai registri immobiliari, la piena proprietà degli immobili risulta intestata:

- ***"…..Omissis….."*** **, prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni**
- ***"…..Omissis….."*** **prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni**

Provenienza

L'attuale proprietà trae origine dall'atto di compravendita a rogito del Notaio *"…..Omissis….."*„ stipulato in data 31 luglio 1997, repertorio n. *"…..Omissis….."*„ trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 05 agosto 1997 ai nn. *"…..Omissis….."*„.

Con tale atto gli immobili sono stati trasferiti in comproprietà ai coniugi:

*"…..Omissis….."***,** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

"…..Omissis….."„ per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

da una pluralità di danti causa, tra cui vari soggetti appartenenti alla famiglia *"…..Omissis….."*„ che risultavano comproprietari pro quota del bene.

Provenienza anteriore

Dalla documentazione ipotecaria ultra-ventennale emerge che, anteriormente al trasferimento del 1997, il bene risultava in comproprietà tra diversi soggetti, con quote frazionate, riconducibili ad un originario compendio immobiliare derivante da successioni e trasferimenti interni tra coeredi, successivamente oggetto di cessione unitaria mediante l'atto notarile sopra richiamato.

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dopo l'acquisto del 1997, sugli immobili risultano iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo iscritta in data 27/03/2007 ai nn. *"…..Omissis….."*, a favore di *"…..Omissis….."*,., per un importo capitale di € *"…..Omissis….."*, e durata di 15 anni, gravante su entrambi i comproprietari;
- **Ipoteca legale** per debito d'imposta iscritta in data 07/06/2010 ai nn. *"…..Omissis….."*, a favore di *"…..Omissis….."*,., gravante sulla quota di 1/2 di *"…..Omissis….."*;
- **Verbale di pignoramento** immobiliare trascritto in data 02/08/2024 ai nn. *"…..Omissis….."*, a favore di *"…..Omissis….."*,., avente ad oggetto la quota di 1/2 di proprietà di *"…..Omissis….."*.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

Risulta corrispondenza come da visure storiche allegate ***(allegato n.1 – Visure storiche sub1 – 5)***.

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

- QUESITO n. 6 -

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Lotto unico – Comune di Angri

- **Locale commerciale - Foglio 16, particella 1962, subalterno 1, Categoria: C/1,**
- **Locale magazzino/deposito - Foglio 16, particella 1962, subalterno 5, Categoria: C/2,**

Il sottoscritto, a seguito di istanza prodotta per accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Angri *(allegato n.3),* ha estratto copie riguardanti le autorizzazioni edilizie presentate nel corso degli anni presso l'ente comunale. In particolare ha riscontrato la sola presenza di **D.I.A. prot. n.** *".....Omissis....."***, del 09/08/1999 e successiva variante prot. N.** *".....Omissis....."***, del 17/03/2000.**

Nel corso del sopralluogo e dal confronto tra lo stato dei luoghi, la scheda catastale e gli elaborati progettuali assentiti, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Urbanisticamente a seguito della DIA presentata è stato demolito il muro che suddivideva il locale commerciale dal locale deposito/magazzino rendendoli comunicanti; inoltre anche la scala di accesso al piano sottostrada veniva realizzata all'interno del locale commerciale e non come in origine nella parte retrostante. La non corrispondenza si riscontra nel mancato aggiornamento delle schede catastali che, ad oggi, risulta ancora quelle originarie.

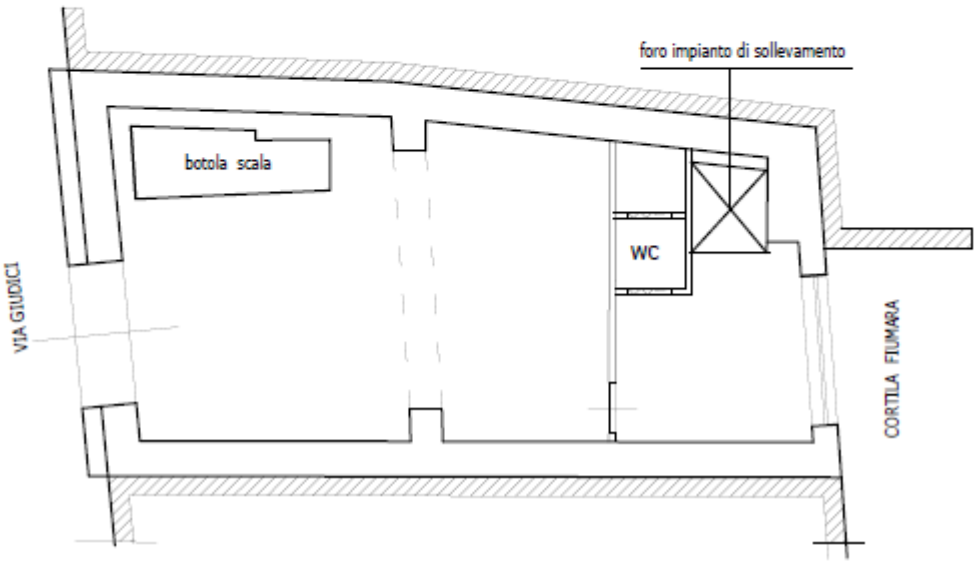
In sintesi si riscontra la conformità urbanistica e si evidenzia una difformità catastale.

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

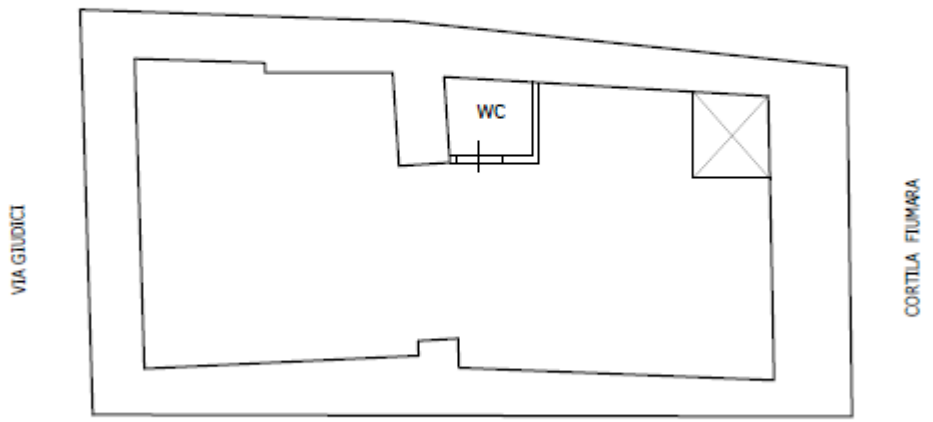
GRAFICI AUTORIZZATI

Grafici autorizzati con DIA prot. 10360/A -1999 e succ. variante n. prot. 4159-2000

Piano terra



Piano interrato



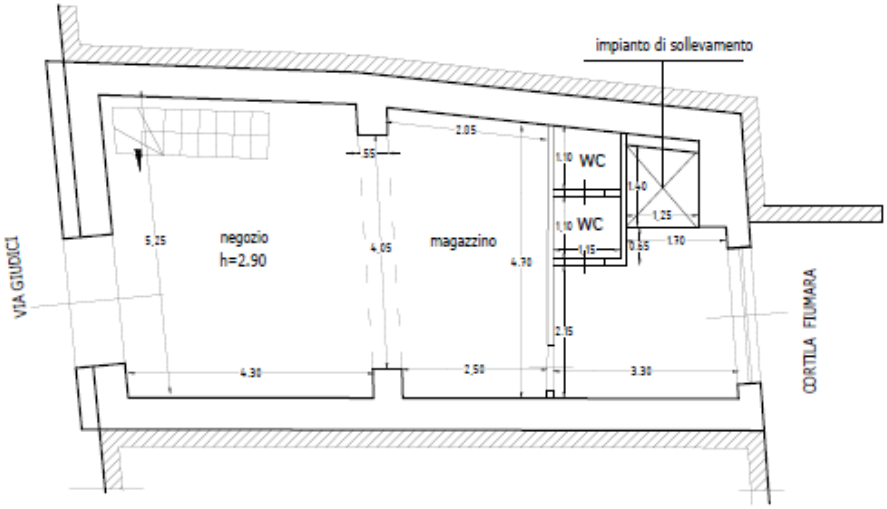
Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

PLANIMETRIA stato attuale dei luoghi

- stato attuale

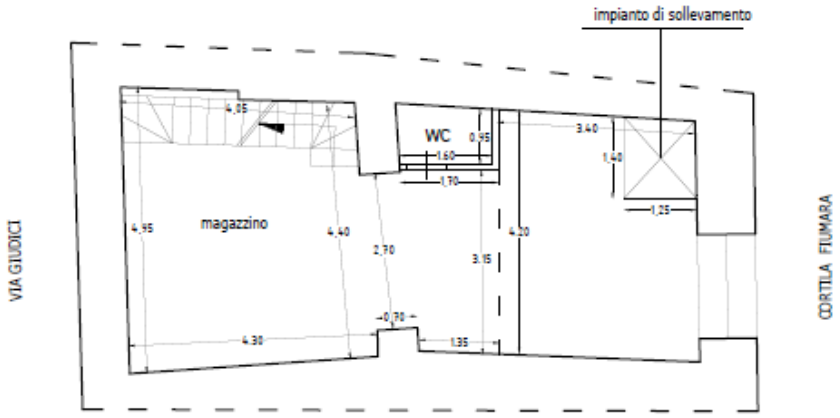
Piano terra

h=2.90



Piano interrato

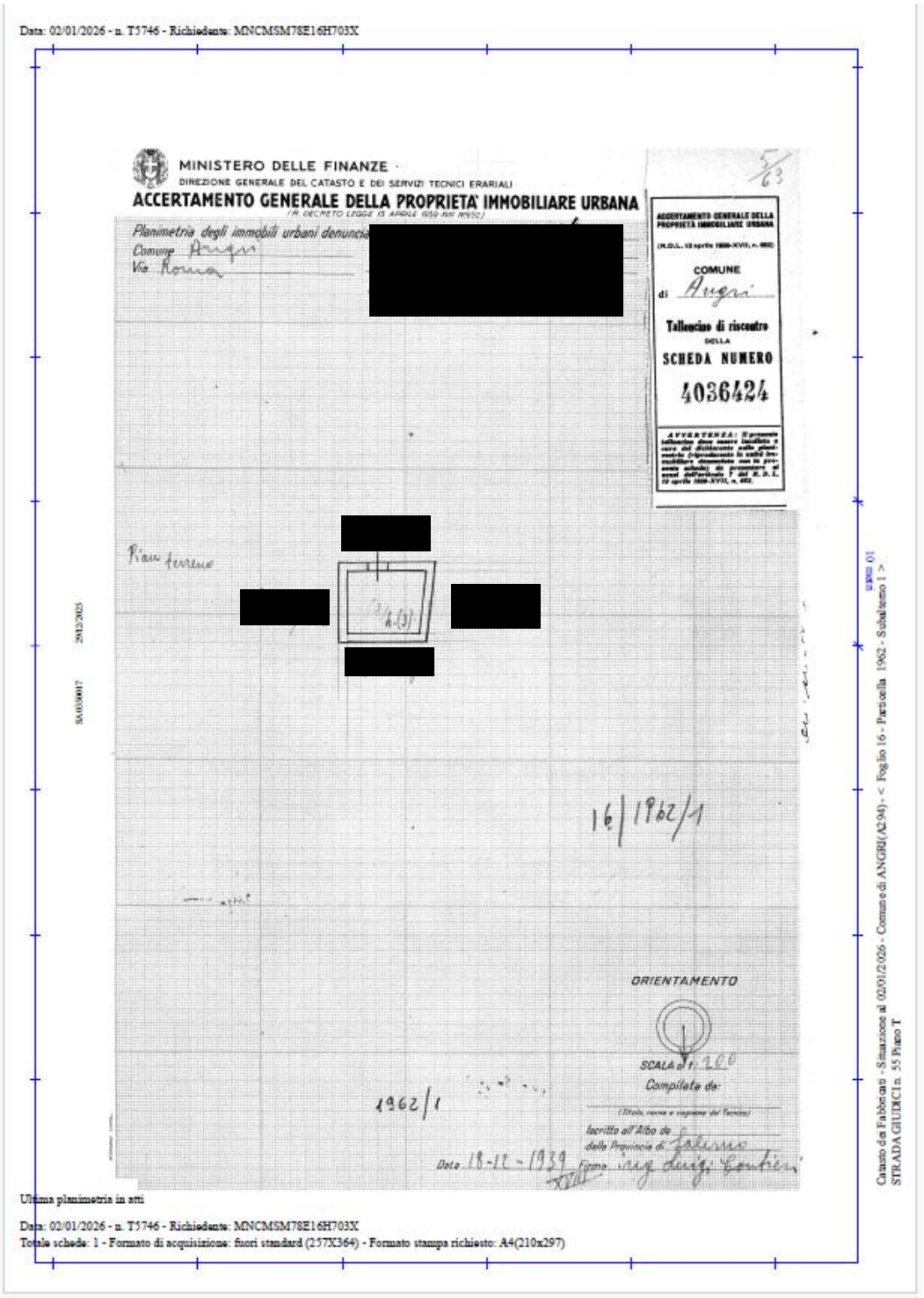
h=2.90



Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

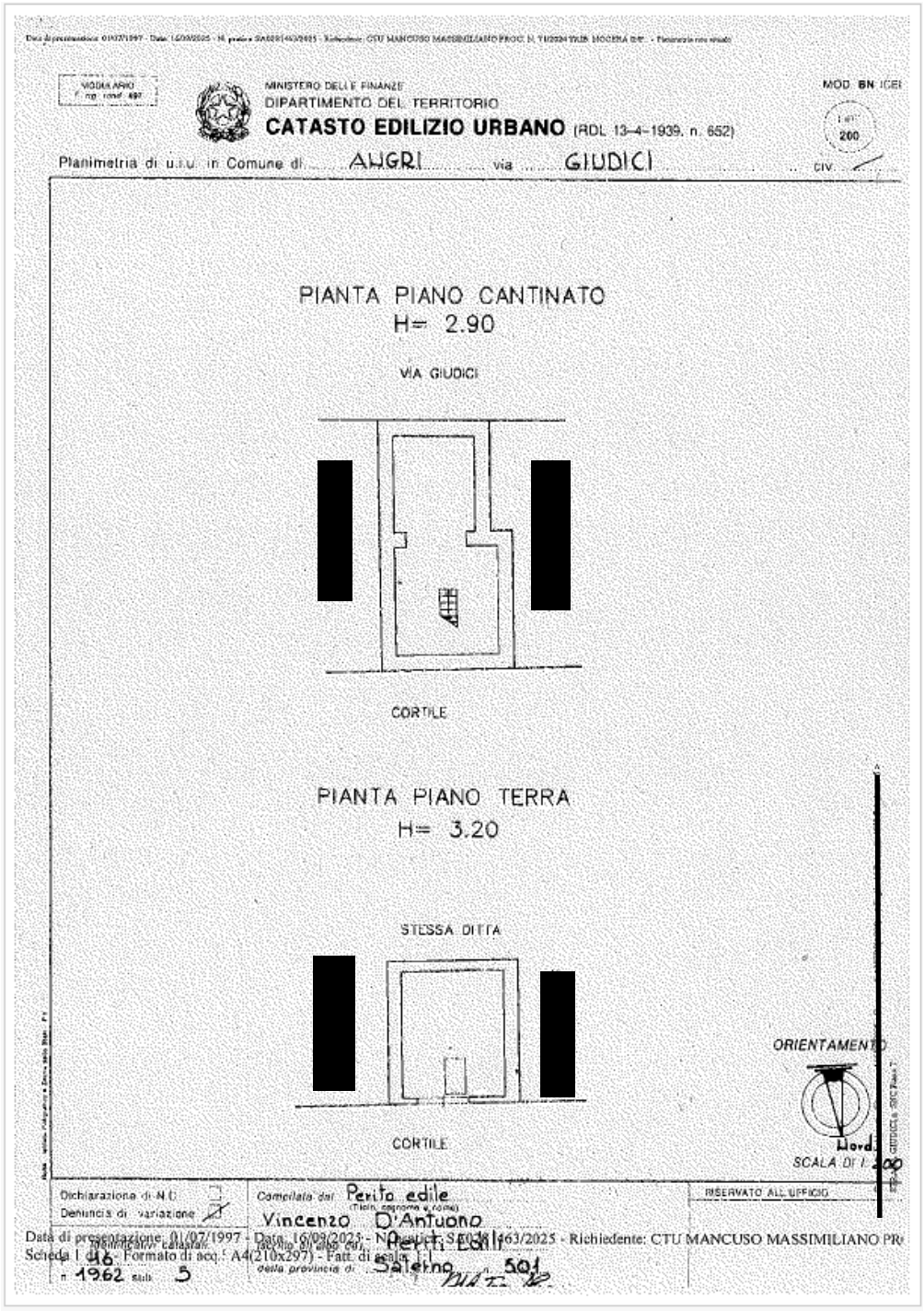
PLANIMETRIA catastale

– Locale commerciale - Foglio 16, particella 1962, subalterno 1, Categoria: C/1



Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

– Locale deposito/magazzino - Foglio 16, particella 1962, subalterno 5, Categoria: C/2



Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

QUESITO n. 7 -

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Lotto Unico – Angri

Durante gli accessi si è accertato che il bene pignorato costituente il lotto risultava occupato dal debitore esecutato

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

QUESITO n. 8 -

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per il lotto oggetto della presente perizia:

a) INESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

b) INESISTENZA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI

c) INESISTENZA DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

d) INESISTENZA DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI

e) INESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE

f) INESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Voltura contatori energia elettrica e gas metano;
- Voltura misuratore acqua;
- Regolarizzare le difformità urbanistiche/edilizie e catastali, si precisa che i costi sono stati detratti dal valore del bene.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Formalità pregiudizievoli sotto elencate (Ipoteca e Pignoramento);
- Non si riscontrano difformità urbanistiche/edilizie (vedi quesito n.6);
- Per le difformità catastali del quesito n.3, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta.

Dal riesame della Certificazione Notarile si evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto in data 02/08/2024 ai nn. *".....Omissis....."*„ a favore di *".....Omissis....."*„, contro *".....Omissis....."*„ per la quota di 1/2 della proprietà;
- **Ipoteca legale per debito d'imposta** iscritta in data 07/06/2010 ai nn. *".....Omissis....."*„ a favore di *".....Omissis....."*„, gravante sulla quota di 1/2 di *".....Omissis....."*„;
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** iscritta in data 27/03/2007 ai *".....Omissis....."*, a favore di *".....Omissis....."*„, per un importo capitale di *".....Omissis....."*, e durata di 15 anni, gravante sull'intera proprietà degli immobili oggetto di esecuzione.

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

Lotto unico – Comune di Angri (Vincoli urbanistici)

L'edificio in cui è sito l'immobile pignorato ricade in zona **B1 residenziale di completamento** nel vigente P.U.C. del Comune di Angri – Tav. 1.6 ***(Allegato n. 5)***
Con riferimento ad altri vincoli e servitù operanti sul territorio, l'edificio non insiste in nessuna fascia di rispetto e non è soggetto ad alcuna servitù.

- QUESITO n. 9 -

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Per il lotto, l'esperto ha verificato che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

- QUESITO n. 10 -

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Per il lotto al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte si riscontrava che i beni oggetto della presente perizia, non sono gravati da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.

- QUESITO n. 11 -

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Lotto Unico - Comune di Angri

L'esperto, in merito all'immobile oggetto di perizia riferisce:

1) non risultano spese fisse di gestione o manutenzione, quali spese condominiali ordinarie;
2) non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) non risultano eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

- QUESITO n. 12 -

Procedere alla valutazione dei beni

Il sottoscritto procederà alla stima dei beni determinando il più probabile valore di mercato ed il conseguente valore a base d'asta.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

La determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile in questione verrà effettuato con la "*stima sintetica", "stima comparativa"* e "*analitica*" con comparazione dei due valori ottenuti.

Il valore di un immobile può essere definito come *"il valore di mercato, e cioè il più probabile prezzo a cui potrà verificarsi lo scambio denaro-bene offerto attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato per beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima"*. Tra i vari metodi di stima che la disciplina estimativa propone per la determinazione del valore degli immobili, si ritiene che rilevante importanza abbia il "metodo sintetico" essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'immobile in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi. Gli elementi di riscontro che sono stati utilizzati sono le pubblicazioni di agenzie immobiliari, in Nocera Inferiore, in cui si sono potuti riscontrare degli immobili in vendita, similari al nostro almeno per le caratteristiche, e/o per zona.

PREMESSA

Dalle considerazioni fin qui espresse, si necessita effettuare una stima dei costi per conformare l'immobile a quanto autorizzato dall'Ente Comunale di Nocera Superiore con C.E. in Sanatoria n.1164/2015. E precisamente,

- N.2 DOCFA di variazione catastale per adeguare quanto realizzato in conformità con il titolo edilizio (DIA prot. 10360/A del 09.08.1999 e successiva variante prot. 4159 del 17.03.2000) …….. **€ 1200,00**

Stima SINTETICA

La ***Superficie Commerciale*** dell'immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisori interni e di metà dei muri perimetrali interni, con i balconi che vengono considerati in ragione del 25%, I terrazzi in ragione del 30% per i primi 25mq e del 10% per l'eccedenza, il garage in ragione del 50%.

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

Quindi la *Superficie Commerciale*, come sopra definita e stata calcolata in base al prospetto presente al Quesito n. 2 nella misura di:

- Negozio Cat. C1 posto al Piano Terra con ingresso da Via Giudici..... 28,74 mq
- Magazzino Cat. C2 posto al Piano Terra con ingresso da androne comune..... 33,98 mq
- Magazzino Cat. C2 posto al Piano interrato con ingresso da locale C1..... 59,03 mq

Inoltre analizzando:

- Le caratteristiche di localizzazione urbana *(centralità dell'immobile, attrezzature collettive, qualificazione ambiente esterno, inquinamento, parcheggio, il fabbricato è ubicato nel comune di Angri, in via Giudici in posizione semi-centrale);*

- Le caratteristiche posizionali *(panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, e dimensioni spazi coperti o scoperti rispetto all'ordinarietà);*

- Le caratteristiche tecnologiche *(età dell'edificio ricordando che l'immobile in questione è stato costruito anteriormente al 01/09/1967 e scarsamente manutentato)*

- Le caratteristiche produttive *(possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione)*

Ed ancora analizzando:

Fattori intrinseci *(la superficie, l'estetica, l'esistenza di spazi condominiali, le rifiniture interne e lo stato di conservazione, grandezza dei vani in funzione all'uso, i servizi, etc.);*
Fattori estrinseci *(la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade principali, ai servizi al centro cittadino, l'efficienza dei servizi che servono la zona, il ceto sociale prevalente che caratterizza il quartiere) del nostro immobile.*

Infine, in considerazione delle valutazioni immobiliari fornite da OMI e Borsino immobiliare:

- Valore medio lordo OMI commerciale Cat. C1 - C2 (Agenzia delle Entrate) ……..….. € 780,00
- Valore medio lordo "Borsino Immobiliare" negozio Cat. C1 ……...…….. € 1.000,00
- Valore medio lordo "Borsino Immobiliare" magazzino Cat. C2 ……. ……..……..….. € 290,00

Da cui ricaviamo un valore medio (Vm) pari a:

- Vm negozio Cat. C1 …… € 890,00
- Vm magazzino Cat. C2 …… € 535,00

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra elencate relative all'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, la scrivente ritiene che il valore medio unitario congruo €/mq dell'appartamento è pari a:

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

Prezzo Medio negozio……...… 890,00 €/mq. x 28,74 mq =…….….. € 25.578,60

Prezzo Medio magazzino …… 535,00 €/mq. x 93,01 mq = …… € 49.760,35

VALORE TOTALE Stima Sintetica…… € 25.578,60 + € 49.760,35 = € 75.338,95

Stima COMPARATIVA

Questa tipologia di calcolo fa riferimento alla disponibilità sul mercato di immobili con caratteristiche simili in zona e confrontabili, di conseguenza, in base alle caratteristiche già fatte presenti ai punti precedenti. tra i vari siti presenti sul web si è scelto come riferimento www.immobiliare.it, in quanto sono pubblicizzati immobili compatibili per tipologia e zona a quello oggetto di perizia ***(vedi allegato n. 6 immobili comparabili presenti sul mercato)***. Riassumendo:

- **Immobile n.1 ,**

  Locale commerciale in Via Po' n.4, di 40mq con ingresso fronte strada. Da ristrutturare. **Prezzo…….. 1.975,00 €/mq commerciale**

- **Immobile n.2,**

  Locale commerciale in Via Amendola di 42mq con ingresso fronte strada. In ottime condizioni. **Prezzo……...… ….. 2.143,00 €/mq commerciale**

Considerato che l'immobile in Via Giudici, vista l'esposizione, i servizi e le condizioni generali, risulta versare in stato manutentivo sotto la media rispetto a le due soluzioni comparate, dai quali possiamo ricavarne un prezzo medio pari a 2.059,00 €/mq commerciale. Da quanto esposto ritengo congruo un prezzo pari ad **€ 1.700,00/mq per i locali al piano strada** mentre, date le condizioni e la posizione, ritengo congruo un prezzo pari ad **€ 500,00/mq per i locali al piano primo sottostrada.** Si ricava:

Piano strada Mq. (28,74 + 33,98) = 62,72 Mq x € 1.700,00 = € 106.624,00

Piano primo sottostrada Mq. = 59,03 Mq x € 500,00 = € 29.515,00

VALORE Stima Comparativa ……. €136.139,00

Stima ANALITICA

Tenuto conto di quanto in premessa e dei fattori intrinsechi ed estrinsechi esposti nella "stima Sintetica" si procede alla valutazione per "Stima Analitica".

Determinazione del **R**eddito lordo annuo (fitto) riferito a fine anno.

Esso è presunto essendo l'immobile in locazione. Quindi a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto del canone di locazione praticato e di quello ricavato dalle rilevazioni OMI e Borsino Immobiliare nonché delle condizioni generali, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto che **l'affitto è di**

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

€430/mese. *Sapendo che:*

- Si considerando una media tra i piani e le destinazioni (negozio e magazzino), il valore medio locativo dai rilevamenti "borsino immobiliare" e valore medio OMI (Agenzia delle Entrate) risulta pari a 3,50 €/mq. Sapendo che la sua superficie è di 121,75 mq, si ritiene che il prezzo mensile di locazione possa essere: *3,50 €/mq x 121,75 mq = 426,13 euro mensili.*

Valore locativo mensile per arrotondamento = € 430,00 (quattrocentotrenta/00)

(allegato n 7 – valori OMI e Borsino immobiliari)

Quindi:

R = € 430,00 x 12 mesi = **€ 5.160,00** *(fitto lordo annuo)*

Determinazione delle **S**pese medie annue.

Le spese e gli oneri a carico del proprietario di fabbricati ad uso abitazione sono circa:

– Lavori periodici (manutenzione straordinaria, ecc.)…… 4 %

– Sfitto e insolvibilità…….. 3 %

– Imposizioni fiscali (IRPEF, ICI)…… 24 %

– Spese di gestione…….. 2 %

*Spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il **33 %***

S = R x 0,33 = € 5.160,00 x 0,33 = **€ 1.702,80**

Determinazione del ***B**eneficio fondiario* (***Bf)*** da capitalizzare.

il ***Bf*** si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario dell'immobile deve sostenere. Quindi:

Bf = **R - S = € 5.160,00 – € 1.702,80 = € 3.457,20**

Scelta del saggio di capitalizzazione (***rm***) e risoluzione della relativa formula.

Il *Valore capitale (**V**)* è dato da ***V*** = ***Bf*** / ***rm***. Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario ***Bf***, cioè dividendolo per ***rm***, è possibile conoscere il valore del capitale ***V*** capace di generarlo. Occorre quindi determinare il saggio di capitalizzazione ***rm***. Possiamo scegliere per il comune dove è sito l'immobile e per l'uso dello stesso un saggio medio pari al 2**,50%**. Determinato in base a:

Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale trovato. Una volta determinato il valore ***V*** dell'immobile secondo il principio dell'ordinarietà, per riportare il valore alle sue reali condizioni, occorre effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle caratteristiche positive (segno negativo) o negative (segno positivo) concernenti 4 gruppi:

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

I. *Caratteristica di Localizzazione urbana* (centralità dell'immobile, attrezzature collettive, ambiente esterno, inquinamento, parcheggio), **- 0,20%**

II. *Caratteristiche posizionali* (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni, spazi coperti o scoperti all'ordinarietà), **- 0,20%**

III. *Caratteristiche tecnologiche* (età dell'edificio, grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza dei servizi, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, idoneità della struttura alle esigenze statiche), **+ 0,60 %**

IV. *Caratteristiche produttive* (possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione), **- 0,10 %**

Quindi il saggio **r** da utilizzare sarà dato:

$$\mathbf{r = rm + \Delta rI + \Delta rII + \Delta rIII + \Delta rIV}$$

$$\mathbf{r} = 2{,}50\ \% - 0{,}20\ \% - 0{,}20\ \% + 0{,}60\ \% - 0{,}10\ \% = \mathbf{2{,}60\ \%}$$

Quindi:

$\boldsymbol{V = Bf / rm}$ = € 3.457,20 : 0,026 = **€ 132.969,23**

VALORE Stima Analitica……..….... € 132.969,23

Ricapitolando:

- *valore ricavato da "stima sintetica"…… € 75.338,95*
- *valore ricavato da "stima comparativa"…… € 136.139,00*
- *valore ricavato da "stima analitica"…… € 132.969,23*

Ricaviamo la stima definitiva come media ponderata tra le valutazioni:

(€ *75.338,95* + *136.139,00* + *132.969,23*) : 3 = € 114.815,72

Da cui vanno detratti i costi in premessa pari ad € 1.200,00 per valore finale:

€ 114.815,7200 - € 1.200,00 = € 113.615,72

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA SITO IN ANGRI ALLA VIA GIUDICI, per arrotondamento

€ 114.000,00 (centoquattordicimila/00)

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

- QUESITO n. 13 -

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni oggetto di stima sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà dei debitori (Lotto unico)

- 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.

Lotto Unico- Comune di Angri

Il sottoscritto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile dei comuni di Nocera Inferiore i seguenti certificati *(Allegato n. 8 – Stato Civile e anagrafe)*:

- Certificato di residenza storico dal quale si evince che gli esecutati sono residenti in Angri alla Via Giudici n.63, presso l'immobile oggetto di pignoramento.
- Certificati Anagrafici di Stato Civile dal quale si evince che l'esecutata è coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni.

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9

CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto al quesito formulato, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto nella presente relazione composta da n. 38 pagine (trentotto).

Sarno, lì 29 giu. 26

il C.T.U.
Ing. Massimiliano Mancuso
(firmato digitalmente)

Riepilogo degli allegati:

- N.1 – Rilievo in pianta dello stato dei luoghi
- N.2 – Documentazione fotografica

Firmato Da: MANCUSO MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5ca9b9