



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva N. 10/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

nei confronti di

[REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE	DIFENSORE	CREDITO
[REDACTED]	Avv. [REDACTED]	€ 123.381,16, oltre interessi e spese

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. [REDACTED]

IMMOBILE PIGNORATO:

- ☐ Cava de' Tirreni (SA) – via Nicola Salsano n.ri 3 e 5;
- ☐ Catasto Fabbricati ⇒ foglio 13, particella 117 sub 13

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 10.10.2024, notificato in data **11.10.2024**, 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 18.10.2024 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.

In data 09.01.2025 alle ore 15,30 (**ALLEGATO 1**) lo scrivente geometra e il custode giudiziario avv. [REDACTED] si portavano presso l'immobile staggito sito in Cava de' Tirreni (SA) alla via Nicola Salsano n.ri 3 e 5.

L'accesso veniva consentito dalla sig.ra [REDACTED], madre della debitrice

[REDACTED], assistita dall'avv. [REDACTED].

Il C.T.U., con l'ausilio di un proprio collaboratore di fiducia, procedeva ad ispezionare l'immobile de quo, facendo rilevare - con riferimento alla planimetria catastale in atti - che porzione dello stesso risultava interclusa con la chiusura di un preesistente vano porta; tale porzione risultava accessibile solo dall'esterno mediante un ulteriore portone d'ingresso.

Al momento del sopralluogo non si era a conoscenza se la porzione in esame fosse occupata da qualcuno.

In tale occasione lo scrivente geometra eseguiva un reperto fotografico della porzione ispezionata.

Il custode si riservava di ritornare sui luoghi in data successiva per il cambio della serratura della porzione ispezionata. Ciò avveniva in data 21.01.2025 mediante l'ausilio di un fabbro.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Nell'udienza del 04.02.2025 il G.E. dott.ssa Maria TROISI, lette le note di trattazione scritta depositate dalle parti costituite, si riservava.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

A seguito di atto di opposizione all'esecuzione ex art. 615 cpc 2 comma, il G.E. dott.ssa Maria TROISI, a scioglimento della riserva assunta in precedenza, con provvedimento del 22.07.2025, motivando le doglianze sollevate, rigettava l'istanza di sospensione.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Nei mesi successivi lo scrivente geometra formulava agli Uffici preposti dei Comuni di Cava de' Tirreni (SA) e Casavatore (NA) autonome richieste di accesso agli atti e di rilascio di certificazioni utili ai fini della procedura esecutiva.

☆☆☆☆☆☆

In data 21.10.2025 alle ore 15,30 (**ALLEGATO 1**) lo scrivente geometra e il custode giudiziario avv. [REDACTED] si portavano presso l'immobile staggito sito in Cava de' Tirreni (SA) alla via Nicola Salsano n.ri 3 e 5.

In questa sede il C.T.U., assistito da un proprio collaboratore di fiducia, e il custode prendevano atto che non era possibile accedere all'unità immobiliare oggetto di esecuzione in quanto il portone di ingresso risultava manomesso, necessitando, pertanto, l'ausilio di un fabbro.

Inoltre, non era stato possibile nemmeno accedere alla porzione di immobile antistante via Salsano (ex p.lla 1171 sub 10), in quanto al portone d'ingresso nessuno aveva risposto, né tantomeno si era a conoscenza se tale bene fosse occupato da qualcuno. Lo stesso sembrava essere in stato di abbandono.

Nella stessa data del 21.10.2025 l'avv. [REDACTED], nella sua qualità di custode giudiziario, relazionava in merito il Magistrato chiedendo di essere autorizzata a chiamare l'ausilio della Forza Pubblica e la nomina di un fabbro per accedere all'immobile in questione.

☆☆☆☆☆☆

A seguito di apposita autorizzazione da parte del G.E., in data 17.11.2025 alle ore 10,00 (**ALLEGATO 1**) lo scrivente geometra e il custode giudiziario avv. [REDACTED] si recavano nuovamente presso l'immobile staggito, dove, alla presenza della Forza Pubblica (Polizia di Stato) e di un fabbro, riuscivano ad eseguire regolare ispezione.

Lo scrivente geometra, con l'ausilio di un proprio collaboratore di fiducia, procedeva ad eseguire i necessari rilievi metrici degli immobili staggiti, prendendo note e misurazioni su fogli a parte, nonché eseguendo un ampio reperto fotografico.



Nel periodo successivo il C.T.U. si attivava per reperire tutta la documentazione tecnico-amministrativa presso gli Enti preposti, nonché richiedeva all'ill.mo G.E. dott. Salvatore DI LONARDO la concessione di una proroga per il deposito della relazione e per l'invio della stessa a tutte le parti.

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 dalla dott.ssa [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 20.03.2023.

Essa è stata estesa a ritroso la data di trascrizione del pignoramento (rif. n.ri 4481/3591 del **01.02.2023** 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 23.02.2023.

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

Catasto Fabbricati di Cava de' Tirreni ⇨

- foglio 13 – particella 117 sub 13.

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. 13 di Cava de' Tirreni 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 Cava de' Tirreni al fg. 13 con la p.lla 117 sub 13, cat. A/4, piano terra.

3. Agli atti non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutata.

Ad ogni buon fine, il C.T.U. ha provveduto a reperire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casavatore (NA) il "*certificato anagrafico di stato civile*" **(ALL. 6)** – datato 25.11.2025 – attestante che l'esecutata [REDACTED] risulta di stato libero.

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 20 maggio 2010 (rep. n. 68123 – racc. n. 21850), registrato a Salerno il 31.05.2010 al n. 1212 e trascritto a Salerno il 01.06.2010 ai n.ri 22766/16529, con il quale la sig.ra [REDACTED] ha acquistato in piena proprietà (quota 1/1) il bene oggetto di esecuzione immobiliare, identificato all'epoca nel N.C.E.U. di Cava de' Tirreni al foglio 13 con le particelle n. 117 sub 10 (cat. A/4) e n. 117 sub 11 (cat. A/4).

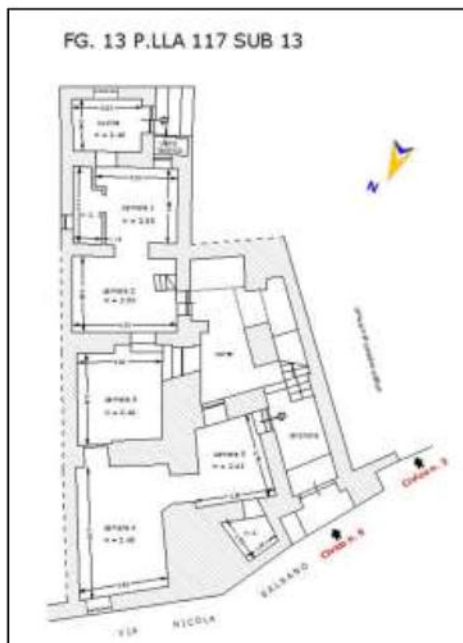
Dalla lettura del titolo di acquisto si è rilevato la completa descrizione del bene e l'indicazione dei confini che corrispondono al contenuto dell'atto di pignoramento, a

meno dell'identificazione catastale che ha subito variazioni nel tempo, così come si dirà nel successivo paragrafo 3.3.

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 località Pregiatello del comprensorio comunale di Cava de' Tirreni (**vedere ALL. 2 - elaborato grafico N. 1**).

Esso fa parte di un antico fabbricato realizzato in data antecedente al 1942 sito alla via Nicola Salsano civici n.ri 3 e 5.



L'appartamento oggetto di valutazione è ubicato al primo terra dello stabile (**vedere ALL. 2 - elaborato grafico N. 2**) ed è identificato nel N.C.E.U. di Cava de' Tirreni al **foglio n. 13** con la **particella n. 117 sub 13**, cat. A/4, cl. 3, vani 6,5, R.C. = € 386,05.

In sede di accessi-sopralluogo è risultato diviso in due unità mediante la chiusura con pannelli del vano porta ubicato tra la camera n. 3 e la camera n. 4, con accessi indipendenti ed autonomi, l'uno dall'andito di passaggio prospiciente via Nicola Salsano individuato dal civico n. 3 - porzione più a meridione (**vedere ALL. 3 - foto da n. 1 a n. 20**) e l'altro dall'androne antistante detta arteria stradale pubblica individuato dal civico n. 5 - porzione più a settentrione (**vedere ALL. 3 - foto da n. 21 a n. 36**).

L'immobile, nel suo complesso, si disimpegna in cinque vani ed accessori,

sviluppa una superficie utile interna pari a circa mq 73, ha annessa una corte esclusiva ad ovest con superficie non residenziale pari a mq 15,85, ha altezze diversificate nei vari ambienti variabili da m 2,40 a m 2,85.

Nell'ambito della volumetria della camera n. 2 è stato realizzato un soppalco con struttura metallica e legno accessibile mediante una scala in legno a più rampanti delimitata da ringhiera in ferro (**vedere ALL. 2 - elaborato grafico N. 3; vedere ALL. 3 - foto da n. 37 a n. 40**), non individuato sulla scheda catastale e risultante illegittimo dal punto di vista urbanistico come si dirà in seguito, avente una superficie utile di circa mq 11 ed un'altezza netta di m 1,75.

Accesso dal civico 3



Accesso dal civico 5



L'appartamento in esame confina a nord con via Nicola Salsano, da cui si ripete trae accesso, ad est e a sud con altre proprietà e ad ovest con androne condominiale e altra proprietà.

Il bene sopra descritto si presenta in mediocri 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.

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 Cava de' Tirreni al foglio n. 13 con la particella 117 sub 13 (appartamento in piano terra – cat. A/4).

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 da procedura Docfa del 10.11.2010 per la fusione delle originarie p.lle 117 sub 10 e 117 sub 11.

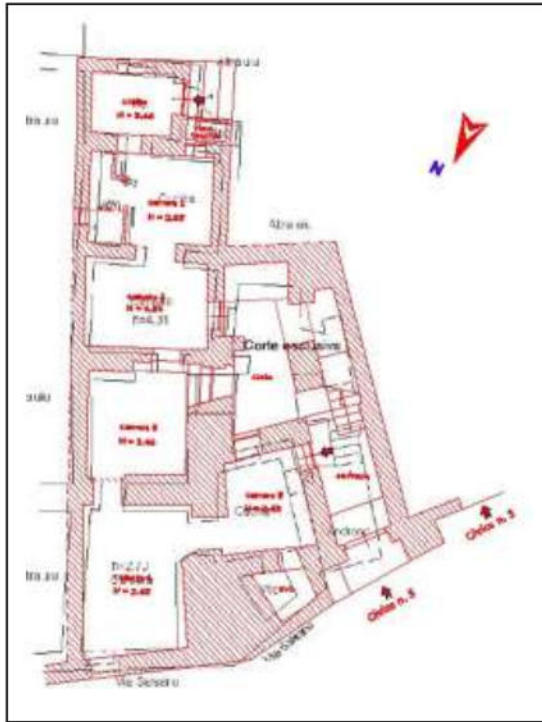
A sua volta le suddette particelle derivano a seguito di variazione catastale del 16.10.2007 - pratica n. SA0519107 in atti dal 16.10.2007 per "ristrutturazione-frazionamento e fusione" (n. 35600.1/2007): gli immobili soppressi, originari dei precedenti, sono p.la 117 sub 5 e p.la 117 sub 7.

La p.la 117 sub 7 deriva dall'originaria p.la 117 sub 4 a seguito di variazione del 02.02.2007 - pratica n. SA0046118 in atti dal 02.02.2007 per "divisione – ristrutturazione" (n. 3443.1/2007).

Le p.lle 117 sub 4 e sub 5 derivano dalle originarie p.lle 117 sub 1 e 117 sub 2 a seguito di variazione per "frazionamento e fusione" del 31.05.2002 - pratica n.

195988 in atti dal 31.05.2002 (n. 7148.1/2002).

Con riferimento alla planimetria catastale presente agli atti informatizzati del



Catasto recante il prot. SA0585214 del 10.11.2010 (variazione per fusione), 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 con indicazione delle giuste altezze dei vari ambienti.

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 conformazione planimetrica e la consistenza del bene in modo da rendere più appetibile lo stesso sul mercato.

"LOTTO UNICO" ⇒ quota di proprietà pari ad 1/1 della seguente unità immobiliare in Cava de' Tirreni (SA) alla via Nicola Salsano n.ri 3 e 5, in mediocri condizioni statiche e locative, attualmente libero:

- appartamento al piano terra dello stabile, composto da cinque vani ed accessori, sviluppante una superficie utile interna pari a circa mq 73, con annessa corte esclusiva ad ovest avente una superficie non residenziale pari a mq 15,85, altezze

diversificate nei vari ambienti variabili da m 2,40 a m 4,30, confinante a nord con via Nicola Salsano, da cui trae accesso, ad est e a sud con altre proprietà e ad ovest con androne condominiale e altra proprietà. Il tutto è riportato attualmente nel N.C.E.U. di Cava de' Tirreni (SA) al foglio 13 con la particella 117 sub 13, cat. A/4, cl. 3, vani 6,5, R.C. = € 386,05,

prezzo base del bene, al netto delle decurtazioni, pari ad **€ 59.000,00 (dico euro cinquantanovemila/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 3591 del **01.02.2023** 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 da [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico della "[REDACTED]" con rogito per notar [REDACTED] del 20 maggio 2010, rep. n. 68123 – racc. n. 21850.

Alla data di acquisto i beni oggetto di esecuzione immobiliare erano identificati nel N.C.E.U. di Cava de' Tirreni al foglio 13 con le particelle n. 117 sub 10 (cat. A/4) e n. 117 sub 11 (cat. A/4).

Si rimanda al paragrafo 3.3 in merito alla ricostruzione e all'identificazione catastale che ha subito variazioni nel tempo, precisando che i beni pignorati corrispondono a quelli indicati nel rogito di acquisto.

La Società sopraindicata, a sua volta, era divenuta proprietaria del bene de quo – infra maggiore consistenza - a seguito dell'atto di vendita per notar [REDACTED] del 08 luglio 2004, rep. n. 58743 – racc. n. 16885.

Alla parte venditrice di cui al rogito del 08.07.2004 i beni de quo erano pervenuti come di seguito:

a) i diritti pari a 12/96 alle germane [REDACTED]
[REDACTED] in forza di successione del nonno [REDACTED] apertasi in Cava de' Tirreni il 24.08.1964, den. N. 63 – vol. 153;

b) i diritti pari a 84/96 ai germani [REDACTED]
(12/96 in regime di comunione legale con i rispettivi coniugi + 72/96 come bene personale) in forza di atto di vendita e donazione per notar [REDACTED] del 14.01.1992, rep. 53849 – racc. 14949.

Lo scrivente ha acquisito integralmente anche 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 Cava de' Tirreni in data 02.12.2025 una istanza di accesso agli atti, rubricata al n. 60442 di pari data, con la quale chiedeva di visionare ed acquisire copia 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 – pratiche ex L. 219/81**) e di eventuali accertamenti **sull'attività edilizia e repressione abusivismo** rilasciati ai seguenti soggetti ⇒

✓ [REDACTED], nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED]
[REDACTED] (SA) il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED]

(CS) il [REDACTED], nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED]
[REDACTED], nato a [REDACTED] (CS) il [REDACTED]
[REDACTED], nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED]
nato a [REDACTED] (CS) il [REDACTED], nata a [REDACTED]
(SA) [REDACTED], nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED]
[REDACTED], nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED]
[REDACTED], nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED]
nata a [REDACTED] il [REDACTED], per il periodo antecedente a luglio 2004;
✓ [REDACTED], nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED]
[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], "
[REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], per il periodo luglio 2004 – maggio 2010;
✓ [REDACTED], nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED], per il periodo
maggio 2010 ad oggi.

Lo scrivente faceva, inoltre, presente che dai rogiti di provenienza risultava che il fabbricato aveva subito danni a seguito del sisma del 23.11.1980 e successivi ed era stato **ristrutturato** in forza di **DD.II.AA. prot. n. 37961 dell'11.07.2005 e prot. n. 30940 del 27.05.2008**.

A seguito di colloquio con l'Istruttore Amministrativo preposto del Comune di Cava de' Tirreni, lo scrivente geometra accedeva agli atti cartacei, visionando ed acquisendo l'unico titolo edilizio relativo al fabbricato: **D.I.A. prot. 44748 del 06.09.2004**.

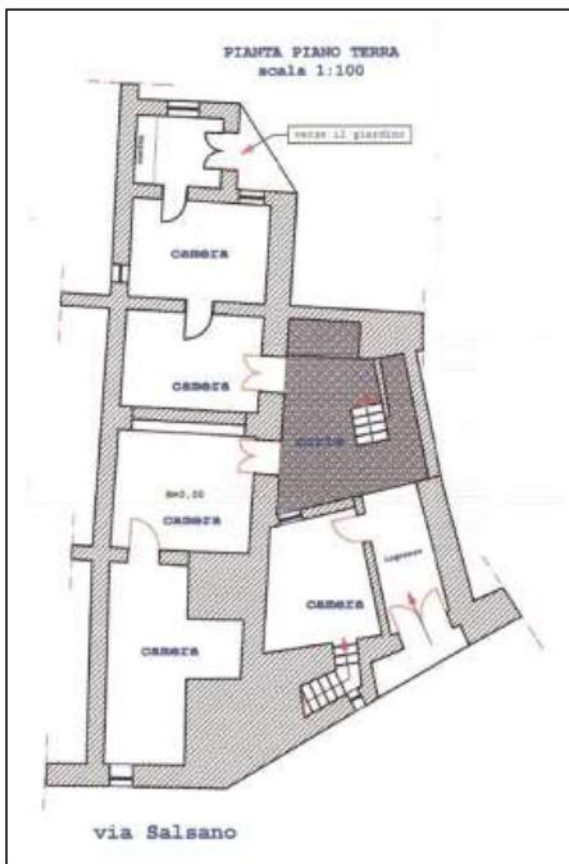
Viene prodotta un'attestazione a firma congiunta dell'Istruttore Amministrativo e del Funzionario P.O. dell'Ente Comunale (prot. 12061 del 06.03.2026), con la quale comunicano testualmente che *"non sono stati rinvenuti i documenti relativi a quanto indicato in richiesta riferimento DIA prot. 37961 del 11/07/2005 e DIA prot. 30940 del*

27/05/2008" (vedere ALL. 9 bis).

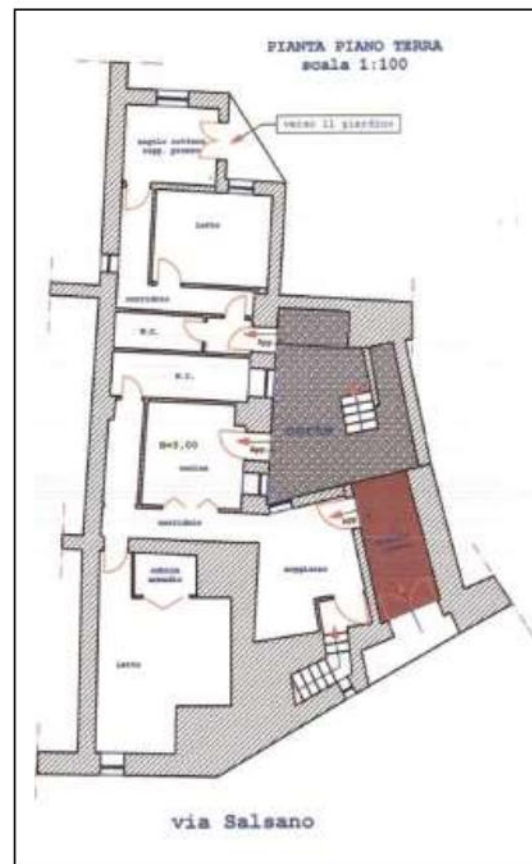
Il fabbricato ove è ubicato il bene immobiliare oggetto di esecuzione è di antica fattura, realizzato nel periodo antecedente al 1942.

La DIA rinvenuta (prot. 44748 del 06.09.2004) è riferita a lavori di manutenzione straordinaria e redistribuzione interna del piano terra (ove è ubicato il bene staggito) e al sottotetto, presentata dal [REDACTED], quale Amministratore Unico della [REDACTED], proprietaria all'epoca degli immobili.

STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO



Veniva presentato al Comune di Cava de' Tirreni ultimazione lavori e certificato di collaudo con prot. 35501 del 27.06.2005.

In data successiva al rogito di acquisto (20.05.2010), la sig.ra [REDACTED] ha posto in essere una fusione catastale non supportata da alcun titolo urbanistico; in

sede di accessi-sopralluogo lo scrivente geometra ha accertato, inoltre, la presenza di un soppalco sovrastante la camera n. 2 e la chiusura con pannellatura del vano porta di collegamento tra la camera n. 3 e la camera n. 4. **Tali opere sono da rimuovere.**

Dalla comparazione tra lo status dell'immobile rappresentato negli elaborati grafici dell'unico titolo edilizio rinvenuto (D.I.A. prot. 44748 del 06.09.2004) e quello esistente risultante da misurazioni effettuate in loco, si evince una diversa distribuzione interna, la mancata realizzazione di "aperture" esterne e la conseguenziale fusione di u.i. (eseguita solo dal punto di vista catastale), con differenti altezze dei vari ambienti.

Per procedere alla regolarizzazione delle difformità accertate, occorre presentare SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01 (c.d. ordinaria), la quale prevede i seguenti importi minimi:

- sanzione pecuniaria minima € 1.032,00
- diritti di segreteria € 150,00,

oltre

- competenze tecniche professionali per la stesura della pratica € 1.500,00

per un **totale di** € **2.682,00**

Si precisa che:

- non sono state rinvenute presso il Comune di Cava de' Tirreni istanze di condono edilizio, né accertamenti sull'attività edilizia, né atti repressivi;
- nello stesso Comune è vigente il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che perimetra il fabbricato ove insiste il bene staggito nel sistema ambientale e insediativo come segue ⇒ Borghi storici di versante e di crinale - La città storica.

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 ispezioni lo scrivente geometra ha accertato che il bene pignorato non è occupato né dalla debitrice, né da soggetti terzi: esso risulta libero.

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 2° semestre anno 2025 si ricava che i beni oggetto di pignoramento ricadono nella fascia suburbana – codice zona D4 – che prevede un valore locativo per abitazioni di tipo economico variabile da un minimo di €/mq 2,7 ad un massimo di €/mq 3,8 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, ha ritenuto con specifico riferimento al mercato immobiliare dell'affitto equo applicare il valore unitario dato dalla media di quelli indicati in precedenza con i seguenti coefficienti correttivi:

* caratteristiche posizionali e caratteristiche proprie

(panoramicità, orientamento, luminosità, ecc.) coeff. 0,70

* caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione e vetustà coeff. 0,80

Avremo, pertanto, il seguente valore unitario

$$V_u = (\text{€/mq } 2,7 + \text{€/mq } 3,8) / 2 \times 0,70 \times 0,80 = \text{€ /mq } 1,82$$

Il valore locativo viene, pertanto, ottenuto attraverso la seguente formula:

$V_m = V_u \times S_c$ Dove: V_u = valore unitario a mq; 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.

Il valore locativo, pertanto, è il seguente:

$V_{\text{locativo}} = V_u \times S_c = \text{€/mq } 1,82 \times \text{mq } 117 = \text{€ } 212,94$, in c.t. **€ 215,00 al mese (dico euro duecentoquindici/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 dalla dott.ssa [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 20.03.2023.

Tuttavia, il C.T.U. ha eseguito in data 09.04.2026 una ispezione ipotecaria di [REDACTED] (**vedere ALL. 11**), verificando che per il bene oggetto di esecuzione, ubicato nel Comune di Cava de' Tirreni (SA), oltre la trascrizione "contro" del pignoramento del 01.02.2023 – reg. part. 3591, 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 Cava de' Tirreni 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.

In riscontro, il Responsabile del Settore del Comune di Cava de' Tirreni trasmetteva con pec del 19.03.2026 un'attestazione con la quale comunicava la seguente rendicontazione a carico della contribuente VENTRE Jessica (**ALL. 12**).

- 1) Ai fini IMU:
 - a) dal 2020 al 14/10/2024 l'imposta non era dovuta perchè abitazione principale ;
 - b) per il 2024 € 115,00 di imposta pura non versati;
 - c) per il 2025 € 687,00 di imposta pura non versati;
 - d) non risultano emessi avvisi di accertamento per le annualità indicate.
- 2) Ai fini TARI:
 - a) per il 2020 € 231,00 non versati - avviso di accertamento;
 - b) per il 2021 € 239,00 non versati - avviso di accertamento;
 - c) per il 2022 € 166,00 non versati;
 - d) per il 2023 € 164,00 non versati;
 - e) per il 2024 € 179,00 non versati;
 - f) per il 2025 € 181,00 non versati.

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 2025 (**ALLEGATO 10**) si ricava che i beni oggetto di pignoramento ricadono nella fascia periferica (S. Lucia, S. Anna, Starza, Pregiato, Pregiatello, S. Pietro, Annunziata) – codice zona D4 – 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 1.150 ad un massimo di €/mq 1.700.

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

Considerando nel mercato immobiliare le diverse dinamiche tra affitto e compravendita e, 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 / limitate e diversificate altezze interne), **sia in termini di caratteristiche estrinseche** (rione considerato per il livello di qualificazione esterno - assenza di verde pubblico, amenità del sito, assenza di parcheggio), **ha ritenuto nel caso in ispecie equo applicare il valore unitario minimo.**

Lo scrivente geometra ha ritenuto, inoltre, equo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

- * caratteristiche posizionali e caratteristiche proprie
(panoramicità, orientamento, luminosità, ecc.) coeff. 0,70
- * caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione e vetustà coeff. 0,80

Avremo, pertanto, il seguente valore unitario

$$V_u \text{ appartamento} = \text{€/mq } 1.150 \times 0,70 \times 0,80 = \text{€/mq } 644,00$$

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 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 fg. 13 p.lla 117 sub 13 ha una consistenza catastale pari a mq 117.

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

$$V_m = V_u \times S_c = \text{€/mq } 644,00 \times \text{mq } 117 = \text{€ } 75.348,00.$$

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

1) Agenzia "E' CASA di Umberto Trapanese" – via Gen. S. Martelli Castaldi n. 33 –

Cava de' Tirreni ⇨

Appartamento in piano terra alla via Lucia Pastore n. 4 – Stato: da ristrutturare

prezzo ⇨ € 70.000; consistenza ⇨ mq 70; valore unitario ⇨ €/mq 1.000,00

2) Agenzia "FRIMM" – viale Garibaldi n. 21 – Cava de' Tirreni ⇨

Appartamento in piano primo in Prima traversa Gaetano Esposito – Stato: da ristrutturare

prezzo ⇨ € 90.000; consistenza ⇨ mq 100; valore unitario ⇨ €/mq 900,00

Ne consegue che il valore medio è dato:

$$V_{\text{medio}} = \sum \text{prezzi} / \text{n. rilevazioni} = \text{€/mq } (1.000,00 + 900,00) / 2 = \text{€/mq}$$

950,00.

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.

Destinazione	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFF. OMOGENEIZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Appartamento: superficie utile interna	73,03	1,00	73,03
Corte esterna esclusiva	15,85	0,10	1,59
T O T A L E			74,62

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

$$\begin{aligned} V_{m \text{ appartamento+sottotetto}} &= V_u \times S_u = \\ &= \text{€/mq } 950,00 \times \text{mq } 74,62 = \text{€ } \mathbf{70.899,00}. \end{aligned}$$

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:**

$$\begin{aligned} V_m &= (\text{€ } 75.348,00 + \text{€ } 70.899,00) / 2 = \text{€ } 73.123,50 \text{ in c.t. € } \mathbf{73.100,00} \\ &\text{(dico euro settantatremilacento/00)}. \end{aligned}$$

☆☆☆☆☆☆

Lo scrivente, nel tener in debito conto le differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, riportandosi a quanto già esplicitato nella risposta al quesito n.ro 6, nel tener presente di eventuali ulteriori spese tecniche e/o accessorie, ritiene equo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato sopra determinato nella misura del 15%; avremo, pertanto, il seguente **prezzo base d'asta:**

$$\begin{aligned} P_{ba} &= \text{€ } 73.100,00 - (\text{€ } 73.100,00 \times 0.15) = \text{€ } \mathbf{62.135,00} \text{ (dico euro} \\ &\text{sessantaduecentotrentacinque/00)}. \end{aligned}$$

☆☆☆☆☆☆

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

costi da sostenere così elencati:

☐ SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/01

(escluso Cassa e bolli x le competenze tecniche) € 2.682,00

☐ regolarizzazione catastale (escluso Cassa e bolli) € 350,00

☐ redazione di Attestato di Prestazione Energetica (escluso Cassa

e bolli) € 150,00

TOTALI COSTI € 3.182,00

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

$V_{\text{finale}} = € 62.135,00 - € 3.182,00 = € 58.953,00$ in c.t. € 59.000,00 (dico

euro cinquantanovemila/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] (SA) il [REDACTED], risiedeva alla data del 01.02.2023 (trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare) in Cava de' Tirreni (SA) alla via Nicola Salsano n. 7 (immigrata da Nocera Superiore il 27.06.2011 prat. 2011/208), mentre attualmente risiede nel Comune di [REDACTED] (NA) al [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] (immigrata da Cava de' Tirreni dal 14.10.2024 - prat. 280/2024).

A titolo sintetico cronologico si espone che:

- la sig.ra [REDACTED] risulta di stato libero;

- l'esecutata ha acquistato il bene staggito con atto per notar [REDACTED] del [REDACTED], rep. n. 68123 – racc. n. 21850.

Si riporta nel dettaglio all'**ALLEGATO 6** (certificato di movimenti del Servizio Demografico di Cava de' Tirreni, certificato anagrafico di stato civile e di residenza storico del Comune di Casavatore).



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 ⇒ pianta piano terra – stato attuale rilevato;
- elaborato N. 3 ⇒ pianta soppalco – stato attuale rilevato;
- elaborato N. 4 ⇒ pianta piano terra – stato futuro;

▣ **ALL. 3** ⇒ documentazione fotografica, costituita da n. 40 stampe a colori;

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

▣ **ALL. 5** ⇒ stralcio del foglio di mappa n. 13 di Cava de' Tirreni + visura storica per immobile;

▣ **ALL. 6** ⇒ certificati di stato civile ed anagrafico rilasciati dai Comuni di Cava de' Tirreni (SA) e Casavatore (NA);

▣ **ALL. 7** ⇒ rogiti di provenienza: atto di compravendita per notar [REDACTED] del 20.05.2010 + atto di vendita per notar [REDACTED] del 08.07.2004 + atto di vendita e donazione per notar [REDACTED] del 14.01.1992;

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

- ▣ **ALL. 9** ⇒ documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'ufficio tecnico del
Comune di Cava de' Tirreni;
- ▣ **ALL. 9 bis** ⇒ attestazione rilasciata del Comune di Cava de' Tirreni;
- ▣ **ALL. 10** ⇒ quotazioni immobiliari OMI Anno 2025 – 2° semestre ed indagini di
mercato;
- ▣ **ALL. 11** ⇒ ispezione ipotecaria;
- ▣ **ALL. 12** ⇒ rendicontazione Uffici Tributi di Cava de' Tirreni.

Angri, lì 11.04.2026

Il C.T.U.

Geom. Giuseppe ABATE