



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva N. 41/2023 del R.G.E.

promossa da

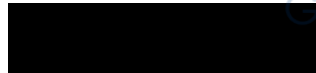


nei confronti di



CREDITORE PROCEDENTE	DIFENSORE	CREDITO
		€ 97.575,90, oltre interessi e spese

CUSTODE GIUDIZIARIO:



IMMOBILE PIGNORATO:

- ☐ Scafati (SA) – p.zza Trento n. 2;
- ☐ Catasto Fabbricati ⇒ foglio 16, particella 264 sub 20

Il sottoscritto geom. Giuseppe ABATE, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno al N. 4519, con studio in Angri (SA) alla Via Monte Taccaro n. 104/7, **redige la presente**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Indice dei paragrafi:

1. PREMESSE.
2. OPERAZIONI DI CONSULENZA.
3. RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI.

1. PREMESSE.

Con provvedimento del 19.10.2024, notificato in data 21.10.2024, il G.E. dott.ssa Maria TROISI, visto l'atto di pignoramento e letta l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente, **nominava quale esperto** per la stima del compendio pignorato e il compimento delle ulteriori indagini di cui all'art. 173-bis d.a. c.p.c. **lo scrivente geometra**, affidando allo stesso l'incarico di cui all'allegato provvedimento.

Con la sopraindicata ordinanza il G.E. disponeva il deposito della relazione da parte del perito almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti.

Con nota datata 24.10.2024 il C.T.U. dichiarava di accettare l'incarico peritale e formulava giuramento di rito con invio telematico alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzione.

2. OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Si premette che l'accesso al bene staggito è stato differito più volte per irreperibilità e trasferimenti del debitore esecutato, nonostante ben n.ro 4 tentativi effettuati dal custode [REDACTED].

Solo in data 28.07.2025 alle ore 16,00 (**ALLEGATO 1**) lo scrivente geometra e

il custode giudiziario [REDACTED] si recavano presso l'immobile staggito sito in Scafati (SA) alla p.zza Trento n. 2.

In questa sede si aveva la presenza della sig.ra [REDACTED], ex coniuge dell'esecutato e assegnataria della casa coniugale unitamente alla figlia minore a seguito di divorzio consensuale, la quale rendeva possibile l'accesso per gli opportuni accertamenti.

Il C.T.U., con l'ausilio di un proprio ausiliario di fiducia, procedeva ad eseguire il rilievo metrico di dettaglio e fotografico del bene staggito.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Nei mesi di agosto e settembre 2025 lo scrivente geometra formulava agli Uffici preposti del Comune di Scafati, Corigliano Rossano, Cisinello Balsamo e Sesto San Giovanni autonome richieste di accesso agli atti e di rilascio di certificazioni utili ai fini della procedura esecutiva.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Nei mesi successivi il C.T.U. si attivava per reperire tutta la documentazione tecnico-amministrativa presso gli Enti preposti; con nota del 07.10.2025 richiedeva al G.E. la concessione di un nuovo termine per il deposito del proprio elaborato.

Con ultimo provvedimento notificato al C.T.U. in data 08.10.2025, il G.E. dott.ssa Maria TROISI, vista l'istanza di proroga e valutate le ragioni poste a fondamento della stessa, assegnava al perito il termine richiesto e rinviava all'udienza del 16.12.2025.

3. RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI.

Per quanto si riferisce in seguito si invita l'illustre lettore a prendere visione degli elaborati grafici **(ALLEGATO 2)** e del reperto fotografico **(ALLEGATO 3)** redatti dallo scrivente geometra ed allegati alla presente consulenza tecnica di ufficio.

CONTROLLO PRELIMINARE ⇒ verificare la completezza della documentazione**depositata ex art. 567 c.p.c..**

1. Con riferimento alla documentazione ex art 567 c.p.c. si segnala che agli atti è presente la certificazione notarile sostitutiva (**ALLEGATO 4**) redatta in data 04.04.2023 dalla [REDACTED], notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, depositata in Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore – Esecuzioni Immobiliari – in data 05.04.2023.

Essa è stata estesa a ritroso la data di trascrizione del pignoramento (rif. n.ri 13839/11009 del **03.04.2023** in favore della Ing Bank N.V., fino al titolo di acquisto anteriore al ventennio.

L'istanza di vendita è stata depositata nella Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore – Esecuzioni Immobiliari – in data 03.04.2023.

Nella predetta certificazione notarile viene riportato che l'immobile oggetto di procedura esecutiva nei confronti di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], è il seguente per il diritti di proprietà pari ad 1/1:

Catasto Fabbricati di Scafati ⇒

- foglio 16 – particella 264 sub 20, cat. A/3.

2. Agli atti risulta depositato l'estratto catastale degli immobili staggiti alla data del 04.04.2023.

Comunque lo scrivente geometra ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali di Salerno lo stralcio del foglio di mappa n. 16 di Scafati alla data attuale (**ALL. 5**).

Dalla visura storica per immobile effettuata presso la Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali si evince che il bene pignorato è censito attualmente con gli stessi identificativi catastali, mentre dall'impianto

Geom. Giuseppe ABATE – via Monte Taccaro, 104/7 - 84012 Angri (SA) – cell. 347 8443997

studio.tecnico.abate@pec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

meccanografico al 30.06.1987 era censito con la p.lla 264 sub 17 (**ALL. 5**).

3. Agli atti non risulta depositato né il certificato di stato civile, né il certificato anagrafico di matrimonio dell'esecutato.

Ad ogni buon conto, il C.T.U. ha provveduto a reperire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Scafati il certificato "*anagrafico di stato civile*" (**ALL. 6**) - datato 22.08.2025 - attestante che l'esecutato [REDACTED] risulta di stato libero per divorzio da [REDACTED] il 24.03.2023.

Dal certificato di "*estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio*" (**ALL. 6**) rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Corigliano-Rossano (CS) in data 03.11.2025 risulta la seguente annotazione: "*Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [REDACTED] e [REDACTED] conclusa in data 24-03-2023, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello stato civile, al n. 11 parte 2 serie C anno 2023, è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio controscritto*".

L'esecutato e la sig.ra [REDACTED] si erano uniti in matrimonio in Corigliano Calabro in data 02.06.2008.

3.1 ⇒ Risposta al quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

Il C.T.U. ha acquisito l'atto di vendita (**ALL. 7**) per notar [REDACTED] del 16 ottobre 2007 (rep. n. 18396 - racc. n. 10653), con il quale il sig. [REDACTED] - celibe - ha acquistato in piena proprietà (quota 1/1) il bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Dalla lettura del titolo di acquisto si è rilevato la completa descrizione del bene e l'indicazione dei confini che corrispondono al contenuto dell'atto di pignoramento.

Si precisa che all'epoca del rogito l'appartamento risultava identificato con la

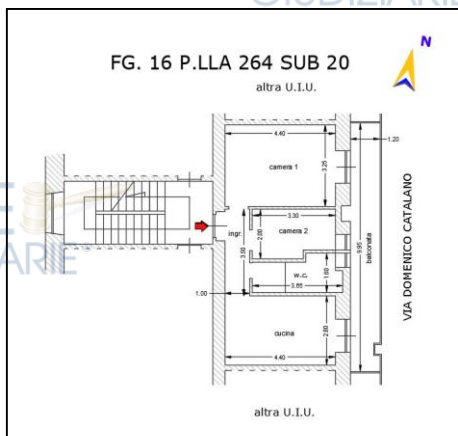
p.lla 264 sub 17 e, a seguito di variazione catastale, come meglio si dirà al successivo paragrafo 3.3, all'atto del pignoramento tale bene era contraddistinto con la p.lla 264 sub 20.

3.2 ⇒ Risposta al quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito nella zona semicentrale del comprensorio comunale di Scafati (**vedere ALL. 2 - elaborato grafico N. 1**), nelle immediate vicinanze del presidio ospedaliero "Mauro Scarlato".

Il fabbricato (**vedere ALL. 3 - foto da n. 1 a n. 4**), ove è ubicato il bene in esame, sito alla p.zza Trento n. 2:

- è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967;
- è stato interessato da lavori di ristrutturazione edilizia alle facciate con cambio prospettico (trasformazione di vani finestra in porta-finestre e realizzazione di aggetti-balconate a servizio dei rispettivi piani), di cui alla pratica urbanistica D.I.A. presentata in data 17.09.2007 col prot. 17821;
- è composto da piano terra e due piani in elevazione, il tutto servito da due scale indicate con le lettere "A" e "B", poste rispettivamente nella verticale di meridione e nella verticale di settentrione.



L'appartamento oggetto di valutazione è ubicato al secondo piano dello stabile – scala "B".

L'u.i. in esame (**vedere ALL. 2 - elaborato grafico N. 2; vedere ALL. 3 - foto da n. 5 a n. 16**) è identificata nel N.C.E.U. di Scafati al **foglio n. 16** con la **particella n.**

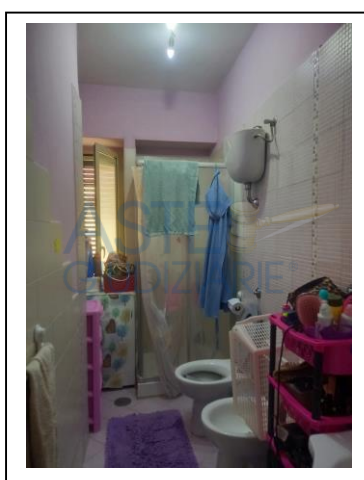
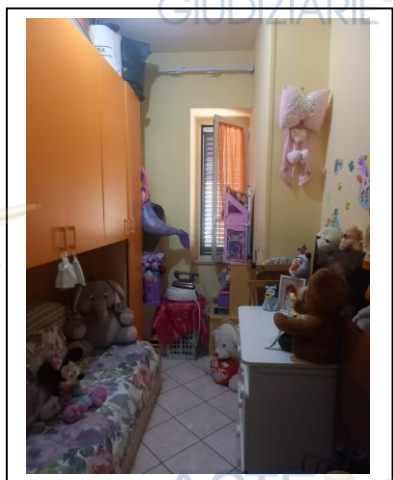
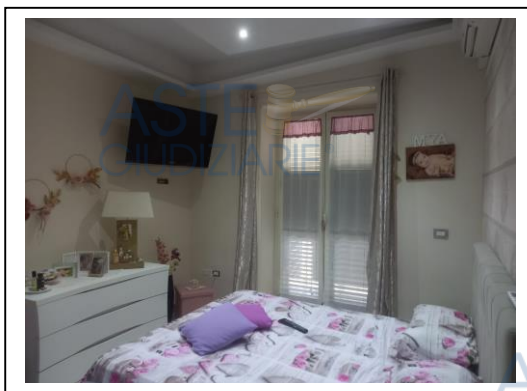
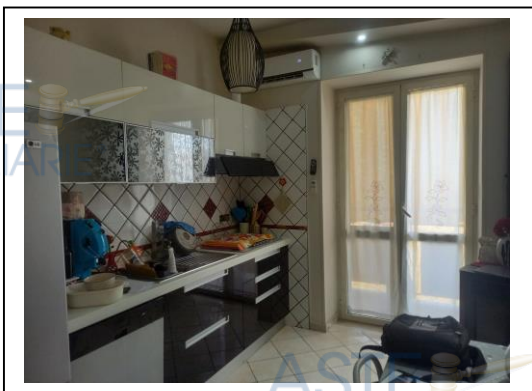
264 sub 20, cat. A/3, cl. 1, vani 3, R.C. = € 278,89, trae accesso dalla porta di caposcala situata di fronte di chi giunge sul pianerottolo di arrivo del 2° piano, si disimpegna in due vani ed accessori, sviluppa una superficie utile interna pari a mq 43,83, ha annessa una balconata prospettante ad est con superficie non residenziale pari a mq 11,10, ha un'altezza interna tra pavimento e soffitto di circa m 3,00.

L'immobile confina a nord, ad ovest e a sud con altre u.i.u., mentre ad est con l'adiacente via Domenico Catalano.

Il bene sopra descritto si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Si precisa che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica e, pertanto, il C.T.U. ne quantifica i costi per l'acquisizione dello stesso in € 150,00.

Appartamento fg. 16 p.Ila 264 sub 20



3.3 ⇒ Risposta al quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene**pignorato.**

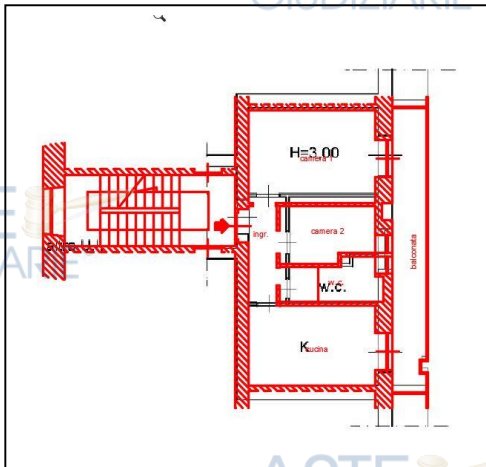
Per quanto si dirà in seguito il C.T.U. si riporta all'**ALL. 8** ⇒ documentazione catastale.

Si ribadisce che il bene pignorato (quota 1/1) è identificato nel N.C.E.U. di Scafati al foglio n. 16 con la particella n. 264 sub 20 (appartamento in secondo piano). I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono esattamente con le risultanze catastali attuali e non sono emerse difformità quanto a foglio, particella e subalterno.

Si ribadisce che all'epoca del rogito l'appartamento risultava identificato con la p.lla 264 sub 17: tale era la sua identificazione sin dalla sua costituzione derivante dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

La scheda catastale raffigurante all'epoca il sub 17 riporta sostanzialmente la stessa conformazione planimetrica interna dell'attuale sub 20, con l'unica differenza che l'aggetto-balconata sul fronte est non è presente.

Si espone, infatti, che con procedura DOCFA di variazione del 10.11.2015 per "ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni", la p.lla 264 sub 17 veniva soppressa generando la nuova p.lla 264 sub 20, riportando anche la predetta



balconata.

Con variazione del 21.07.2016 l'Ufficio rettificava i dati di classamento dell'u.i. staggita, disponendo la definitiva categoria catastale A/3, cl. 1[^], vani 3, R.C. = € 278,89.

Con riferimento alla planimetria

attuale (p.lla 264 sub 20) presente agli atti informatizzati del Catasto, lo scrivente geometra riferisce che pur non essendoci in sostanza difformità significative, necessita la presentazione di nuova scheda catastale a mezzo di procedura DOCFA, per uniformare la stessa alla situazione effettiva dei luoghi che riporta una diversa collocazione interna.

Il costo per uniformare la scheda catastale (elaborato Docfa) con quanto effettivamente rilevato in loco **ammonta ad € 350,00.**

3.4 ⇒ Risposta al quesito n. 4: procedere alla predisposizione di uno schema sintetico-descrittivo del lotto.

Si premette che lo scrivente procederà alla formazione di un unico lotto considerato la esigua consistenza del bene.

"LOTTO UNICO" ⇒ quota di proprietà pari ad 1/1 della seguente unità immobiliare in Scafati (SA) alla piazza Trento n. 2, in normali condizioni statiche e locative, occupato dall'ex coniuge dell'esecutato e dalla figlia minorenni:

- appartamento al secondo piano dello stabile scala "B", composto da 2 vani ed accessori, avente una superficie utile residenziale pari a mq 43,83, con annessa balconata aventi una superficie non residenziale di mq 11,10, riportato nel N.C.E.U. di Scafati (SA) al foglio 16 con la particella 264 sub 20, cat. A/3, cl. 1, vani 3, R.C. = € 278,89, confinante nell'insieme ad ovest, nord e a sud con altre u.i.u., ad est con l'adiacente via Domenico Catalano,

prezzo base del bene, al netto delle decurtazioni, pari ad **€ 69.200,00 (dico euro sessantanovemiladuecento/00).**

3.5 ⇒ Risposta al quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

La trascrizione del pignoramento è avvenuto con nota Registro Particolare

11009 del **03.04.2023** in favore della Ing Bank N.V..

Il sig. [REDACTED] ha acquistato il bene staggito dai coniugi sigg. [REDACTED] con rogito per notar [REDACTED] del 16 ottobre 2007, rep. n. 18396 – racc. n. 10653 (**ALL. 7**).

A loro volta, i coniugi [REDACTED] divennero proprietari del bene de quo dal sig. [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] del 24.06.2005, rep. 163340.

Il titolo di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento è quello per notar [REDACTED] del 20.12.1995, rep. n. 4220 – racc. n. 948, trascritto a Salerno il 15.01.1996 ai n.ri 1411/1210, con il quale il sig. [REDACTED] acquistava dalla precedente intestataria [REDACTED] l'appartamento oggetto di esecuzione.

Lo scrivente ha acquisito integralmente tale ultimo rogito (**vedere ALL. 9**) e dalla sua lettura non sono emersi dubbi circa l'individuazione del bene.

3.6 ⇒ Risposta al quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Per quanto si dirà in seguito il C.T.U. invita il Lettore a visionare l'**ALL. 10**.

Il C.T.U. ha inoltrato a mezzo pec al Settore Tecnico-Urbanistico del Comune di Scafati in data 03.09.2025 una istanza di accesso agli atti, rubricata al n. 53769, con la quale chiedeva di visionare ed acquisire copia della concessione edilizia relativa alla costruzione del fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto di pignoramento e di eventuali sanatorie, della dichiarazione di agibilità e/o della licenza di abitabilità e dei titoli abilitativi (licenze e/o concessioni edilizie, D.I.A., S.C.I.A., permesso di costruire, condoni edilizi) e di eventuali accertamenti sull'attività edilizia e repressione abusivismo rilasciati ai seguenti soggetti ⇒

- ✓ [REDACTED], nata a Scafati (SA) il 14.10.1910, **per il periodo antecedente a dicembre 1995;**
- ✓ [REDACTED], nato a Scafati (SA) il 10.09.1971, **per il periodo dicembre 1995 – giugno 2005;**
- ✓ [REDACTED], nato a Torre del Greco (NA) il 20.08.1971, [REDACTED], nata a Scafati (SA) il 07.09.1972, **per il periodo giugno 2005 – ottobre 2007;**
- ✓ [REDACTED], nato a Torre del Greco (NA) il 04.03.1987, **per il periodo ottobre 2007 ad oggi.**

Il responsabile del IV Settore del Comune di Scafati, a riscontro della richiesta di cui sopra rispondeva come di seguito:

"SI COMUNICA che dalle ricerche effettuate negli archivi cartacei e sui sistemi informatici in possesso di questo settore, con i soggetti indicati e con gli elementi forniti, per l'immobile indicato nella su indicata richiesta di accesso agli atti, non sono stati rinvenuti titoli edilizi negli archivi in possesso dello scrivente ufficio, ma dal rilievo aerofotogrammetrico datato anno 1969, che si allega alla presente, si evince che la consistenza era già presente".

Lo scrivente analizzando gli unici elementi disponibili rappresentati dalle schede catastali, ha rinvenuto in quella originaria datata 31.01.1949 l'assenza dell'aggettobalconata ad est prospettante sull'arteria viaria attualmente denominata via Domenico Catalano.

Pertanto, ha approfondito le ricerche presso il Comune di Scafati riscontrando che la realizzazione delle balconate con ulteriori lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato scala "B" sono stati eseguiti con D.I.A. prot. 17821 del 17.09.2007 e successiva integrazione prot. 13565 del 08.07.2008 (a seguito di tale integrazione i responsabili del procedimento e dell'area tecnica del Comune di Scafati con nota del

04.08.2008, prot. n. 16548 disponevano la revoca della diffida precedentemente imposta con nota del 02.10.2007, prot. n. 19983).

Seguiva, infine, collaudo statico sismico regolarmente depositato al Settore Provinciale del Genio Civile di Salerno in data 04.08.2009 col prot. 97020 e comunicazione di fine lavori prot. n. 733 del 13.01.2012.

Dalla comparazione dello stato attuale dell'immobile con le risultanze sopraindicate si nota una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento al secondo piano oggetto di esecuzione immobiliare.

Tali difformità interne, il DPR 380/01 art. 34-bis le classifica come "tolleranze esecutive" non costituenti difformità edilizie. Difatti la richiamata fonte normativa sancisce:

DPR 380/01 art. 34-bis comma 2:

*2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e **opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi**, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*

Sulla scorta di quanto suesposto, **il sottoscritto è nelle condizioni di poter considerare legittima l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.**

Il C.T.U. **non ha rinvenuto**, inoltre, **nessuna dichiarazione di agibilità.**

3.7 ⇒ Risposta al quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In sede di ispezione del 28.07.2025 è stato accertato che il bene pignorato è occupato dalla sig.ra [REDACTED], ex coniuge dell'esecutato [REDACTED], alla quale con accordo di divorzio consensuale dei coniugi del 24.03.2023 veniva assegnata la casa coniugale unitamente alla figlia minore.

3.8 ⇒ Risposta al quesito n. 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti

sul bene.

Lo scrivente si riporta al certificato notarile (ALLEGATO 4) redatto in data 04.04.2023 dalla [REDACTED], notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, depositato in Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore – Esecuzioni Immobiliari – in data 05.04.2023.

Tuttavia, considerato il lasso di tempo trascorso, il C.T.U. ha eseguito in data 10.11.2025 una ispezione ipotecaria (**vedere ALL. 11**), verificando che oltre l'iscrizione contro del 01.07.2016 - reg. part. 3503 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per notar [REDACTED] del 23.06.2016) e la trascrizione contro del 03.04.2013 - reg. part. 11009 (verbale di pignoramento immobili), nessun'altra formalità pregiudizievole sul bene è presente.

Non sono stati riscontrati altri tipi di vincoli e servitù, né oneri di natura condominiale: in tale ultima circostanza, si precisa che per il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto di esecuzione è costituito formalmente il condominio, denominato Condominio "Piazza Trento, 2" - cod. fisc.: 94060830653. Il Condominio viene regolamentato dalle norme del Codice Civile (artt. 1117 e ss. c.c.).

Si segnala e si ribadisce che a seguito di accordo consensuale dei coniugi depositato presso la Procura della Repubblica del Tribunale di Nocera Inferiore in data 29.03.2023 è stato disposto l'assegnazione della casa coniugale (oggetto di esecuzione) alla sig.ra [REDACTED], con l'affido congiunto della figlia

minore ad entrambi i genitori e con residenza presso la madre.

3.9 ⇒ Risposta al quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Lo scrivente geometra in merito allo specifico quesito riferisce che i beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

3.10 ⇒ Risposta al quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Lo scrivente geometra in merito allo specifico quesito riferisce che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da pesi ed oneri di altro tipo.

3.11 ⇒ Risposta al quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il C.T.U. in merito allo specifico quesito riferisce di non essere a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso.

In merito alle spese di gestione degli immobili, ha richiesto all'Ufficio Tributi di Scafati una rendicontazione dei versamenti tributari (IMU, TARI, ecc.) degli ultimi 6 anni a carico del sig. [REDACTED] per l'immobile oggetto di procedura esecutiva e, nello specifico, se fosse in regola nei versamenti e/o se ci fossero avvisi di accertamento per somme non corrisposte.

In riscontro, il Responsabile del III Settore Finanze, Tributi e Personale del Comune di Scafati trasmetteva con nota datata 26.08.2025 (**ALL. 12**) la posizione debitoria della contribuente per un totale di € 2.120,00 con riferimento all'IMU e per un totale di € 484,00 con riferimento alla TARI.

Inoltre, si riporta la comunicazione del [REDACTED] (**ALL. 13**), amministratore del Condominio "Piazza Trento, 2", il quale riferisce che al 12.11.2025 il Condominio risulta creditore complessivamente di € 2.311,57, così suddivisi:

- a carico del sig. [REDACTED], per conguaglio anni 2023 e 2024 comprensivo delle spese straordinarie per la manutenzione del manto di asfalto e del primo anno di assicurazione del fabbricato ⇒ € 1.451,93;
- a carico di [REDACTED] (occupante dell'immobile), per conguaglio anni 2023 e 2024 delle spese ordinarie del fabbricato ⇒ € 535,28; per quote condominiali ordinarie da gennaio a novembre 2025 ⇒ € 324,36.

3.12 ⇒ Risposta al quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) «Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione».

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Ciò premesso, per definire la stima dell'immobile sopra descritto, lo scrivente geometra ha proceduto preliminarmente ad una valutazione dei parametri tecnici ed economici che sono in rapporto diretto e costante con il valore del bene stesso.

In particolare ha tenuto conto della posizione rispetto al centro abitato, alle aree industriali e commerciali, delle caratteristiche dell'area circostante (presenza di verde, strutture pubbliche, strade di collegamento, salubrità, ecc.), l'esistenza di luce, acqua e fognature.

Inoltre, relativamente alle caratteristiche intrinseche dell'immobile nel suo complesso, ha valutato l'esposizione, l'orientamento, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'efficienza dei servizi, ecc..

Tanto considerato ha proceduto alla determinazione del valore venale del cespite che, secondo il nostro Codice, identifica l'aspetto economico del bene stesso.

Il valore venale è un criterio che come tutti gli altri risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta; è quel valore che il bene assume sul mercato.

Nel caso in esame il sottoscritto geometra ritiene poter procedere alla stima del bene in esame con il metodo "sintetico comparativo", che la dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore, attraverso:

- A)** il metodo indiretto, con la consultazione delle quotazioni immobiliari O.M.I.;
- B)** il metodo diretto, con le indagini di mercato presso agenzie immobiliari operanti nella zona di interesse.

Nello svolgimento dei procedimenti di stima sopraindicati, lo scrivente geometra ha fatto riferimento:

- per quanto riguarda le quotazioni immobiliari, alla superficie commerciale, che rappresenta la somma:
 - delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
 - delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
 - delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.);
- per quanto riguarda le indagini di mercato con la comparazione di immobili simili,
alla superficie interna netta, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che

costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

A) VALORE DI MERCATO COL METODO INDIRETTO ⇒ CONSULTAZIONE DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al 1° semestre anno 2025 (**ALLEGATO 14**) si ricava che i beni oggetto di pignoramento ricadono nella fascia semicentrale - codice zona C1 - che prevede un valore di mercato, riferito ad uno stato conservativo normale e alla superficie lorda, variabile:

- per l'appartamento di categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), da un minimo di €/mq 1.100 ad un massimo di €/mq 1.600.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione. Data la particolare complessità ed eterogeneità che contraddistingue i beni immobili, la determinazione dei relativi prezzi medi può essere soggetta a limiti di rappresentatività.

A tal riguardo, risulta doveroso specificare come le quotazioni OMI non possano intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, individuando un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie.

I valori minimi e massimi sono riferiti, difatti, all'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della

zona di appartenenza.

Per tali motivi lo scrivente geometra nella determinazione del valore di mercato del bene ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, e, cioè, delle effettive condizioni di manutenzione e conservazione dei beni, valutando inoltre, l'ubicazione, l'orientamento, le rifiniture ed ogni altro elemento utile per una stima il più coincidente alla realtà.

Considerando, quindi, nel dettaglio, gli aspetti che influenzano negativamente la scelta sia in termini di caratteristiche intrinseche, sia in termini di caratteristiche estrinseche (rione considerato per il livello di qualificazione esterno – presenza o meno di verde pubblico, parcheggi, ecc.), ha ritenuto equo applicare al valore unitario dato dalla media di quelli indicati in precedenza i seguenti coefficienti correttivi:

* caratteristiche posizionali e caratteristiche proprie

(panoramicità, orientamento, luminosità, ecc.)..... coeff. 1,00

* caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione e vetustà coeff. 0,90

Avremo, pertanto, il seguente valore unitario

$$V_u \text{ appartamento} = (\text{€/mq } 1.100 + \text{€/mq } 1.600) / 2 \times 1,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 1.215,00$$

Il valore di mercato viene, pertanto, ottenuto attraverso la seguente formula:

$$V_m = V_u \times S_c \quad \text{Dove: } V_u = \text{valore unitario a mq; } S_c = \text{superficie commerciale}$$

La superficie commerciale, come sopra indicata, viene determinata con l'utilizzo di opportuni coefficienti di ponderazione/omogeneizzazione; vale a dire coefficiente necessario ad omogeneizzare una superficie di una pertinenza accessoria alla superficie dell'unità immobiliare principale a cui appartiene. Essa corrisponde alla superficie catastale desumibile dalla visura presente agli atti informatizzati del Catasto.

Nel caso in specie, avremo che l'appartamento fg. 16 p.la 264 sub 20 ha una consistenza catastale pari a mq 59.

Il valore di mercato riferito alla quota di 1/1 pignorata è, pertanto, il seguente:

$$V_m \text{ appartamento} = V_u \times S_c = \text{€}/\text{mq } 1.215,00 \times \text{mq } 59 = \text{€ } 71.685,00.$$

B) VALORE DI MERCATO COL METODO DIRETTO ⇒ INDAGINI DI MERCATO

Il C.T.U. ha esperito accurate indagini di mercato presso agenzie immobiliari operanti nel comprensorio in esame, estrapolando telematicamente i dati di mercato più significativi (**ALLEGATO 14**) di seguito riportati.

- 1) Agenzia "ProfessioneCasa" – corso Nazionale n. 130 – Scafati ⇒

Appartamento in piano primo in via D. Velleca n. 5 – Stato: buono/abitabile

prezzo ⇒ € 215.000; consistenza ⇒ mq 124; valore unitario ⇒ €/mq 1.733,87

- 2) Agenzia "Tecnocasa" – Studio Scafati SAS – via Martiri D'Ungheria n. 61 – Scafati ⇒

Appartamento in piano primo in via Martiri D'Ungheria – Stato: da ristrutturare

prezzo ⇒ € 140.000; consistenza ⇒ mq 85; valore unitario ⇒ €/mq 1.647,06

A tale prezzo si applica un coefficiente maggiorativo pari a 1,10 per adeguare lo stato di manutenzione "normale/buono", così come stabilito dalle linee guida del

Borsino Immobiliare; pertanto avremo il seguente valore unitario adeguato ⇒ €/mq

$$1.647,06 \times 1,10 = \text{€/mq } 1.811,77$$

- 3) Agenzia "Tecnocasa" – Studio Scafati SAS – via Martiri D'Ungheria n. 61 – Scafati ⇒

Appartamento in piano terzo in traversa Garella n. 8 – Stato: buono/abitabile

prezzo ⇒ € 190.000; consistenza ⇒ mq 109; valore unitario ⇒ €/mq 1.743,12

Nell'annuncio non è stata riportata la consistenza del locale garage; tuttavia lo scrivente, nel determinare la stessa, ha considerato una metratura standard per ottenere così un valore unitario quanto più veritiero possibile (mq 100 di superficie abitativa + mq 9 di superficie accessoria con applicazione del coefficiente di omogeneizzazione).

Ne consegue che il valore medio è dato:

$$V_{\text{medio}} = \sum \text{prezzi} / n. \text{rilevazioni} = \text{€/mq} (1.733,87 + 1.811,77 + 1.743,12) / 3 = \text{€/mq } 1.762,92 \text{ in c.t. } \textbf{€/mq 1.763,00.}$$

Il C.T.U., inoltre, ha tenuto conto della superficie utile dei beni immobiliari,

omogeneizzando alle stesse quella accessoria, come da tabella di seguito riportata.

APPARTAMENTO	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFF. OMOGENEIZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
superficie utile interna	41,06	1,00	41,06
Balconata	11,10	0,25	2,77
T O T A L E			43,83

Il valore di mercato riferito alla quota di 1/1 pignorata, pertanto, è il seguente:

$$V_{\text{m appartamento}} = V_u \times S_u = \text{€/mq } 1.763,00 \times \text{mq } 43,83 = \textbf{€ 77.272,29.}$$

La media dei valori di mercato ottenuto tramite i due metodi conduce ad un più

probabile **valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva pari:**

$$V_{\text{m}} = (\text{€ } 71.685,00 + \text{€ } 77.272,29) / 2 = \textbf{€ 74.478,65 (dico euro settantaquattromilaquattrocentosettantotto/65).}$$

☆☆☆☆☆☆

Lo scrivente, nel tener in debito conto le differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e riportandosi a quanto già esplicitato nella risposta al quesito n.ro 6, ritiene equo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato sopra determinato nella misura del 10%; avremo, pertanto, il seguente

prezzo base d'asta:

$$P_{\text{ba}} = \text{€ } 74.478,65 - (\text{€ } 74.478,65 \times 0.10) = \text{€ } 67.030,78, \text{ in c.t. } = \textbf{€ 67.000,00 (dico euro sessantasettemila/00).}$$

☆☆☆☆☆☆

L'immobile oggetto di procedura esecutiva dovrà subire una decurtazione per i

costi da sostenere così elencati:

- ☐ regolarizzazione catastale (escluso Cassa e bolli) € 350,00
- ☐ redazione di Attestato di Prestazione Energetica (escluso Cassa e bolli) € 150,00

TOTALI COSTI € 500,00

Il valore finale (prezzo base d'asta) sarà, quindi:

V_{finale} = € 67.000,00 - € 500,00 = € 66.500,00 (dico euro

sessantaseimilacinquecento/00).

3.13 ⇒ Risposta al quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Lo scrivente geometra in merito allo specifico quesito riferisce che ha proceduto alla valutazione "per intero" del bene di proprietà esclusiva dell'esecutato.

3.14 ⇒ Risposta al 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 sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED],

ha avuto le seguenti residenze anagrafiche:

- alla data dell'atto di pignoramento immobiliare del 03.02.2023, risultava iscritto nel

Comune di [REDACTED] dal 10.05.2021 al seguente indirizzo ⇒ [REDACTED]
[REDACTED] scala [REDACTED] - interno [REDACTED];

- alla data attuale e, precisamente, dal 29.02.2024, risulta iscritto nel Comune di [REDACTED]
[REDACTED] al seguente indirizzo ⇒ [REDACTED] n. [REDACTED].

Il sig. [REDACTED] risulta attualmente di stato libero per divorzio da [REDACTED] del 24.03.2023; tuttavia, a titolo sintetico cronologico si

espone che l'esecutato:

- ha acquistato il bene staggito con atto per notar [REDACTED] DEL 16.10.2007;
- ha contratto matrimonio con la suindicata [REDACTED] in Corigliano Calabro (CS) in data 02.06.2008;
- ha concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio in data 24.03.2023 a seguito di convenzione di negoziazione assistita.

Si riporta nel dettaglio all'**ALLEGATO 6** (certificato anagrafico di stato civile; estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; certificati di residenza rilasciati dai Comuni di Scafati, Cisinello Balsamo e Sesto San Giovanni).



Tanto si riferisce ad espletamento dell'incarico conferitogli.

ALLEGATI:

▣ **ALL. 1** ⇒ verbali di accesso;

▣ **ALL. 2** ⇒ documentazione grafica redatta dal C.T.U.:

- elaborato N. 1 ⇒ inquadramento territoriale (stralcio aerofotogrammetrico e stralcio catastale);
- elaborato N. 2 ⇒ rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento (pianta piano secondo);

▣ **ALL. 3** ⇒ documentazione fotografica, costituita da n. 16 stampe a colori;

▣ **ALL. 4** ⇒ certificazione notarile redatta in data 04.04.2023 dal notaio [REDACTED];

▣ **ALL. 5** ⇒ stralcio del foglio di mappa n. 16 di Scafati + visura storica per immobile;

▣ **ALL. 6** ⇒ certificato anagrafico di stato civile rilasciato dal Comune di Scafati, certificati di residenza rilasciati dai Comuni di Scafati, Cisinello Balsamo e

Sesto San Giovanni ed estratto per riassunto dai registri degli atti di

matrimonio rilasciato dal Comune di Corigliano-Rossano;

▣ **ALL. 7** ⇒ atto di vendita per notar [REDACTED] del 16.10.2007 (rogito di acquisto di [REDACTED]);

▣ **ALL. 8** ⇒ documentazione catastale;

▣ **ALL. 9** ⇒ atto di vendita per notar [REDACTED] del 20.12.1995 (rogito di provenienza anteriore al ventennio);

▣ **ALL. 10** ⇒ documentazione reperita presso il Settore Tecnico-Urbanistico di Scafati;

▣ **ALL. 11** ⇒ ispezioni ipotecarie;

▣ **ALL. 12** ⇒ rendicontazione Uffici Tributi di Scafati;

▣ **ALL. 13** ⇒ nota Amministratore Condominio Piazza Trento n. 2;

▣ **ALL. 14** ⇒ quotazioni immobiliari OMI Anno 2025 - 1° semestre ed indagini di mercato.

Angri, lì 13.11.2025

Il C.T.U.

Geom. Giuseppe ABATE