

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE****I SEZIONE CIVILE****UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI****Procedura esecutiva N. 86/2023 del R.G.E.****PROMOSSA DA****NEI CONFRONTI DI**

CREDITORE PROCEDENTE	DIFENSORE	CREDITO
[REDACTED]	[REDACTED]	€ 122.063,85, comprensivo di interessi e spese

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. [REDACTED]**IMMOBILE PIGNORATO:**

- ☐ Scafati (SA) – via Roma cortile Ferraioli n. 6;
- ☐ Catasto Fabbricati ⇒ foglio 22, particelle 1168 sub 1 e 1168 sub 3.

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 02.12.2024, notificato in pari data, 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 03.12.2024 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.

Con pec del 27.12.2024 il custode giudiziario notiziava lo scrivente geometra che, a causa delle difficoltà incontrate nel reperire il debitore esecutato, il primo accesso presso gli immobili staggit fissato per il pomeriggio del 27 dicembre veniva differito al 21.01.2025 alle ore 9,30.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

In data 20.01.2025 il C.T.U. reperiva telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali di Salerno lo stralcio del foglio di mappa, le visure storiche per immobile e le schede planimetriche degli immobili oggetto di esecuzione.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

In data 21.01.2025 alle ore 9,30 (**ALLEGATO 1**) lo scrivente geometra e il custode giudiziario avv. [REDACTED] si portavano presso gli immobili staggiati siti in Scafati (SA) alla via Roma – cortile Ferraioli n. 6.

In questa sede si aveva la presenza del sig. [REDACTED], munito di delega, il quale rendeva possibile l'accesso e l'ispezione delle unità immobiliari in esame, nonché dichiarava che il debitore esecutato aveva avviato trattative di bonario componimento con il creditore procedente e che intendeva occupare gli immobili staggiati dietro pagamento dell'indennità di occupazione.

Veniva fisato un nuovo accesso sui luoghi per il giorno 13.02.2025 alle ore 15,00 per consentire al C.T.U. di procedere ai necessari rilievi metrici di dettaglio.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Alla data ed ora prefissate (**ALLEGATO 1**) lo scrivente geometra e il custode giudiziario avv. [REDACTED] si portavano presso gli immobili staggiati, dove si aveva la presenza del sig. [REDACTED], delegato dal debitore esecutato.

Il C.T.U., con l'ausilio di un proprio ausiliario di fiducia, procedeva ad eseguire il rilievo metrico di dettaglio delle unità immobiliari oggetto di stima.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Nel mese di marzo 2025 lo scrivente geometra formulava agli uffici preposti del Comune di Scafati autonome richieste di accesso agli atti e di rilascio di certificazioni

Geom. Giuseppe ABATE – via Monte Taccaro, 104/7 - 84012 Angri (SA) – cell. 347 8443997
studio.tecnico.abate@pec.it

utili ai fini della procedura esecutiva. La richiesta del certificato di matrimonio per estratto veniva formulata anche al Settore Servizi Demografici del Comune di Castel San Giorgio (SA).



Con deposito telematico del 18.03.2025 il C.T.U., nel far presente che erano ancora in corso le ricerche presso il Comune di Scafati per l'acquisizione di tutta la documentazione necessaria ai fini di causa, chiedeva la concessione di un nuovo termine di gg. 45 per il deposito della relazione e l'invio delle copie alle parti.



Con provvedimento notificato al C.T.U. in data 20.03.2025, 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 03.06.2025.



Nel corso dei mesi di marzo ed aprile c.a. il C.T.U. acquisiva presso gli Enti preposti le certificazioni/attestazioni richieste, nonché ulteriore documentazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Salerno.



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 06.07.2023 dalla dott.ssa [REDACTED], notaio in Palermo (PA), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, depositata in



Geom. Giuseppe ABATE – via Monte Taccaro, 104/7 - 84012 Angri (SA) – cell. 347 8443997
studio.tecnico.abate@pec.it



Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore – Esecuzioni Immobiliari – in data 10.07.2023 dall'avv. [REDACTED].

Essa è stata estesa a ritroso la data di trascrizione del pignoramento (rif. n.ri 28044/22441 del **03.07.2023** in favore di [REDACTED]), fino al titolo di acquisto dell'esecutato avvenuto con atto di compravendita per notar [REDACTED] del **17.01.2003**, rep. n. 31179 – racc. n. 10095.

L'istanza di vendita è stata depositata nella Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore – Esecuzioni Immobiliari – in data del 10.07.2023.

Nella predetta certificazione notarile viene riportato che gli immobili oggetto di procedura esecutiva nei confronti di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], sono i seguenti per i diritti di proprietà pari ad 1/1:

Catasto Fabbricati di Scafati →

- foglio 22 – particella 1168 sub 1, cat. A/3;
- foglio 22 – particella 1168 sub 3, cat. A/3.

2. Agli atti risulta depositato l'estratto catastale degli immobili staggiti alla data del 06.07.2023.

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. 22 di Scafati alla data attuale e alla data del 01.01.2014 – data disponibile a ritroso da Sister (**ALL. 5**).

3. Agli atti risulta depositato il certificato anagrafico di matrimonio dell'esecutato.

Ad ogni buon fine, il C.T.U. ha provveduto a reperire presso il Comune di Scafati il certificato "*anagrafico di stato civile*" (**ALL. 6 sub a**) – datato 25.03.2025 – attestante che l'esecutato [REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED] con matrimonio contratto in Castel San Giorgio (SA) in data **03.10.2010**.

Dal certificato di "estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" (**ALL. 6 sub b**) rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Castel San Giorgio in data 25.03.2025 risulta che il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], ha contratto matrimonio in Castel San Giorgio il 3 ottobre 2010 con [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], riportando la seguente testuale annotazione: "Gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile".

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 compravendita (**ALL. 7**) per notar [REDACTED] del 17 gennaio 2003 (rep. n. 31179 – racc. n. 10095), con il quale il debitore ha acquistato in piena proprietà (quota 1/1) i beni 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.

Il sig. [REDACTED] ha dichiarato nel predetto rogito di essere celibe.

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



Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nella zona centrale del comprensorio comunale di Scafati (**vedere ALL. 2 - elaborato grafico N. 1**): essi originano l'accesso dalla limitrofa via Roma, all'interno del cortile Ferraioli.

I beni immobiliari di proprietà [REDACTED] (**vedere ALL. 3 - foto da n. 1 a n.**

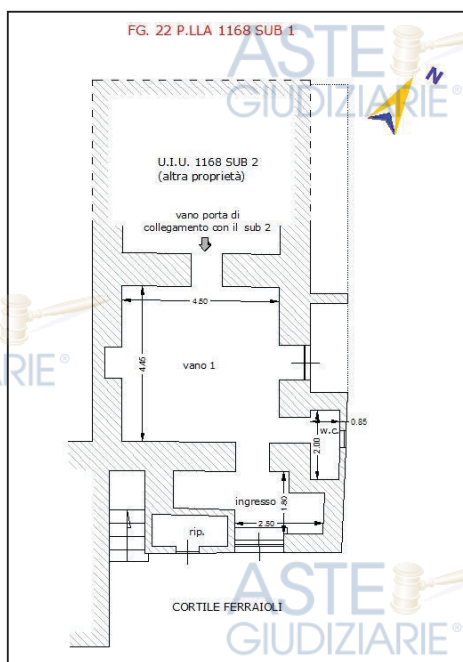
6) fanno parte di un fabbricato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 e, successivamente, sono stati oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo di cui alla S.C.I.A. prot. n. 23528/2011 del 27.09.2011.

Lo scrivente esperto stimatore ritiene di poter individuare per il compendio immobiliare oggetto di esecuzione **un unico lotto**, considerato l'esigua consistenza dei beni.

LOTTO "UNICO"

Esso è rappresentato da due unità immobiliari dislocate su due livelli (piano terra e piano primo) e dotati di autonomi accessi.

L'u.i. al piano terra (**vedere ALL. 2 - elaborato grafico N. 2; vedere ALL. 3**



- foto da n. 7 a n. 14) è identificata nel N.C.E.U. di Scafati al **foglio n. 22** con la **particella n. 1168 sub 1**, cat. A/3, cl. 1, vani 2, R.C. = € 185,92, trae accesso da un vano porta prospettante sul cortile "Ferraoli" e contraddistinto dal civico 6, si disimpegna in un vano ed accessori, sviluppa una superficie utile interna pari a circa mq 30, ha un'altezza interna max tra pavimento e soffitto (a volta) di m 2,25

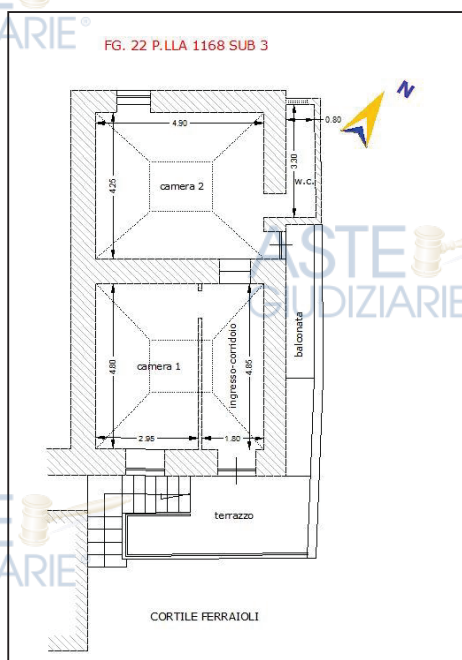
circa.

In sede di accesso è risultato in essere un vano porta di collegamento con l'u.i. p.lla 1168 sub 2 appartenente ad altra ditta proprietaria, nonché un'altezza interna differente da quella indicata nei grafici progettuali allegati alla SCIA prot. 23528/2011, tanto da rendere NON residenziale la destinazione della predetta unità immobiliare.

L'immobile confina a nord con l'u.i. p.lla 1168 sub 2 innanzi indicata, ad est e a sud con cortile Ferraioli e ad ovest con p.lla 1167.



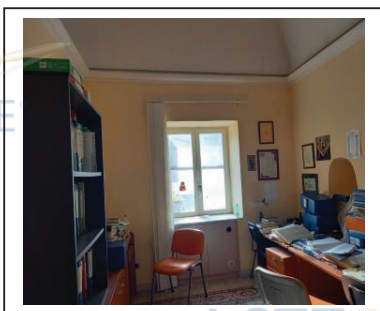
L'u.i. al piano primo (**vedere ALL. 2 - elaborato grafico N. 3; vedere ALL. 3**



– foto da n. 15 a n. 26) e identificata nel N.C.E.U. di Scafati al **foglio n. 22** con la **particella n. 1168 sub 3**, cat. A/3, cl. 1, vani 2, R.C. = € 185,92, trae accesso dal cortile "Ferraioli" a mezzo di una scala a due rampanti scoperta in fabbrica e un vano porta contraddistinto dal civico 6/A, si disimpegna in due vani ed accessori, sviluppa una superficie utile interna pari a circa mq 47, con un'altezza interna max tra pavimento

e soffitto (a volta) di m 4,40 circa (camera 1 e ingresso – corridoio), di m 3,95 (camera 2), mentre il locale w.c. ha un'altezza netta di m 2,20; il tutto è servito da una balconata e terrazzo a livello, che sviluppano una superficie non residenziale pari a mq 15,65.

L'immobile confina a nord con la p.lla 1138, ad est e a sud con cortile Ferraioli e ad ovest con p.lle 1167 e 1201.



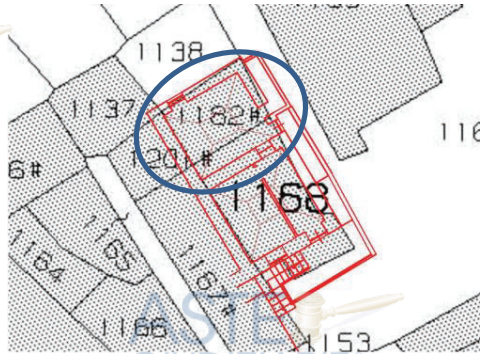
Si precisa che l'immobile ad uso residenziale del 1° piano non è dotato di attestato di prestazione energetica e, pertanto, il C.T.U. ne quantifica il costo per l'acquisizione dello stesso in € 150,00.

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.

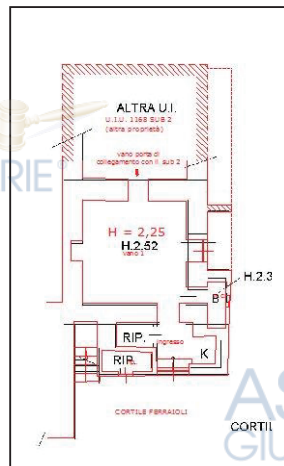
Si chiarisce preliminarmente che dalla sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi con il foglio catastale wegis n. 22 – opportunamente scalato – di Scafati risulta che gli immobili staggiti ed, in particolare, l'u.i. del primo piano, ricade con la sua sagoma oltre che sulla p.lla 1168 anche sulla p.lla 1182. Ciò è stato verificato anche dalla sovrapposizione con la mappa originaria d'impianto.



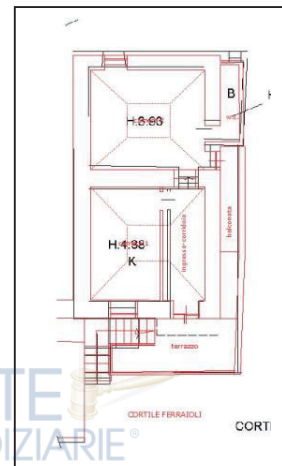
Si ribadisce che i beni pignorati (quota intera) sono identificati nel N.C.E.U. di Scafati al foglio n. 22 con le particelle n. 1168 sub 1 (piano terra) e n. 1168 sub 3 (piano primo).

Come riferito in precedenza, i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel relativo rogito di acquisto dell'esecutato corrispondono esattamente con le risultanze catastali e non sono emerse difformità quanto a foglio, particella e subalterno.

In ordine alla cronistoria catastale si espone che è stata presentata procedura Docfa con variazione del 25.11.2011, in atti dal 25.11.2011 (pratica SA0695194), per diversa distribuzione degli spazi interni che ha interessato entrambe le p.lle 1168 sub 1 e 1168 sub 3.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Con riferimento alle planimetrie presenti agli atti informatizzati del Catasto, lo scrivente riferisce che pur non essendoci in sostanza difformità significative dal punto di vista grafico, necessita la presentazione di nuove schede catastali che riportano la corretta distribuzione dei vani, l'indicazione dell'effettiva altezza del piano terra con il conseguenziale cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale di deposito.

I costi per uniformare/allineare le schede catastali (elaborato Docfa) con quanto effettivamente rilevato in loco ammontano ad € 500,00.

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 in modo da rendere più appetibile il bene sul mercato.

"LOTTO UNICO" ⇒ piena ed esclusiva proprietà di una porzione di fabbricato ubicata in Scafati (SA) alla via Roma n. 6 – cortile Ferraioli, composta da un vano con accessori al piano terra ad uso non residenziale avente una superficie di circa mq 30 e da due vani residenziali con accessori al primo piano aventi una superficie di circa mq 47, con annessa balconata e terrazzo a livello, con diritto di comunione al cortile; il tutto confina nell'insieme con cortile comune su più lati e con altre proprietà; riportato attualmente nel N.C.E.U. di Scafati (SA) al foglio 22 con le particelle n. 1168 sub 1, cat. A/3 (da variare mediante procedura Docfa), cl. 1, vani 2, R.C. = € 185,92 e n. 1168 sub 3, cat. A/3, cl. 1, vani 2, R.C. = € 185,92; il descritto immobile fa parte di un fabbricato in muratura di antichissima fattura (antecedente al 1942), si presenta in normali condizioni statiche e locative e risulta libero ed accessibile; si rilevano discordanze tra quanto assentito nella SCIA prot. 23528/2011 e lo stato rilevato, l'una (diversa distribuzione interna piano primo) rientra nelle tolleranze esecutive, l'altra (minor altezza del piano terra con conseguenziale cambio di destinazione d'uso)

necessita la presentazione di una SCIA in sanatoria; **prezzo base del bene**, al netto delle decurtazioni, pari ad € **81.350,00** (dico euro **ottantunomilatrecentocinquanta/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

22441 del 03.07.2023 in favore della POP NPLS 2020 S.R.L.

Il primo titolo di acquisto anteriore al ventennio è il rogito per notar [REDACTED] del 17 gennaio 2003, rep. n. 31179 – racc. n. 10095 (**vedere ALL. 7**), trascritto il 18.01.2003 ai n.ri 2419/2049, con il quale l'esecutato acquistava il compendio immobiliare in esame dal sig. [REDACTED]; a quest'ultimo era pervenuto con atto di compravendita per notar [REDACTED] del 19.02.1993, rep. n. 94872, trascritto il 02.03.1993 ai n.ri 6029/5100.

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. 9**.

Lo scrivente ha inoltrato a mezzo pec al Settore Tecnico-Urbanistico del Comune di Scafati in data 25.03.2025 una istanza di accesso agli atti, con la quale chiedeva di visionare ed acquisire copia della dichiarazione di agibilità e/o della licenza di abitabilità, di titoli abilitativi risalenti all'origine della costruzione e ad ogni intervento edilizio successivo (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], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED], per il periodo antecedente a [REDACTED]

febbraio 1993;

✓ [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per il periodo febbraio

1993 a gennaio 2003;

✓ [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per il periodo gennaio

2003 ad oggi.

A seguito di comunicazione del Responsabile dell'Ufficio tecnico, il C.T.U. in data 02.04.2025 si recava presso il Comune di Scafati, dove visionava ed acquisiva copia della S.C.I.A. prot. n. 23528/2011 del 27.09.2011.

Come da riscontro documentale, comparando la tipologia e le caratteristiche costruttive del fabbricato, lo stesso risulta edificato in data antecedente al 1942.

Con la SCIA sopra richiamata sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo consistenti in sarciture di lesioni, realizzazione di vespaio areato in piano terra, spicconatura dell'intonaco, adeguamento degli impianti tecnologici con rifacimento dei servizi, pitturazioni e posa in opera di pensilina.

La suddetta SCIA risulta essere stata regolarmente chiusa con comunicazione di fine lavori e certificato di regolare esecuzione da parte del D.L., giusto prot. 7775/2012 del 13.04.2012.

Si rilevano le seguenti discordanze tra quanto assentito nella SCIA e tra quello rilevato dallo scrivente geometra, limitatamente:

- a) alla traslazione verso ovest di circa cm 35 della tramezzatura divisoria tra l'ingresso-corridoio e la camera 1 del primo piano;
- b) all'**altezza del piano terra** che risulta essere di **m 2,25** in luogo di m 2,50 (altezza ridotta presumibilmente per la realizzazione del vespaio aerato posto all'estradosso del piano di calpestio).

La circostanza di cui al capo a), non assume rilevanza sotto il profilo dello stato

legittimo in quanto, a mente dell'art. 34-bis del DPR 380/01, le opere interne sono da considerarsi tolleranze esecutive e non integrano un'ipotesi di illecito edilizio.

La circostanza di cui al capo b), costituisce violazione edilizia, giacché il mancato rispetto dell'altezza non è contenuto entro il limite del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati; inoltre, ne deriva che **i locali al piano terra sono da considerarsi NON abitabili (altezza max m 2,25)**, in dispregio al Decreto ministeriale Sanità del 05.07.1975 relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione, anche alla luce del D.L. n. 69/2024 convertito con modificazioni con la L. n. 105 del 24.07.2024 (cd decreto Salva Casa) che pone come condizione per ottenere l'agibilità un'altezza minima interna inferiore a 2,70 m, fino al limite massimo di 2,40 m.

A tal fine, si dovrà provvedere a presentare una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Scafati per cambio di destinazione d'uso "senza opere" in superfici NON residenziali, senza compromettere la parte strutturale dell'edificio, che comporta un esborso economico per competenze tecniche, sanzioni, oneri e diritti pari a circa € 4.500,00.

È da mettere in evidenza, infine, che in sede di accesso è risultato in essere un vano porta di collegamento con l'u.i. p.lla 1168 sub 2 appartenente ad altra ditta proprietaria, che dovrà essere preventivamente chiuso a tutto spessore.

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 21.01.2025 lo scrivente geometra ha accertato che i beni pignorati sono occupati dal debitore esecutato sig. [REDACTED].

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

Lo scrivente si riporta al certificato notarile redatto in data 06.07.2023 dal notaio [REDACTED] di Castelvetro (TP) - **ALLEGATO 4**.

Tuttavia, considerato il lasso di tempo trascorso, il custode giudiziario ha eseguito in data 12.02.2025 ulteriori ispezioni ipotecarie (**vedere ALL. 10**), verificando, tra l'altro, l'inesistenza di formalità trascritte dopo il pignoramento e riscontrando che la consistenza immobiliare risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, fatta eccezione l'iscrizione (ipoteca volontaria iscritta il 24.07.2014 ai n.ri 25248/2425) indicata nella predetta certificazione notarile.

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 non è costituito formalmente il condominio.

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 spese fisse e di gestione o 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 gli immobili 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.

Con nota prot. 23567 del 09.04.2025 il Settore Finanze e Tributi del Comune di Scafati ha attestato che la posizione tributaria ai fini IMU e TARI del sig. [REDACTED] non risulta regolare.

In particolare, ai fini IMU:

- per l'anno 2016 non risultavano acquisiti i versamenti per complessivi € 556,78, intimati con avviso n. 10689/2021 ed iscritto a ruolo;
- per l'anno 2017 non risultavano acquisiti i versamenti per complessivi € 915,79, intimati con avviso n. 1606/2022;
- per l'anno 2018 non risultavano acquisiti i versamenti per complessivi € 907,56, intimati con avviso n. 377/2022;
- per l'anno 2019 non risultavano acquisiti i versamenti per complessivi € 941,25, intimati con avviso n. 2304/2022;
- per l'anno 2020 non risultavano acquisiti i versamenti per complessivi € 632,00;
- per l'anno 2021 non risultavano acquisiti i versamenti per complessivi € 632,00;
- per l'anno 2022 non risultavano acquisiti i versamenti per complessivi € 632,00;
- per l'anno 2023 non risultavano acquisiti i versamenti per complessivi € 632,00;
- per l'anno 2024 non risultavano acquisiti i versamenti per complessivi € 632,00.

Ai fini della TARI per l'anno 2019 non risultavano acquisiti i versamenti per complessivi € 158,00, intimati con avviso per omessa dichiarazione n. 348/2024.

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'adeguata 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 2° semestre anno 2024 (**ALLEGATO 11**) si ricava che i beni oggetto di

Geom. Giuseppe ABATE – via Monte Taccaro, 104/7 - 84012 Angri (SA) – cell. 347 8443997
studio.tecnico.abate@pec.it

pignoramento ricadono nella fascia centrale – codice zona B1 – che prevede un valore di mercato variabile da un minimo di €/mq 1.100 ad un massimo di €/mq 1.550, riferito ad uno stato conservativo normale e alla superficie lorda.

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 (epoca di costruzione del fabbricato, consistenza dell'alloggio, requisiti igienico-sanitari / limitata

altezza del piano terra), **sia in termini di caratteristiche estrinseche** (rione considerato per il livello di qualificazione esterno - assenza di verde pubblico, amenità del sito), **ha ritenuto equo applicare il valore unitario minimo.**

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.

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFF. OMOGENEIZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Locali NON residenziali al piano terra	47,30	0,50	23,65
Locali residenziali al piano primo	67,85	1,00	67,85
Terrazzo al piano primo	9,80	0,35	3,43
Balconata al piano primo	5,85	0,25	1,46
T O T A L E			96,39

Il valore di mercato, pertanto, è il seguente:

$$V_m = V_u \times S_c = \text{€/mq } 1.100,00 \times \text{mq } 96,39 = \text{€ } 106.029,00 \text{ (dico euro}$$

centoseimilaventinove/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 12**) di seguito riportati.

1) Agenzia [REDACTED] - via Eugenio Siciliano - Nocera Inferiore ⇒
Appartamento in piano terra zona centro - da ristrutturare

prezzo ⇒ € 65.000; consistenza ⇒ mq 60; valore unitario ⇒ €/mq 1.083

A tale prezzo si applica un coefficiente pari al + 20% per adeguare lo stato di manutenzione "normale"; pertanto avremo il seguente valore unitario adeguato $\Rightarrow$

$$\text{€/mq } 1.083 \times 1,20 = \text{€/mq } 1.230$$

2) Agenzia [REDACTED] - corso Nazionale n. 143 -

Scafati $\Rightarrow$

Appartamento in piano terra zona centro - buono stato / abitabile

prezzo $\Rightarrow$ € 70.000; consistenza $\Rightarrow$ mq 50; valore unitario $\Rightarrow$ circa €/mq 1.400

Ne consegue che il valore medio è dato

$$V_{\text{medio}} = \Sigma \text{ prezzi} / \text{n. rilevazioni} = \text{€/mq } 2.630 / 2 = \text{€/mq } 1.315,00, \text{ in c.t.}$$

€/mq 1.300,00

Il C.T.U., inoltre, ha tenuto conto della superficie utile del bene immobiliare, omogeneizzando alla stessa quella accessoria, come da tabella di seguito riportata.

AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	COEFF. OMOGENEIZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Locali NON residenziali al piano terra	29,88	0,50	14,94
Locali residenziali al piano primo	46,51	1,00	46,51
Terrazzo al piano primo	9,80	0,35	3,43
Balconata al piano primo	5,85	0,25	1,46
T O T A L E			66,34

Il valore di mercato, pertanto, è il seguente:

$$V_m = V_u \times S_u = \text{€/mq } 1.300,00 \times \text{mq } 66,34 = \text{€ } 86.242,00 \text{ (dico euro}$$

ottantaseimiladuecentoquarantadue/00).

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:**

$$V_m = (\text{€ } 106.029,00 + \text{€ } 86.242,00) / 2 = \text{€ } 96.135,50 \text{ (dico euro}$$

novantaseimilacentotrentacinque/50).



Lo scrivente, nel tener in debito conto le differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ritiene equo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato sopra determinato nella misura del 10%; avremo, pertanto, il seguente **prezzo base d'asta**:

$$P_{ba} = € 96.135,50 - (€ 96.135,50 \times 0.10) = € 86.521,95, \text{ in c.t. } =$$

$$= € 86.500,00 \text{ (dico euro ottantaseimilacinquecento/00).}$$



L'immobile oggetto di procedura esecutiva dovrà subire una decurtazione per i costi da sostenere così elencati:

- | | | |
|---|---|----------|
| ☐ regolarizzazione catastale (escluso Cassa e bolli) | € | 500,00 |
| ☐ redazione di Attestato di Prestazione Energetica (escluso Cassa e bolli) | € | 150,00 |
| ☐ pratica edilizia Comune di Scafati | € | 4.500,00 |

TOTALI COSTI € 5.150,00

Il valore finale sarà, quindi:

$$V_{finale} = € 86.500,00 - € 5.150,00 = € 81.350,00 \text{ (dico euro}$$

ottantunomilatrecentocinquanta/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" dei beni 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], iscritto

all'anagrafe della popolazione residente nel Comune di Scafati, ha avuto le seguenti vicende domiciliari:

- iscritto in APR per Nascita in data 23-12-1977 dal Comune di Pompei;
- primo indirizzo rilevato VIA GIOVANNI XXIII, N. 39;
- dal 06-06-2003 in VIA GIOVANNI XXIII, N. 49;
- dal 30-10-2023 in VIA S.PIETRO, N. 58 p. 1.

Il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in Castel San Giorgio (SA) 3

ottobre 2010 e a margine dell'atto risulta l'annotazione che segue: *"Gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile"*.

Si riporta nel dettaglio all'**ALLEGATO 6** (**sub a** ⇒ *"certificato di stato civile"*;

sub b ⇒ *"estratto per riassunto dell'atto di matrimonio"*; **sub c** ⇒ *"certificato di residenza storico"*).



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 terra);
- elaborato N. 3 ⇒ rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento (pianta piano primo);

- ☐ **ALL. 3** ⇒ documentazione fotografica, costituita da n. 26 stampe a colori;
- ☐ **ALL. 4** ⇒ certificazione notarile redatta in data 06.07.2023 dal notaio [REDACTED]
[REDACTED] da Castelvetro (TP);
- ☐ **ALL. 5** ⇒ estratto catastale - wegis fg. 22 Scafati (attuale e alla data del 01.01.2014);

- ☐ **ALL. 6** ⇒ documentazione reperita presso l'Ufficio Anagrafe di Scafati:

- istanza del C.T.U.;
- sub a ⇒ certificato anagrafico di stato civile datato 25.03.2025;
- sub b ⇒ estratto per riassunto dell'atto di matrimonio datato 25.03.2025;
- sub c ⇒ certificato storico di residenza datato 25.03.2025;

- ☐ **ALL. 7** ⇒ rogito di provenienza ⇒ atto di compravendita per notar [REDACTED]
[REDACTED] del 17 gennaio 2003;

- ☐ **ALL. 8** ⇒ documentazione catastale:

- stralcio del foglio di mappa n. 22 di Scafati;
- visure storiche per immobile (fg. 22 - p.lla 1168 sub 1 e 1168 sub 3);
- schede planimetriche degli immobili staggiati;

- ☐ **ALL. 9** ⇒ documentazione reperita presso il Settore Tecnico-Urbanistico di Scafati:

- istanza del C.T.U.;
- S.C.I.A. prot. 23528 del 27.09.2011, completa di elaborati grafici , documentazione fotografica e relazione tecnica;
- Comunicazione fine lavori con certificato di regolare esecuzione prot. 7775 del 13.04.2012;

- ☐ **ALL. 10** ⇒ ispezioni ipotecarie;

- ☐ **ALL. 11** ⇒ quotazioni immobiliari OMI Anno 2024 - 2° semestre;

- ☐ **ALL. 12** ⇒ indagini di mercato estrapolate da agenzie immobiliari.

Angri, lì 29.04.2025

Il C.T.U.

Geom. Giuseppe ABATE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®