

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. 166/2024

G.E. DOTT. SALVATORE DI LONARDO

PARTI NEL PROCEDIMENTO

Creditore procedente: BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

Procuratore: Avv. Fabio Forino

Debitore: XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI

L'esperto stimatore

Ing. Orlando Laudonio

INDICE DEI PARAGRAFI

Premessa	3
Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	5
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	6
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	8
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	10
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	13
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	14
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	16
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	17
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	18
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	19
Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	20
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	21
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni	22
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	25
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	26



Premessa

In adempimento all'incarico di esperto nella stima di immobili, conferitogli dall'Ill.mo G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, dott. Salvatore Di Lonardo per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al Ruolo Generale delle Esecuzioni al n. 166/2024 di detto Tribunale, tra:

➤ BCC NPLS 2018-2 S.R.L. (creditore procedente);

contro

➤ [REDACTED] (debitore esecutato);

il sottoscritto ing. Orlando Laudonio, con domicilio professionale in Nocera Inferiore (SA), al Corso Vittorio Emanuele II, civ. 142, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 6172, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio nazionale e a quello del Tribunale di Nocera Inferiore, riferisce, con la presente relazione di stima, sulle attività svolte, sugli accertamenti eseguiti e sulle valutazioni formulate in riscontro ai quesiti posti all'atto del conferimento dell'incarico.

Si precisa, preliminarmente, che l'originario mandato affidato allo scrivente prevedeva lo svolgimento delle operazioni peritali con riferimento ai terreni censiti al N.C.T. del Comune di Scafati, foglio 1, particelle **488, 492, 599, 603 e 606**.

Nel corso dell'espletamento dell'incarico e, in particolare, a seguito dell'accesso peritale eseguito sui beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha rilevato alcune circostanze di fatto riguardanti taluni cespiti, tali da incidere sulla concreta utilità delle relative attività estimative e sull'opportunità di proseguire le operazioni peritali con riferimento agli stessi.

In particolare, è emerso che la particella **492**, avente superficie catastale di mq 50, non si presenta, allo stato dei luoghi, come entità fisicamente autonoma e distinguibile, risultando di fatto accorpata alla particella **643**, di proprietà di soggetto terzo estraneo alla presente procedura esecutiva e, pertanto, non pignorata. Detta circostanza pone evidenti criticità sia sotto il profilo della materiale individuazione del bene, sia sotto quello della sua autonoma commerciabilità, anche in considerazione della necessità di procedere ad un eventuale scorporo rispetto alla proprietà aliena.

Analoghe criticità sono state riscontrate con riferimento alle particelle **603 e 606**, le quali, per consistenza, ubicazione e stato di fatto, risultano prive di apprezzabile autonoma utilità economico-funzionale. In particolare, la particella 603 costituisce porzione di sedime stradale destinata, di fatto, a consentire l'accesso a proprietà di terzi, mentre la particella 606 risulta attualmente interclusa da un cancello posto a servizio di proprietà aliena.

Per tali ragioni, in data **04.04.2026**, lo scrivente ha depositato sul portale telematico apposita istanza, rimettendo al prudente apprezzamento dell'Ill.mo G.E. ogni determinazione in

ordine alla prosecuzione delle operazioni di stima anche con riferimento alle particelle **492, 599, 603 e 606**, tenuto conto delle condizioni di fatto rilevate, della esigua consistenza dei cespiti e della dubbia utilità economica della relativa attività estimativa nell'ambito della procedura.

A seguito della predetta istanza, nonché dell'incontro tenutosi in data **12.05.2026** innanzi al Giudice dell'Esecuzione, dott. Salvatore Di Lonardo, il G.E., preso atto delle integrazioni fornite dall'esperto stimatore, ha disposto la **temporanea sospensione delle operazioni di stima limitatamente alle particelle nn. 492, 603 e 606**, riservando ogni diversa determinazione, nel contraddittorio tra le parti, all'udienza già fissata.

Alla luce di quanto sopra, la presente relazione viene redatta tenendo conto del mandato originariamente conferito e del successivo provvedimento del G.E., con conseguente sospensione, allo stato, delle attività estimative relative alle particelle **492, 603 e 606**, ferme restando le eventuali ulteriori determinazioni che saranno assunte dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione all'esito del contraddittorio tra le parti.

✍

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

Lo scrivente, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione depositata in atti ex art. 567, secondo comma c.p.c.; ha poi proceduto a consultare i registri immobiliari e gli archivi catastali di cui si allega copia della documentazione estratta (*Cfr. Allegati 5*).

Il creditore procedente, a sua volta, ha depositato la certificazione notarile sostitutiva (*Cfr. Allegato 6*), redatta dal Notaio Niccolò Tiecco.

In relazione alla disamina della sopracitata documentazione è possibile affermare che la stessa risulta essere idonea e completa.

Lo scrivente, inoltre, ha successivamente acquisito copia del titolo di provenienza ultraventennale richiamato nella succitata certificazione (*Cfr. Allegati 9*).

Infine, è stato acquisito, altresì, presso il Comune di Boscoreale (Na), l'estratto di matrimonio con annotazioni, di cui si allega copia (*Cfr. Allegato 11*).

✍

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

Le consistenze immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, ad eccezione di quelle per le quali è stata disposta la sospensione delle operazioni peritali, sono rappresentate dai seguenti beni:

1. terreno sito in Scafati (SA), alla via vicinale Matrone, censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 1, particella 488;
2. terreno sito in Scafati (SA), alla via vicinale Matrone, censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 1, particella 599.

Alla data attuale, i suddetti beni risultano intestati, per la quota di piena proprietà, al sig.

██████ nato a Boscoreale (NA) il ██████

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivamente in titolarità dell'esecutato, in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore.

In aggiunta a quanto sopra indicato, si precisa che i terreni in oggetto risultano corrispondere alle particelle 488 e 599 del foglio 1 del Comune di Scafati (SA), come risulta dalla sovrapposizione tra l'estratto di mappa acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e l'ortofoto estratta da Google Earth, come riportato nell'Allegato 13.



Figura 1 - Sovrapposizione E.D.M./Ortofoto

Si conclude la trattazione del presente quesito evidenziando che, alla luce delle caratteristiche intrinseche dei beni in parola, con particolare riferimento alla natura, alla tipologia e alla consistenza degli stessi, nonché delle condizioni di fatto che saranno descritte nei paragrafi successivi, a parere dello scrivente non si ravvisano le condizioni per procedere alla formazione di più lotti. Pertanto, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

Il lotto unico sarà costituito dal terreno sito in Scafati (SA), alla via vicinale Matrone, censito al Nuovo Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 1, particelle 488 e 599, confinante a Nord con strada, a Est con la particella 752 del foglio 1 del Comune di Scafati (SA), a Sud con via vicinale Matrone e a Ovest con la particella 1107 del foglio 1 del Comune di Scafati (SA).



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

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un lotto unico composto da un appezzamento di terreno sito nel Comune di Scafati, alla Via Vicinale Matrone, censito al Nuovo Catasto Terreni al foglio 1, particella 488, nonché da una porzione di strada censita al medesimo foglio 1, particella 599. I beni vengono descritti congiuntamente, in ragione di quanto rilevabile dallo stato dei luoghi, ossia, del fatto che gli stessi risultano funzionalmente collegati tra loro, assumendo la particella 599 rilievo ai fini di una futura ulteriore accessibilità e fruizione del terreno identificato con la particella 488.

Il compendio si colloca in un contesto urbanizzato a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato dalla presenza di fabbricati civili, aree pertinenziali private, cortili e spazi aperti. Nelle immediate vicinanze si rileva anche la presenza di un'area sportiva recintata, visibile dalla consultazione dell'inquadramento territoriale (*Cfr. Allegato 3*), oltre a immobili residenziali e viabilità locale. La zona è servita dalla viabilità ordinaria e presenta caratteristiche di ambito periurbano/residenziale, con strade di dimensioni contenute e accessi carrabili a proprietà private.

L'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione forzata confina a Nord con strada, a Est con la particella 752 del foglio 1 del Comune di Scafati (SA), a Sud con via vicinale Matrone e a Ovest con la particella 1107 del foglio 1 del Comune di Scafati (SA).

L'accesso al compendio avviene dalla Via Vicinale Matrone mediante ingresso carrabile delimitato da una sbarra metallica orizzontale. In prossimità dell'accesso sono presenti cartelli recanti indicazione di parcheggio riservato alla clientela, circostanza che lascia desumere un utilizzo materiale dell'area come spazio destinato alla sosta, alla manovra e al transito dei veicoli (*Cfr. Allegato 4*). La particella 488 si presenta, allo stato, come area scoperta sostanzialmente pianeggiante, di forma allungata, con fondo prevalentemente ricoperto da ghiaia e pietrisco. Non si rileva la presenza di fabbricati insistenti sul terreno, né di manufatti edilizi stabilmente destinati ad abitazione, deposito o altra funzione autonoma.

L'area risulta delimitata lateralmente da recinzioni. Il fondo ghiaiato appare nel complesso praticabile, ma presenta diffuse tracce di utilizzo, vegetazione spontanea lungo i margini, residui e piccoli materiali sparsi, soprattutto in prossimità delle recinzioni e dei bordi dell'area. Lo stato manutentivo complessivo può pertanto definirsi ordinario, con alcuni profili di trascuratezza riferibili alla presenza di vegetazione spontanea, rifiuti minuti e materiale eterogeneo depositato sul terreno.

La particella 599 consiste in una porzione di strada. Tale porzione assume rilievo nella descrizione del lotto in quanto concorre alla fruibilità del compendio e alla potenziale creazione

di un ulteriore accesso carrabile alla particella 488.

Catastralmente, i cespiti in parola, risultano essere censiti al N.C.T. al foglio 1 del Comune di Scafato (Sa):

- particella 488, qualità seminativo irriguo di classe 2, superficie catastale 08 are 22 ca, deduz. A1, Reddito Dominicale euro 25,47, Reddito Agrario euro 10,40, in ditta [REDACTED] nato in a Boscoreale (Na) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà 1/1;
- particella 599, qualità seminativo irriguo di classe 2, superficie catastale 18 ca, deduz. A1, Reddito Dominicale euro 0,56, Reddito Agrario euro 0,23, in ditta [REDACTED] nato in a Boscoreale (Na) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà 1/1.

Mentre, urbanisticamente i cespiti in parola ricadono nella zona omogenea B “Sottozona B2 – Urbanizzate Sature” del P.R.G. del Comune di Scafati vigente (Cfr. Allegato 8).

Poiché il compendio risulta costituito da un terreno e da una porzione di strada, senza presenza di fabbricati o unità immobiliari dotate di impianti energetici, non risulta applicabile l’obbligo di Attestato di Prestazione Energetica. Conseguentemente, allo stato, non si stimano costi per l’acquisizione dell’APE.

✍

Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio Territorio, è emerso che gli immobili pignorati, all'attualità, risultano essere censiti al N.C.T. al foglio 1 del Comune di Scafato (Sa):

- particella 488, qualità seminativo irriguo di classe 2, superficie catastale 08 are 22 ca, deduz. A1, Reddito Dominicale euro 25,47, Reddito Agrario euro 10,40, in ditta [REDACTED] nato in a Boscoreale (Na) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà 1/1;
- particella 599, qualità seminativo irriguo di classe 2, superficie catastale 18 ca, deduz. A1, Reddito Dominicale euro 0,56, Reddito Agrario euro 0,23, in ditta [REDACTED] nato in a Boscoreale (Na) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà 1/1.

Unitamente alla presente produzione peritale sono rese in allegato, le visure storiche degli immobili in parola e l'estratto di mappa (Cfr. Allegati 5.1, 5.2 e 5.3).

Da qui, dalla disamina della sopracitata documentazione, nonché dalla consultazione dell'atto notarile reperito presso l'archivio Notarile (Cfr. Allegato 9) e delle ispezioni ipotecarie estratte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno (Cfr. Allegati 5.4, 5.5 e 5.6), in merito ai passaggi di proprietà intervenuti fino alla data del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, nonché di tutte le variazioni catastali via via eseguite, si evidenzia:

- in riferimento all'immobile censito al N.C.T. al foglio 1 del Comune di Scafati (Sa) particella 488, che:
 - in data 23.12.2024 veniva trascritto verbale di pignoramento. I dati catastali contenuti nel citato verbale risultano essere i seguenti: N.C.T. foglio 1 particella 488, superficie di 08 are 22 ca;
 - in data 17.02.2010, con la successione in morte della sig.ra [REDACTED] il sig. [REDACTED] ereditava la piena proprietà della consistenza in parola, giusta denuncia di successione testamentaria (Testamento atto Notaio Campanella Stefano del 17.02.2010 rep. 24570) del 28.10.2014 n. 1971 del vol. 9990 (Cfr. Allegato n. 5.8), trascritta il 24.12.2014 ai nn. 42581/35492 (Cfr. Allegato n. 5.7). Al riguardo si precisa che i dati catastali contenuti nei citati atti risultano essere i seguenti: N.C.T. foglio 1 particella 488, superficie di 08 are 22 ca;
 - in data 02.01.1984, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, del Tipo di Frazionamento n. 15.5/1984, l'immobile in parola subiva variazioni in

termini di consistenza si passava dalla precedente superficie di 08 are 40 ca alla superficie di 08 are 22 ca;

- in data 30.05.1980 con atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo, rep. n. 384 (*Cfr. Allegato 9*), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 24.06.1980 al n. 13839 di formalità, la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a Boscoreale (Na) il [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a Boscoreale (Na) il [REDACTED] l'intera piena proprietà dell'immobile in parola. I dati catastali contenuti nel citato atto notarile risultano essere i seguenti: N.C.T. foglio 1 particella 488, superficie di 08 are 40 ca.
- in riferimento all'immobile censito al N.C.T. al foglio 1 del Comune di Scafati (Sa) particella 599, che:
 - in data 23.12.2024 veniva trascritto verbale di pignoramento. I dati catastali contenuti nel citato verbale risultano essere i seguenti: N.C.T. foglio 1 particella 599, superficie di 18 ca;
 - in data 17.02.2010, con la successione in morte della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] il sig. [REDACTED] [REDACTED] ereditava la piena proprietà della consistenza in parola, giusta denuncia di successione testamentaria (Testamento atto Notaio Campanella Stefano del 17.02.2010 rep. 24570) del 28.10.2014 n. 1971 del vol. 9990 (*Cfr. Allegato n. 5.8*), trascritto il 24.12.2014 ai nn. 42581/35492 (*Cfr. Allegato n. 5.7*). Al riguardo si precisa che i dati catastali contenuti nei citati atti risultano essere i seguenti: N.C.T. foglio 1 particella 599, superficie di 18 ca;
 - in data 02.01.1984, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, del Tipo di Frazionamento n. 15.5/1984, l'immobile in parola subiva una variazione di identificativo catastale e consistenza, per effetto del frazionamento si passava dai seguenti identificativi catastali: N.C.T. foglio 1 particella 488, superficie di 08 are 40 ca, ai nuovi identificativi catastali: N.C.T. foglio 1 particella 599, superficie di 18 ca;
 - in data 30.05.1980 con atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo, rep. n. 384 (*Cfr. Allegato 9*), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 24.06.1980 al n. 13839 di formalità, la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a Boscoreale (Na) il [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a Boscoreale (Na) il [REDACTED] l'intera piena proprietà dell'immobile in parola. I dati catastali contenuti nel citato atto notarile risultano essere i seguenti: N.C.T.

foglio 1 particella 488, superficie di 08 are 40 ca.

In merito alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza dei beni ai debitori, si riferisce che non sono state riscontrate difformità in termini di indicazione del foglio, della particella o del subalterno.

✂

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

LOTTO UNICO: – Piena proprietà di **terreno** sito in Scafati (Sa) alla via vicinale Matrone, confinante a Nord con strada, a Est con la particella 752 del foglio 1 del Comune di Scafati (SA), a Sud con via vicinale Matrone e a Ovest con la particella 1107 del foglio 1 del Comune di Scafati (SA). All'attualità risulta essere riportato nel **C.T.** del **Comune di Scafati** al **foglio 1, p.lle 488 e 599**. PREZZO BASE euro **29.000**.

✂✂✂

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

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, a valle della disamina della certificazione notarile depositata dal creditore procedente (*Cfr. Allegato 6*), nonché degli ulteriori accertamenti condotti presso i competenti Uffici, riporta di seguito, in ordine cronologico, tutti i passaggi di proprietà intervenuti tra la data di trascrizione del pignoramento e la data del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, nonché tutte le variazioni catastali via via eseguite:

- in riferimento all'immobile censito al N.C.T. al foglio 1 del Comune di Scafati (Sa) particella 488, che:
 - in data 23.12.2024 veniva trascritto verbale di pignoramento. I dati catastali contenuti nel citato verbale risultano essere i seguenti: N.C.T. foglio 1 particella 488, superficie di 08 are 22 ca;
 - in data 17.02.2010, con la successione in morte della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] il sig. [REDACTED] [REDACTED] ereditava la piena proprietà della consistenza in parola, giusta denuncia di successione testamentaria (Testamento atto Notaio Campanella Stefano del 17.02.2010 rep. 24570) del 28.10.2014 n. 1971 del vol. 9990 (*Cfr. Allegato n. 5.8*), trascritta il 24.12.2014 ai nn. 42581/35492 (*Cfr. Allegato n. 5.7*). Al riguardo si precisa che i dati catastali contenuti nei citati atti risultano essere i seguenti: N.C.T. foglio 1 particella 488, superficie di 08 are 22 ca;
 - in data 02.01.1984, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, del Tipo di Frazionamento n. 15.5/1984, l'immobile in parola subiva variazioni in termini di consistenza si passava dalla precedente superficie di 08 are 40 ca alla superficie di 08 are 22 ca;
 - in data 30.05.1980 con atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo, rep. n. 384 (*Cfr. Allegato 9*), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 24.06.1980 al n. 13839 di formalità, la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a Boscoreale (Na) il [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a Boscotrecase (Na) il [REDACTED] l'intera piena proprietà dell'immobile in parola. I dati catastali contenuti nel citato atto notarile risultano essere i seguenti: N.C.T. foglio 1 particella 488, superficie di 08 are 40 ca.
- in riferimento all'immobile censito al N.C.T. al foglio 1 del Comune di Scafati (Sa) particella 599, che:

- in data 23.12.2024 veniva trascritto verbale di pignoramento. I dati catastali contenuti nel citato verbale risultano essere i seguenti: N.C.T. foglio 1 particella 599, superficie di 18 ca;
- in data 17.02.2010, con la successione in morte della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] il sig. [REDACTED] [REDACTED] ereditava la piena proprietà della consistenza in parola, giusta denuncia di successione testamentaria (Testamento atto Notaio Campanella Stefano del 17.02.2010 rep. 24570) del 28.10.2014 n. 1971 del vol. 9990 (Cfr. *Allegato n. 5.8*), trascritta il 24.12.2014 ai nn. 42581/35492 (Cfr. *Allegato n. 5.7*). Al riguardo si precisa che i dati catastali contenuti nei citati atti risultano essere i seguenti: N.C.T. foglio 1 particella 599, superficie di 18 ca;
- in data 02.01.1984, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, del Tipo di Frazionamento n. 15.5/1984, l'immobile in parola subiva una variazione di identificativo catastale e consistenza, per effetto del frazionamento si passava dai seguenti identificativi catastali: N.C.T. foglio 1 particella 488, superficie di 08 are 40 ca, ai nuovi identificativi catastali: N.C.T. foglio 1 particella 599, superficie di 18 ca;
- in data 30.05.1980 con atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo, rep. n. 384 (Cfr. *Allegato 9*), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 24.06.1980 al n. 13839 di formalità, la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a Boscoreale (Na) il [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a Boscotrecase (Na) il [REDACTED] l'intera piena proprietà dell'immobile in parola. I dati catastali contenuti nel citato atto notarile risultano essere i seguenti: N.C.T. foglio 1 particella 488, superficie di 08 are 40 ca.

Si riferisce, infine, che non sono state riscontrate le condizioni di appartenenza a nessuno dei punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6) delle "Ipotesi particolari".

✍

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da **terreni**, identificati catastalmente al foglio 1 del Comune di Scafati particelle 488 e 599.

Ai fini della verifica urbanistica, lo scrivente ha acquisito presso il **4° Settore del Comune di Scafati** il relativo **Certificato di Destinazione Urbanistica**, prot. uscita n. 33499 del 13.05.2026. Dal predetto certificato si evince che gli appezzamenti in oggetto ricadono, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Scafati, pubblicato sul B.U.R.C. della Regione Campania n. 32 del 08.06.1998, in **Zona B “Sottozona B2 - Urbanizzate Sature”**. Il portale istituzionale del Comune di Scafati riporta la documentazione relativa alla pianificazione urbanistica, tra cui il P.R.G., il B.U.R.C. n. 32/1998 e le Norme Tecniche di Attuazione.

✂✂✂

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

In occasione dell'accesso peritale eseguito in data 17.03.2026, è stato accertato che la particella n. 488 del foglio 1, oggetto della presente procedura esecutiva, risulta attualmente occupata da soggetto terzo.

In particolare, il sig. [REDACTED] nato a Castellammare di Stabia il [REDACTED] nella qualità di comproprietario dello Sporting Village Michelangelo, struttura sportiva posta in adiacenza ad uno dei terreni oggetto di pignoramento, ha dichiarato di occupare “*sine titulo*” la predetta particella n. 488 del foglio 1, avendola adibita ad area di parcheggio per le autovetture dei clienti del centro sportivo.

L'occupazione, pertanto, risulta essere effettuata in assenza di valido titolo giuridico, non essendo stato prodotto alcun contratto di locazione, affitto, comodato, provvedimento di assegnazione o altro atto idoneo a giustificare il possesso o la detenzione del bene.

A conferma di quanto sopra, dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Pagani, ed in particolare dall'attestazione resa dal Capo Team Gestione Controlli 1, è emerso quanto segue: “... *si comunica l'assenza di contratti di locazione o comodati registrati a nome dell'esecutato [REDACTED] per gli immobili siti in Scafati, censiti al N.C.T. con i seguenti dati: Fg. 1, particelle nn. 488, 492, 599, 603 e 606.*”

Alla luce di tali risultanze, si evidenzia che l'occupazione della particella n. 488 deve qualificarsi come occupazione di fatto, *sine titulo* e non opponibile alla procedura esecutiva.

Per la restante particella catastale indicata, ossia foglio 1, particella 599, dalle verifiche effettuate è emerso che la stessa di fatto risulta essere identificabile come una porzione di strada.

☞☞☞

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

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si chiarisce quanto segue:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

1. Non risultano essere trascritte domande giudiziali;
2. Non risultano essere trascritti atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura;
3. Non risultano essere trascritti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, non risultano essere trascritte, altresì, convenzioni matrimoniali;
4. Non risultano essere trascritti altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5. Non risultano esserci provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici.

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

1. Grava su entrambi gli immobili pignorati la seguente iscrizione ipotecaria: *ISCRIZIONE del 14/11/2018 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 43628 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 101 del 28/01/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;*
2. Grava su entrambi gli immobili pignorati la seguente trascrizione: TRASCRIZIONE del 23/12/2024 - Registro Particolare 44237 Registro Generale 54167 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE NOCERA INFERIORE Repertorio 5215 del 02/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
3. In merito alla regolarità sotto il profilo edilizio-urbanistico degli immobili in parola si rimanda al paragrafo 6;
4. Gli immobili pignorati non risultano essere interessati da difformità catastali.

✍

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

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale.

✂✂✂

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

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che gli immobili pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

✂

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

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, chiarisce che gli immobili pignorati non fanno parte di alcun Condominio e non risultano essere interessati da procedimenti giudiziari in corso.

✍️

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni**Metodologia di stima utilizzata**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola viene ricavato applicando il procedimento di stima c.d. “per punti di merito”.

Nella metodologia estimativa tradizionale il procedimento di stima “per punti di merito” o “per valori tipici” è basato sulla scomposizione di un bene complesso nelle sue parti costituenti e sulla stima di ciascuna parte, per cui il valore di stima si ottiene dalla somma delle singole parti (Cfr. tra molti contributi accademici: *Teoria e prassi della stima “per punti di merito”* di Basile M., *Del Giudice V. e Salvo F.*, *Rivista dell'Agenzia del Territorio*, 3/2007; *La Stima Immobiliare*, Simonotti M., UTET, 1997; *Estimo e Valutazione Economica dei Progetti*, Del Giudice V., *Loffredo Iniziative Editoriali*, 2015; *Elementi di Estimo Urbano*, Forte C., *Etas Kompass*, 1968; etc.). Nella versione “moltiplicativa” di tale procedimento, diversamente da quella “additiva”, il valore del bene è “modulato” in relazione alle relative caratteristiche possedute, di tipo posizionali (estrinseche ed intrinseche), tecnologico, ed economico-produttive.

Per fare ciò, occorre innanzitutto definire un parametro valoriale unitario “medio” (V_{MED}) a cui possono essere di poi applicati dei coefficienti moltiplicativi che fissano empiricamente i domini di variazione dei pesi delle caratteristiche possedute dal bene immobile e che in concreto ne influenzano il valore di mercato.

In altri termini, il concorso economico delle caratteristiche immobiliari diverse da quelle puramente superficiali può farsi rifluire nel valore di stima per via indiretta, attraverso opportuni aggiustamenti in relazione alle sole variabili extrasuperficiali ed eseguiti con l'utilizzo di coefficienti moltiplicativi (K_j , con $j = 1, \dots, n$) che tengano conto del “merito” di ognuna caratteristica rilevante nella formazione del valore dell'immobile. Il risultante algoritmo di calcolo del valore immobiliare incognito (V_x) si traduce, operativamente, nella seguente espressione generale:

$$V_x = S \cdot (V_{MED} \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot \dots \cdot K_n)$$

dove il termine S rappresenta la totale superficie “commerciale” dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Da qui, il più probabile valore di mercato del cespite pignorato viene reso dal prodotto tra la superficie commerciale, che nel caso in esame corrisponde a quella catastale, e il valore di mercato unitario medio opportunamente rettificato, ove se ne verifichino le condizioni, mediante l'applicazione dei coefficienti parametrici che palesano, caso per caso, le caratteristiche estrinseche e quelle intrinseche del bene stesso, influenti in positivo o in negativo rispetto alle condizioni ordinarie rilevabili nella zona omogenea cui ricade l'immobile oggetto di stima.

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie catastale**, che per il caso in esame risulta essere pari a:

Superficie catastale terreno fg. 1 part. 488	822 m ²
Superficie catastale terreno fg. 1 part. 599	<u>18 m²</u>
	S = 840 m²

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Preliminarmente si precisa che i terreni oggetto di stima ricadono, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Scafati, pubblicato sul B.U.R.C. n. 32/1998, in Zona B, “Sottozona B2 - Urbanizzate Sature”.

Per tale zona risultano consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, variazione di destinazione d’uso, nonché demolizione anche con ricostruzione a parità di volume e superfici utili. Tuttavia, non essendo consentita la nuova costruzione e trattandosi, nel caso di specie, di terreni privi di manufatti esistenti, gli stessi non esprimono, allo stato, un effettivo potenziale edificatorio autonomamente valorizzabile.

Pertanto, ai fini della presente stima, il valore è stato determinato assumendo quale parametro di riferimento il valore unitario di mercato di terreni agricoli ubicati nel Comune di Scafati e in zone comparabili, desunto dagli annunci immobiliari acquisiti e allegati alla presente relazione. Tali annunci riportano valori richiesti per terreni agricoli siti in Scafati, con superfici e prezzi dichiarati, e sono stati utilizzati come base comparativa di mercato. In particolare, nell’Allegato n. 10 risultano annunci di terreni agricoli con valori unitari compresi, in termini indicativi, tra circa €/mq 23,68 e €/mq 38,60.

I dati comparativi presi in considerazione sono i seguenti:

Fonte / Operatore	Ubicazione	Prezzo richiesto	Sup.	Valore unitario
Gabetti Franchising Scafati	Via Vicinale Bossa	€ 49.000	1.853 mq	€/mq 26,44
Tecnorete - Progetto Scafati	Via Paolo VI	€ 90.000	3.800 mq	€/mq 23,68
Tecnocasa - Studio Scafati	Cavalcavia Avogadro trav. Euclide	€ 120.000	3.200 mq	€/mq 37,50
Toscano - Agenzia di Scafati	Via Spinelli	€ 170.000	4.800 mq	€/mq 35,42
Toscano - Agenzia di Scafati	Via Spinelli	€ 220.000	5.700 mq	€/mq 38,60
FRIMM Scafati - COB CASA	Via Lo Porto	€ 220.000	7.000 mq	€/mq 31,43
FRIMM Scafati - COB CASA	Via Lo Porto	€ 70.000	2.200 mq	€/mq 31,82

Sulla base dei predetti dati, il valore unitario medio dei terreni agricoli comparabili è pari a circa: **€/mq 32,13**

Considerata, tuttavia, la particolare destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima, ricadenti in zona B2 “Urbanizzate Sature”, e tenuto conto della maggiore appetibilità rispetto a un ordinario terreno agricolo, derivante dalla possibilità di una pluralità di usi compatibili con la destinazione urbanistica dell’area, si ritiene congruo applicare al valore unitario medio così ricavato un coefficiente maggiorativo pari al **20%**.

Ne consegue il seguente valore unitario corretto: **€/mq 32,13 + 20% = €/mq 38,56**

Valutazione

Il più probabile valore di mercato per i beni in parola deriva dal prodotto della superficie catastale con il valoriale unitario “medio”, opportunamente omogeneizzato.

Da qui, alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$V = S \times V_{MED} = 840 \text{ m}^2 \times 38,56 \text{ €/m}^2 = 32.390,40 \text{ €}$$



Valore da porre a base d’asta

Orbene, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto propone al G.E. un prezzo base d’asta del cespite ridotto del 10 %, in ragione delle circostanze di seguito in elenco:

- eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi (anche per evizione parziale) e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

In ragione di detta riduzione il prezzo da porre a base d’asta per l’immobile pignorato può essere approssimato ad € 29.000 (euro ventinovemila/00). Ed è stato determinato come da espressione che segue:

$$V = € 32.390,40 \times 0,90 = 29.151 \text{ €} \quad \text{che si approssima a} \quad € 29.000.$$



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

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore riferisce che gli immobili pignorati risultano essere stati pignorati per l'intera quota.

✂✂✂

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

Dalla disamina della documentazione estratta presso l'Ufficio Anagrafe e quello di Stato Civile del Comune di Boscoreale (Cfr. Allegato 11), si evince:

- che la residenza anagrafica del sig. [REDACTED] [REDACTED] alla data del pignoramento risultava essere la seguente: Boscoreale (Na) via [REDACTED] n. [REDACTED]
- che l'attuale residenza anagrafica del sig. [REDACTED] [REDACTED] risulta essere la seguente: Boscoreale (Na) via [REDACTED] n. [REDACTED]
- che il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha contratto matrimonio in Boscoreale (Na), in data 27.07.1985, con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a Boscoreale (Na) il [REDACTED]

Dalla lettura dell'estratto di matrimonio, reperito presso gli Uffici dello Stato Civile del Comune di Boscoreale (Na), prodotto e trasmesso in allegato alla produzione peritale (Cfr. Allegato 11), si rilevano le seguenti annotazioni: "1) Con atto in data 4.3.1986 – Rep. 14537 a rogito del Notaio Raffaele Matrone gli sposi controscritti hanno scelto il regime della separazione dei beni. Boscoreale, 15.01.2000 f.to Antonietta Creti; 2) in data 10.09.2019 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto in data 11.07.2019. Boscoreale, 15.11.2019. L'Uff. St. Civ. f.to dott.ssa Gargiulo."

✍

Nel consegnare la presente relazione di stima sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'esperto stimatore
Ing. Orlando Laudonio