



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva N. 142/2024 del R.G.E.

promossa da



nei confronti di



CREDITORE PROCEDENTE	DIFENSORE	CREDITO
[REDACTED]	Avv. [REDACTED]	€ 134.805,69, oltre interessi e spese

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. [REDACTED]

IMMOBILE PIGNORATO:

- Mercato San Severino (SA) – via Largo Lampranti n. 13 – fraz. S. Angelo;
- Catasto Fabbricati ⇒ foglio 16, particelle graffate 296 sub 24 e 300 sub 9

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 10.09.2025, notificato in data **11.09.2025**, 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 11.09.2025 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.

In data 03.10.2025 alle ore 9,30 (**ALLEGATO 1**) lo scrivente geometra e il custode giudiziario avv. [REDACTED] si portavano presso l'immobile staggito sito in Mercato San Severino (SA) – fraz. S. Angelo – alla via Largo Lampranti n. 13.

L'accesso veniva consentito dall'esecutata [REDACTED] e dal coniuge

[REDACTED].

Il C.T.U., con l'ausilio di un proprio collaboratore di fiducia, procedeva ad eseguire il rilievo metrico di dettaglio e fotografico del bene staggito costituito da un appartamento in piano primo dello stabile e da un locale sottotetto in piano terzo.



Nei mesi di ottobre – novembre 2025 lo scrivente geometra formulava agli Uffici preposti del Comune di Mercato San Severino autonome richieste di accesso agli atti e di rilascio di certificazioni utili ai fini della procedura esecutiva.



Nel periodo successivo il C.T.U. si attivava per reperire tutta la documentazione tecnico-amministrativa presso gli Enti preposti.

3. RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI.

Per quanto si riferisce in seguito si invita l'illustre lettore a prendere visione di tutti i documenti allegati alla presente consulenza tecnica di ufficio e, in particolare, degli elaborati grafici (**ALLEGATO 2**) e del reperto fotografico (**ALLEGATO 3**).

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 (**ALLEGATO 4**) redatta dal dott. [REDACTED], notaio in Maddaloni, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, depositata in Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore – Esecuzioni Immobiliari – in data 28.11.2024.

Essa è stata estesa a ritroso la data di trascrizione del pignoramento (rif. n.ri 47493/38825 del **13.11.2024** in favore di [REDACTED] con sede in Napoli - Codice fiscale [REDACTED]), 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 28.11.2024.

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

Catasto Fabbricati di Mercato San Severino ⇒

- foglio 16 – particella 300 sub 9 (nelle precisazioni in calce alla relazione viene riportato che la p.IIIa 300 sub 9 è graffata con la p.IIIa 296 sub 24).

2. Agli atti risulta depositato l'estratto catastale degli immobili staggiti e la visura storica degli stessi.

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

Dalla visura storica per immobile (**ALL. 5**) effettuata presso la Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali si evince che il bene pignorato è identificato nel Catasto Fabbricati di Mercato San Severino al fg. 16 con le p.IIIe graffate 296 sub 24 e 300 sub 9.

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

Ad ogni buon fine, il C.T.U. ha provveduto a reperire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mercato San Severino (SA) il "certificato contestuale" (**ALL. 6**) – datato 05.12.2025 – attestante che l'esecutata [REDACTED] risulta residente nel Comune di Mercato San Severino dalla nascita e che risulta coniugata.

Dal certificato di "estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" (**ALL. 6**) rilasciato

dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Mercato San Severino (SA) in data 03.12.2025 risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio il giorno [REDACTED] in Mercato San Severino (SA) con [REDACTED], con la seguente annotazione: "Con atto in data 07.03.2011 rep. 49.463 a rogito del notaio [REDACTED] del distretto notarile di Salerno, Nocera Inferiore Sala Consilina Vallo della Lucania, gli sposi [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] residente in MERCATO SAN SEVERINO (SA) e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] residente in MERCATO SAN SEVERINO (SA) hanno scelto il regime della separazione dei beni".

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 con i benefici di prima casa (**ALL. 7**) per notar [REDACTED] del 29 novembre 2011 (rep. n. 160376 – racc. n. 25534), registrato ad Avellino il 06.12.2011 al n. 7577 e trascritto a Salerno il 12.12.2011 ai n.ri 47075/36477, con il quale la sig.ra [REDACTED] – nel rogito viene indicata "nubile" (sic!) - ha acquistato in piena proprietà (quota 1/1) il bene oggetto di esecuzione immobiliare.

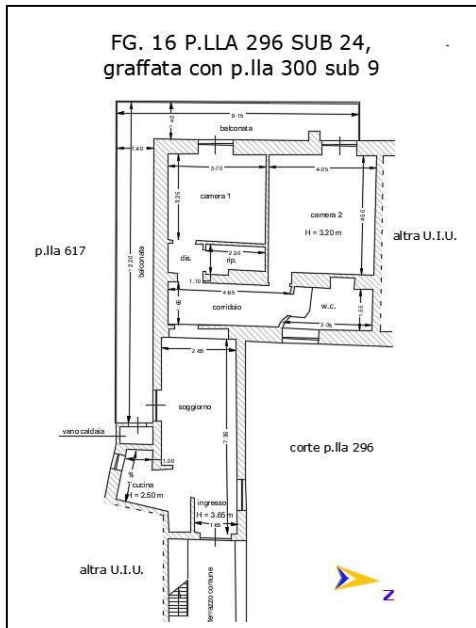
Dalla lettura del titolo di acquisto si è rilevato la completa descrizione del bene e l'indicazione dei confini che corrispondono esattamente al contenuto dell'atto di pignoramento.

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 nell'abitato storico della frazione S. Angelo del comprensorio comunale di Mercato San Severino (**vedere ALL. 2 - elaborato grafico N. 1**).

Il fabbricato (**vedere ALL. 3 - foto da n. 1 a n. 6**), ove è ubicato il bene in

esame, sito in via Largo Lampranti n. 13, è stato realizzato in data antecedente al 1942 e, a seguito del sisma del 23.11.1980, è stato oggetto di pratica di contributo ai sensi della L. 219/81 giusto prot. 13331 del 30.06.1988 a firma dei precedenti proprietari coniugi [REDACTED]



L'appartamento oggetto di valutazione è ubicato al primo piano dello stabile.

L'u.i. in esame (**vedere ALL. 2 - elaborato grafico N. 2; vedere ALL. 3 - foto da n. 7 a n. 24**) è identificata nel N.C.E.U. di Mercato San Severino al **foglio n. 16 con la particella n. 296 sub 24, graffata con la p.lla 300 sub 9**, zona cens. 2, cat. A/4, cl. 2, vani 4, R.C. = €

90,90, trae accesso dalla scala che si diparte dal cortile interno attraversando successivamente un terrazzo in comune con aliena proprietà, si disimpegna in tre vani ed accessori (ingresso, cucina, corridoio disimpegno, ripostiglio e w.c.), sviluppa una superficie utile interna pari a circa mq 70, ha annessa una balconata prospettante sui fronti sud ed ovest con superficie non residenziale pari a mq 27,50, ha altezze diversificate nei vari ambienti variabili da m 2,50 a m 3,65.

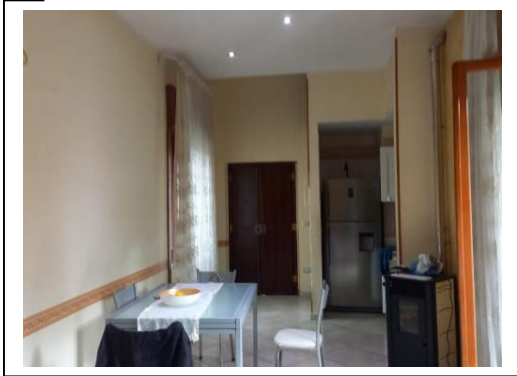
L'appartamento in esame confina a nord con altra u.i.u. e con la corte della p.lla 296, ad est con terrazzo comune e a sud e ad ovest con altre proprietà.

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

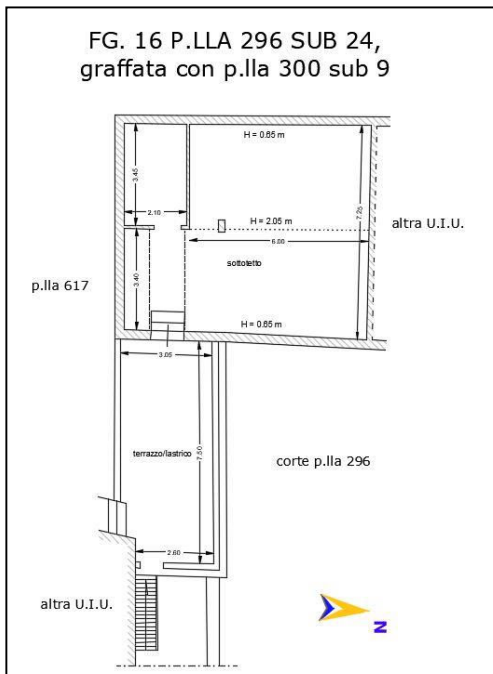
Si precisa che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica e,

pertanto, il C.T.U. ne quantifica i costi per l'acquisizione dello stesso in € 150,00.

Appartamento piano primo - fg. 16 p.lle graffate 296 sub 24 e 300 sub 9



Costituisce accessorio indiretto comunicante dell'unità immobiliare sopraindicata (è stata ricavata una botola nel locale ripostiglio), il locale sottotetto al piano secondo, inserito sulla stessa scheda catastale dell'appartamento ed identificato tra la maggiore consistenza del fg. 16, p.lla 296 sub 24, graffata con p.lla 300 sub 9 di cui in precedenza.



Il predetto locale sottotetto (vedere ALL. 2 - elaborato grafico N. 3; vedere ALL. 3 - foto da n. 25 a n. 36) trae accesso tramite una scala in ferro che si diparte dal terrazzo comune del primo piano, attraversando successivamente il terrazzo/lastrico di pertinenza, si disimpegna in un due ambienti con copertura in legno e tegole a doppia falda e con spioventi verso est e verso ovest, ha una superficie non residenziale pari a mq

57,65 ed un'altezza variabile da un minimo di m 0,65 ed un massimo di m 2,05. Il terrazzo/lastrico sviluppa una superficie non residenziale pari a mq 22,65.

Esso confina nell'insieme a nord con altra u.i.u. e con la corte della p.IIa 296, ad est con terrazzo comune del primo piano e a sud e ad ovest con altre proprietà.

Locale sottotetto – piano secondo fg. 16 p.IIe graffate 296 sub 24 e 300 sub 9



Il terrazzo/lastrico di copertura è delimitato sul fronte nord da un parapetto in laterizi e calcestruzzo che si presentava in sede di accesso bisognevole di lavori di manutenzione, stante il precario stato di conservazione e manutenzione.

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

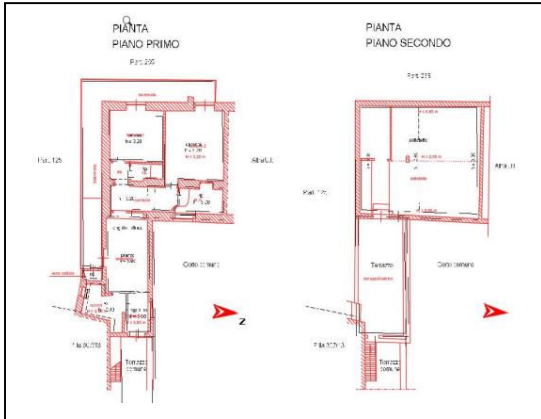
Per quanto si dirà in seguito il C.T.U. si riporta all'**ALL. 8** ⇒ documentazione catastale.

Si ribadisce che il bene pignorato (quota 1/1) è identificato nel N.C.E.U. di Mercato San Severino al foglio n. 16 con le particelle graffate 296 sub 24 e 300 sub 9 (appartamento in primo piano + locale sottotetto 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.

L'unità immobiliare in esame deriva dall'originaria p.IIa graffata 307 sub 2, 300 e 296 sub 5 a seguito di variazione catastale per frazionamento del 22.06.1995, in atti dal 20.10.1999.

Con riferimento alla planimetria catastale presente agli atti informatizzati del



Catasto recante il prot. SA0177977 del 23.03.2011 (variazione per ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni), lo scrivente geometra riferisce che necessita la presentazione di nuova scheda catastale a mezzo di procedura DOCFA,

per uniformare la stessa alla situazione reale dei luoghi che riporta una diversa distribuzione interna degli ambienti di entrambi i livelli, oltre ad una errata indicazione del verso delle falde e delle altezze nel locale sottotetto.

Il costo per uniformare le schede catastali (elaborato Docfa) con quanto effettivamente rilevato in loco e sulla scorta della circolare di cui sopra **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 conformazione planimetrica e la consistenza del bene.

“LOTTO UNICO” ⇒ quota di proprietà pari ad 1/1 della seguente unità immobiliare in Mercato San Severino (SA) – frazione S. Angelo – alla via Largo Lanpranti n. 13, in normali condizioni statiche e locative, attualmente occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare:

- appartamento al primo piano dello stabile, composto da tre vani ed accessori (ingresso, cucina, corridoio disimpegno, ripostiglio e w.c.), avente una superficie utile residenziale pari a circa mq 70, con annessa balconata prospettante sui fronti

sud ed ovest con superficie non residenziale pari a mq 27,50, altezze diversificate nei vari ambienti variabili da m 2,50 a m 3,65, confinante a nord con altra u.i.u. e con la corte della p.lla 296, ad est con terrazzo comune e a sud e ad ovest con altre proprietà. Costituisce accessorio indiretto comunicante dell'unità immobiliare sopraindicata, il locale sottotetto al piano secondo, che si disimpegna in un due ambienti aventi una copertura in legno e tegole a doppia falda e con spioventi verso est e verso ovest, con superficie non residenziale pari a mq 57,65 ed un'altezza variabile da un minimo di m 0,65 ed un massimo di m 2,05. Il terrazzo/lastrico antistante il sottotetto sviluppa una superficie non residenziale pari a mq 22,65. Il tutto è riportato attualmente nel N.C.E.U. di Mercato San Severino (SA) al foglio 16 con le particelle graffate 296 sub 24 e 300 sub 9, zona cens. 2, cat. A/4, cl. 2, vani 4, R.C. = € 90,90,

prezzo base del bene, al netto delle decurtazioni, pari ad **€ 92.000,00 (dico euro novantaduemila/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 38825 del **13.11.2024** in favore di [REDACTED] con sede in Napoli - Codice fiscale [REDACTED].

Per quanto si dirà in seguito si invita a prendere visione degli **ALL. 7 e ALL. 11**.

La sig.ra [REDACTED] ha acquistato il bene staggito dai coniugi [REDACTED] con rogito per notar [REDACTED] del 29 novembre 2011, rep. n. 160376 – racc. n. 25534. Nel rogito viene riportato che l'acquirente risultava a quella data nubile (sic!). Invero la sig.ra [REDACTED] risulta che ha contratto matrimonio in Mercato San Severino in data [REDACTED] con

[REDACTED]. Dal certificato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Mercato San Severino (SA) in data 03.12.2025 si evince la seguente annotazione: "Con atto in data 07.03.2011 rep. 49.463 a rogito del notaio [REDACTED] del distretto notarile di Salerno, Nocera Inferiore Sala Consilina Vallo della Lucania, gli sposi [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] residente in MERCATO SAN SEVERINO (SA) e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] residente in MERCATO SAN SEVERINO (SA) hanno scelto il regime della separazione dei beni".

Pertanto, alla data del rogito di acquisto l'esecutata risultava coniugata in regime della separazione dei beni.

I sigg. [REDACTED] e [REDACTED], a loro volta, sono divenuti proprietari del bene de quo – infra maggiore consistenza - a seguito dell'atto di vendita per notar [REDACTED] del 30.12.1977, rep. n. 29659 – racc. n. 5834.

Lo scrivente ha acquisito integralmente tale ultimo rogito, che rappresenta il titolo di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento avente natura di atto *inter vivos* a carattere traslativo.

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**.

Il C.T.U. ha inoltrato a mezzo pec al Settore Tecnico-Urbanistico (SUE) del Comune di Mercato San Severino in data 14.11.2025 una istanza di accesso agli atti, rubricata al n. 30033 di pari data, 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 ad [redacted] il [redacted], [redacted]
[redacted], nato ad [redacted] il [redacted], [redacted], nata ad [redacted]
[redacted] il [redacted], [redacted], nata a [redacted] il [redacted]
[redacted], nato a [redacted], [redacted], nato a [redacted]
a [redacted], nata a [redacted] il [redacted], [redacted]
[redacted], nata a [redacted] il [redacted], e [redacted], nata a [redacted]
[redacted] il [redacted], **per il periodo antecedente a dicembre 1977;**
- ✓ [redacted], nato a [redacted] il [redacted], e [redacted]
[redacted], nata a [redacted] il [redacted], **per il periodo dicembre 1977 – novembre 2011;**
- ✓ [redacted], nata a [redacted] il [redacted], **per il periodo novembre 2011 ad oggi.**

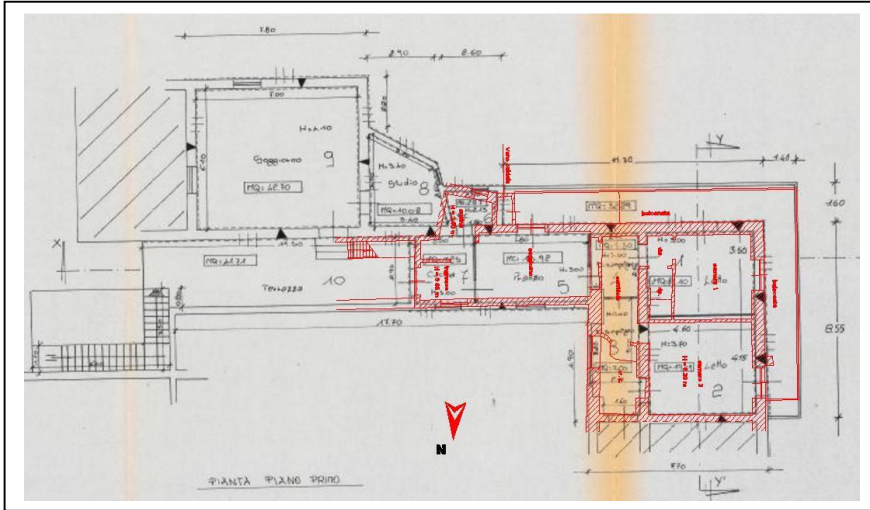
A seguito di colloquio con il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Mercato San Severino, lo scrivente geometra accedeva agli atti cartacei, visionando i titoli edilizi relativi al fabbricato ed acquisendo quelli utili ai fini della perizia di stima.

Il complesso immobiliare è sito alla frazione S. Angelo di Mercato San Severino, ove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione, è di antica fattura, realizzato nel periodo antecedente al 1942.

Con istanza prot. 13331 del 30.06.1988 i coniugi [redacted] [redacted] (precedenti proprietari) presentavano al Comune di Mercato San Severino pratica di contributo ai sensi della L. 219/81 e L. 119/86 per la riparazione del fabbricato, limitatamente al primo piano: venivano allegati grafici dello stato attuale con quadro fessurativo e dello stato futuro con interventi di ripristino a firma dell'ing. [redacted]

Dalla comparazione tra lo status dell'immobile rappresentato nei predetti elaborati grafici e quello esistente risultante da misurazioni effettuate in loco, si evince

(ALL. 2 – elaborato N. 4):



1. che la sagoma dell'immobile è conforme a quanto presentato con la pratica ex L. 219/81, salvo una diversa inclinazione delle pareti del locale cucina, dovuto ad errori di graficismo/misurazioni;
2. diversa distribuzione interna in primo piano e del sottotetto;
3. difformità prospettiche (finestrature/vani di apertura esterni, abbaino sottotetto, tettoia sulla balconata a sud del 1° piano);
4. sostituzione/rifacimento solai tra i due livelli con allineamento quota d'imposta del calpestio del sottotetto e realizzazione di una botola nel locale ripostiglio del 1° piano di collegamento con il piano sovrastante.

Le variazioni interne di cui al precedente punto 2. sono classificate dall'art. 34 bis del DPR 380/01 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.

A fronte degli altri punti indicati in precedenza, lo scrivente geometra ha avuto colloqui con l'istruttore tecnico del Comune di Mercato San Severino ([REDACTED]), il quale ha riferito di procedere con la regolarizzazione delle difformità accertate mediante S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/01 (c.d. ordinaria), con la presentazione di due distinte pratiche:

a) SCIA in sanatoria per cambio prospettico di cui al precedente punto 3. contemplata come manutenzione straordinaria, con i seguenti pagamenti ⇒

- sanzione pecuniaria minima € 1.032,00
- diritti di segreteria € 70,00

b) SCIA in sanatoria per rifacimento/allineamento solai di cui al precedente punto 4. ricadente come manutenzione straordinaria di tipo "pesante", che impone anche la sanatoria al Genio Civile di Salerno previa verifica statica, con i seguenti pagamenti ⇒

- sanzione pecuniaria (doppia della minima) € 2.064,00
- diritti di segreteria € 70,00

Le difformità di cui al punto 4. potrebbero avere non solo un riflesso sulla legittimità urbanistico-edilizia ma anche incidere sulla normativa antisismica (norme tecniche per le costruzioni 2008 e successivi).

La verifica sismica imporrebbe una campagna di indagine invasive su proprietà aliene; pertanto, stante l'impossibilità di effettuare tali verifiche, si conviene applicare un coefficiente riduttivo sul valore pari al 15%, al fine di coprire eventuali spese tecniche e rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si precisa che:

- non sono state rinvenute presso il Comune di Mercato San Severino istanze di condono edilizio;
- nello stesso Comune è vigente il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che perimetra il fabbricato ove insiste il bene staggito nel sistema insediativo "Ambiti di recupero" (comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa complessa sui centri ed i nuclei di antico impianto). In tali zone sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo.

Lo scrivente geometra riporta qui di seguito i **costi necessari per le sanatorie c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01.**

<input type="checkbox"/> sanzioni pecuniarie minime	€ 3.096,00
<input type="checkbox"/> diritti di segreteria	€ 140,00
<input type="checkbox"/> competenze tecniche professionali per la stesura della due pratiche ...	€ <u>3.000,00</u>
T O T A L E	€ 6.236,00

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 03.10.2025 lo scrivente geometra ha accertato che i beni pignorati sono occupati dalla debitrice esecutata sig.ra [REDACTED] e dal

suo nucleo familiare.

Il C.T.U. procede, comunque, alla determinazione del canone di locazione, elemento necessario per la stipula di eventuali contratti di locazione futuri e/o per la valutazione della convenienza dell'acquisto da parte di eventuali interessati.

Per la sua determinazione, lo scrivente ha fatto riferimento al valore fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**ALL. 10**).

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al 1° semestre anno 2025 si ricava che i beni oggetto di pignoramento ricadono nella fascia suburbana – codice zona E1 – che prevede un valore locativo per abitazioni di tipo economico variabile da un minimo di €/mq 2,2 ad un massimo di €/mq 3,2 al mese, riferito ad uno stato conservativo normale e alla superficie lorda.

Il bene di interesse, avente la categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare) è stato equiparato ad abitazioni di tipo economico che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare definisce: *<<Unità a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di un edificio con tipologia prevalente "economica", con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. E' provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti>>*.

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 locativo 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. 0,95
- * caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione e vetustà coeff. 0,95

Avremo, pertanto, il seguente valore unitario

$$V_u = (\text{€}/\text{mq } 2,2 + \text{€}/\text{mq } 3,2) / 2 \times 0,95 \times 0,95 = \text{€}/\text{mq } 2,44$$

Il valore locativo 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.

Il valore locativo, pertanto, è il seguente:

$V_{\text{locativo}} = V_u \times S_c = \text{€}/\text{mq } 2,44 \times \text{mq } 119 = \text{€ } 290,36$, in c.t. **€ 290,00 al mese (dico euro duecentonovanta/00).**

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 dal dott. [REDACTED], notaio in Maddaloni, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, depositato in Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore – Esecuzioni Immobiliari – in data 28.11.2024.

Tuttavia, il C.T.U. ha eseguito in data 10.12.2025 una ispezione ipotecaria di [REDACTED] (**vedere ALL. 11**), verificando che per il bene immobile oggetto di esecuzione, ubicato nel Comune di Mercato San Severino (SA), oltre la trascrizione "contro" del pignoramento del 13.11.2024 – reg. part. 38825, nessun'altra formalità pregiudizievole sul bene era 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 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 procedimenti giudiziari in corso.

In merito alle spese di gestione degli immobili, ha richiesto all'Ufficio Tributi di Mercato San Severino una rendicontazione dei versamenti tributari (IMU, TARI, ecc.) degli ultimi 6 anni a carico della sig.ra [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 Settore del Comune di Mercato San Severino trasmetteva con pec del 19.11.2025 gli estratti debitori a carico di [REDACTED] inviati dalle società di riscossione Gamma Tributi e Soget e l'estratto documento contabile Tari ordinaria anni dal 2023 al 2025 (**ALL. 12**).

Si riporta in appresso gli importi di quanto dovuto e/o accertato.

- storico documenti contabili anni 2023, 2024 e 2025 ⇒ totale€ 1.199,00
- estratto pratica n. 90020240018742505 ⇒ importo a debito€ 534,77
- estratto pratica n. 90020240018742606 ⇒ importo a debito€ 516,60
- estratto pratica n. 90020250000328884 ⇒ importo a debito€ 510,84
- estratto pratica n. 90020250001436804 ⇒ importo a debito€ 392,16
- estratto pratica n. 90020250001632609 ⇒ importo a debito€ 516,92

- estratto accertamento omesso/tardivo versamento n.
406447230000295925 notificato il 26.03.2024 ⇒ importo a debito€ 359,55
- estratto accertamento omessa/infedele denuncia n.
406447230000352230 notificato il 26.03.2024 ⇒ importo a debito€ 473,55
- estratto accertamento omesso/tardivo versamento n.
406447230000682780 notificato il 16.02.2024 ⇒ importo a debito€ 473,55
- estratto accertamento omesso/tardivo versamento n.
406447240000473921 notificato il 21.12.2024 ⇒ importo a debito€ 1.428,55
- estratto accertamento omessa/infedele denuncia n.
406447240100482275 notificato il 28.03.2025 ⇒ importo a debito€ 102,55
- atto di pignoramento verso terzi n. 9095067240000943 ⇒ totale€ 383,05
- atto di pignoramento verso terzi n. 9095067240001562 ⇒ totale€ 90,67

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 1° semestre anno 2025 (**ALLEGATO 10**) si ricava che i beni oggetto di pignoramento ricadono nella fascia suburbana (S. Eustachio, Piazza del Galdo, Sant'Angelo, Curteri) – codice zona E1 – 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 890 ad un massimo di €/mq 1.200.

Valgono le stesse considerazioni riportate in precedenza per la determinazione del valore locativo, a cui ci si riporta nel dettaglio.

Lo scrivente geometra ha ritenuto, pertanto, equo applicare il valore unitario dato dalla media di quelli indicati in precedenza, apportando i seguenti coefficienti correttivi:

- * caratteristiche posizionali e caratteristiche proprie
(panoramicità, orientamento, luminosità, ecc.)..... coeff. 0,95

* caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione e vetustà coeff. 0,95

Avremo, pertanto, il seguente valore unitario

$$\mathbf{V_u \text{ appartamento} = (\text{€}/\text{mq } 890 + \text{€}/\text{mq } 1.200) / 2 \times 0,95 \times 0,95 = \text{€}/\text{mq } 943,11}$$

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

$$\mathbf{V_m = V_u \times S_c}$$
 Dove: $\mathbf{V_u}$ = valore unitario a mq; $\mathbf{S_c}$ = 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'unità immobiliare (appartamento + sottotetto) fg. 16 p.lle graffate 296 sub 24 e 300 sub 9 ha una consistenza catastale pari a mq 119.

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

$$\mathbf{V_m = V_u \times S_c = \text{€}/\text{mq } 943,11 \times \text{mq } 119 = \text{€ } 112.230,09.}$$

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 più significativi appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato, come di seguito riportati (**ALLEGATO 10**).

1) Agenzia "Puntokasa srl" – via Rimembranza n. 41 – Mercato San Severino ⇨

Appartamento in piano secondo in via Pincera – fraz. Sant'Angelo – Stato:

buono/abitabile

prezzo ⇨ € 148.000; consistenza ⇨ mq 105; valore unitario ⇨ €/mq 1.409,52

2) Agenzia "Puntokasa srl" – via Rimembranza n. 41 – Mercato San Severino ⇨

Appartamento in piano primo in via Fusara – fraz. Sant'Angelo – Stato:

buono/abitabile

prezzo ⇨ € 155.000; consistenza ⇨ mq 128; valore unitario ⇨ €/mq 1.210,94

Ne consegue che il valore medio è dato:

$$V_{\text{medio}} = \sum \text{prezzi} / \text{n. rilevazioni} = \text{€/mq} (1.409,52 + 1.210,94) / 2 = \text{€/mq}$$

1.310,23.

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.

Destinazione	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFF. OMOGENEIZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Appartamento: superficie utile interna	70,00	1,00	70,00
Balconata-tettoia a servizio dell'appartamento	25,00	0,25	6,25
	2,50	0,10	0,25
Vano caldaia	0,80	0,15	0,12
Locale sottotetto	57,65	0,20	11,53
Terrazzo/lastrico	22,65	0,15	3,40
T O T A L E			91,55

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

seguinte:

$$V_{\text{m appartamento+sottotetto}} = V_u \times S_u =$$

$$= \text{€/mq } 1.310,23 \times \text{mq } 91,55 = \text{€ } 119.951,55.$$

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:**

$$V_m = (\text{€ } 112.230,09 + \text{€ } 119.951,55) / 2 = \text{€ } 116.090,82 \text{ in c.t. } \text{€ } 116.100,00$$

(dico euro centosedicimilacento/00).

☆☆☆☆☆☆

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 15%; avremo, pertanto, il seguente **prezzo base d'asta:**

$P_{ba} = € 116.100,00 - (€ 116.100,00 \times 0.15) = € 98.685,00$ (dico euro novantottomilaseicentottantacinque/00).



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

- N. 2 SCIA in sanatoria) ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01
(escluso Cassa e bolli x le competenze tecniche) € 6.236,00
- regolarizzazione catastale (escluso Cassa e bolli) € 350,00
- redazione di Attestato di Prestazione Energetica (escluso Cassa e bolli) € 150,00
- TOTALI COSTI € 6.736,00**

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

$V_{finale} = € 98.685,00 - € 6.736,00 = € 91.949,00$ in c.t. **€ 92.000,00** (dico euro novantaduemila/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'esecutata.

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.

La sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED],
risiede dal 05.04.2016 (quindi sia dalla data della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 13.11.2024, che a tutt'oggi) in Mercato San Severino (SA) alla via Largo Lampranti fraz. S. Angelo n. 13.

A titolo sintetico cronologico si espone che:

- la sig.ra [REDACTED] risulta coniugata con [REDACTED] con matrimonio contratto in Mercato San Severino (SA) in data [REDACTED];
- "Con atto in data 07.03.2011 rep. 49.463 a rogito del notaio [REDACTED] del distretto notarile di Salerno, Nocera Inferiore Sala Consilina Vallo della Lucania, gli sposi [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] residente in MERCATO SAN SEVERINO (SA) e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] residente in MERCATO SAN SEVERINO (SA) hanno scelto il regime della separazione dei beni";
- l'esecutata ha acquistato il bene staggito con atto per notar [REDACTED] del 29.11.2011, rep. n. 160376 – racc. n. 25534.

Si riporta nel dettaglio all'**ALLEGATO 6** (certificato anagrafico contestuale; estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; 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 primo);
 - elaborato N. 3 ⇒ rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento (pianta piano secondo-sottotetto);
 - elaborato N. 4 ⇒ pianta di confronto con pratica ex L. 219/81;
- ☐ **ALL. 3** ⇒ documentazione fotografica, costituita da n. 36 stampe a colori;
- ☐ **ALL. 4** ⇒ certificazione notarile redatta dal notaio [REDACTED];
- ☐ **ALL. 5** ⇒ stralcio del foglio di mappa n. 16 di Mercato San Severino + visura storica per immobile;
- ☐ **ALL. 6** ⇒ certificati di stato civile ed anagrafico;
- ☐ **ALL. 7** ⇒ rogiti di provenienza: atto di compravendita per notar [REDACTED] del 29.11.2011 + atto di vendita per notar [REDACTED] del 30.12.1977;
- ☐ **ALL. 8** ⇒ documentazione catastale;
- ☐ **ALL. 9** ⇒ documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Mercato San Severino;
- ☐ **ALL. 10** ⇒ quotazioni immobiliari OMI Anno 2025 – 1° semestre ed indagini di mercato;
- ☐ **ALL. 11** ⇒ ispezione ipotecaria;
- ☐ **ALL. 12** ⇒ rendicontazione Uffici Tributi di Mercato San Severino.

Angri, lì 18.12.2025

Il C.T.U.

Geom. Giuseppe ABATE