TRIBUNALE DI SALERNO
– TERZA SEZIONE CIVILE –

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. ILL.MA DOTT.SSA ENZA FARACCHIO

E.I. n. R.G.E. 159/2025

RELAZIONE DI ELABORATO PERITALE

(udienza fissazione modalità di vendita: 17/03/2026 ORE: 11:00)

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
C.F./P.IVA: 09339391006
sede legale: Viale Altiero Spinelli, n°30 Roma
Rappresentante legale:
Avv. Aldo Corvino
P.E.C.: studiolegalecorvino@pec.it

DEBITORI COMPROPRIETARI:

[redacted]
C.F.: [redacted]
Legale di fiducia:
Avv.ti Mario Manzo e Anna Milena Saracino
P.E.C.: avv.manzomario71@pec.giuffre.it
P.E.C.: saracino.milena@pec.it

[redacted]
C.F.: [redacted]
Legale di fiducia:
Avv.ti Mario Manzo e Anna Milena Saracino
P.E.C.: avv.manzomario71@pec.giuffre.it
P.E.C.: saracino.milena@pec.it

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Dott.ssa Miriana Imbriaco
P.E.C.: **m.imbriaco@pec.commercialistisalerno.it**

Febbraio 2026

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

INDICE

1) **PARTE EPIGRAFICA** Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	**Pag. 07**
2) **PARTE DESCRITTIVA** Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	**Pag. 14**
3) **PARTE VALUTATIVA** Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	**Pag. 16**
Quesito 1-2-3 Verifica Documentazione	**Pag. 16**
Quesito 4 – Identificazione Catastale e descrizione dei beni	**Pag. 19**
Quesito 5 –Provenienza dei beni	**Pag. 38**
Quesito 6 – Eventuale divisione dei beni	**Pag. 39**
Quesito 7 – Stato di possesso dei beni	**Pag. 40**
Quesito 8 – Probabile canone di locazione	**Pag. 43**
Quesito 9 – Regime patrimoniale del debitore	**Pag. 47**
Quesito 10 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente	**Pag. 48**
Quesito 11 – Formalità e vincoli da cancellare	**Pag. 49**
Quesito 12 – Visure catastali e ipotecarie	**Pag. 52**
Quesito 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica	**Pag. 55**
Quesito 14 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	**Pag. 58**
Quesito 15 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili	**Pag. 69**
Quesito 16 – Riepilogo/ Descrizione finale	**Pag. 70**
Quesito 17 – Reperti fotografici stato dei luoghi	**Pag. 71**
Quesito 18 – Comunicazioni informali/formali G.E.	**Pag. 73**
Quesito 19 – Collaborazione con Custode/Delegato alla vendita	**Pag. 73**
Conclusioni	**Pag. 75**

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 159/2025)
ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ CON I CONIUGI IN REGIME DI SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI:

Abitazione di tipo economico, e carattere unifamiliare con piazzale promiscuo di uso comune. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello al piano terra/rialzato, di un fabbricato unifamiliare, sito in ***Frazione Ponte Barizzo,*** *alla* ***Via Rossini Gioacchino, civ. 8***, zona Extraurbana di **Capaccio Paestum** (SA).
Dati catastali Lotto: **N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 4, Particella 442,** Via Ponte Barizzo, Piano Terra, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 129 m^2 (totale escluse aree scoperte: 121,00 m^2), Rendita 402,84 €.

Il cespite pignorato **(per quota pari a 1/2 ciascuno in capo ai due coniugi entrambi esecutati per il diritto di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, Sig.ri [redacted] e [redacted]** per averlo acquistato in virtù di **Atto di Compravendita, già di per sé ultra ventennale, del 10.12.2004 per Notaio Matteo Fasano, Repertorio n° 34594/15852, trascritto il 14.12.2004 ai nn. 58830/44129 da potere di [redacted]** si trova vicino alla SS18 Tirrena Inferiore**,** in **zona Extraurbana** di **Capaccio Paestum,** prov. di Salerno, alla **frazione Ponte Barizzo** precisamente in **Via Rossini Gioacchino,** distante circa 6 km dal Comune di Capaccio e circa 7 km dalla costa.
L'edificio ***part. 442***, è stato edificato in virtù di regolare ***Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 21.09.1976, prot. 59/76*** e non è provvisto di Amministratore Condominiale, non ospita altre unità abitative, ma è provvisto di cancello e piazzale di uso promiscuo, comune e condiviso con le altre unità immobiliari confinanti: il tutto si presenta in discreto stato di conservazione. La struttura portante in ***calcestruzzo armato*** (gabbia formata da barre verticali detti ***pilastri*** e barre orizzontali detti ***travi*** incastrate agli estremi) e tetto di copertura a falde inclinate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

In particolare, ***l'Appartamento esecutato (part. 442), al piano Terra/rialzato,*** è accessibile per mezzo di un cancello d'ingresso carrabile, lato Sud dell'edificio unifamiliare, raggiungibile dalla Strada Comunale ***Via Rossini Gioacchino***, all'altezza del ***civico 8***, laddove per il tramite del piazzale d'ingresso, esterno, di uso comune, si raggiunge la scala esterna esclusiva di accesso al terrazzo esclusivo al piano rialzato, laddove vi è la porta d'ingresso all'appartamento esecutato.

L'appartamento esecutato (Part. 442) al Piano Rialzato, presenta quattro fronti di affaccio ed è articolato su un unico livello **(Superficie utile interna totale pari a 93,27 m² oltre alle balconate perimetrali per un totale di 24,82 m²)** ed è composto da un *ingresso, una cucina, un salone, due camerette, un corridoio, una camera matrimoniale, un disimpegno, un bagno*:

- *vano cucina e vano salone* hanno un'apertura sul balcone, lato Sud-Est, su prospetto principale, di circa 15,92 mq;
- *vano cameretta 1* ha un'apertura su balcone, lato Ovest su prospetto laterale, di circa 4,20 mq;
- *vano cameretta 2* ha un'apertura su balcone, lato Nord su prospetto laterale, di circa 4,70 mq;

La costruzione del Fabbricato unifamiliare di cui è parte l'appartamento oggetto di pignoramento fu istruita presso gli uffici competenti con regolare ***Licenza edilizia del 21.09.1976, prot. 59/76***. La distribuzione interna non risulta sostanzialmente variata rispetto alla planimetria catastale, ad eccezione di una diversa distribuzione interna del vano bagno e della cameretta 2, ambienti che risultano avere diverse entrate dal disimpegno per come esistente allo stato attuale.

Il Tratto di strada Comunale Via Rossini, (*zona Extraurbana del Comune di Capaccio Paestum*), non è particolarmente congestionato per il traffico, non esistono molte possibilità di sosta veicolare lungo la strada essendo, la stessa, una strada che costeggiata appezzamenti di terreno in zona agricola, ma occorre parcheggiare all'interno della recinzione. L'edificio unifamiliare oggetto di **pignoramento risulta essere in discrete condizioni manutentive**.

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

L'edificio affaccia a Nord su viale esterno pertinenziale e successivamente su altra proprietà non esecutata part. 1107 *(terreno non esecutato che trae accesso dallo stesso cancello civ. 8)*, ad Est su corte pertinenziale, prospetto laterale, a Sud su viale d'ingresso sempre part. 442 ma di uso comune, e successivamente su strada comunale Via Rossini Gioacchino e ad Ovest su viale pertinenziale e successivamente su altra proprietà non esecutata part. 1117 *(fabbricato non esecutato che trae accesso dallo stesso cancello civ. 8)*.

*Vista **Edificio Unifamiliare Part. 442**, con affaccio prospetto frontale su strada comunale Via Rossini Gioacchino, laddove per mezzo di un cancello d'ingresso carrabile e per mezzo dei gradini esterni, si raggiunge il terrazzino al piano rialzato di ubicazione dell'appartamento oggetto di pignoramento.*

- L'appartamento, risulta completamente arredato con mobilio vario (non esecutato), dotato di impianto idrico ed elettrico, di camino a legna nel vano salone, e di impianto di condizionamento caldo/freddo, oltre ad impianto gpl per la cucina: il tutto si presenta in un discreto stato di manutenzione con riferimento sia agli interni che agli esterni, con assenza di materiali di risulta e lievi tracce di umidità in zone e porzioni, per altro limitate.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:
Il Lotto Unico risulta attualmente censito come segue:

- ***Appartamento di tipo economico*** censito in ***NCEU Capaccio Paestum (SA) Fl.4, Part.442***, *Cat.* ***A/3 (abitazione di tipo economico)***, *Classe* ***6***, *Consistenza:* ***6,5 vani Catastali***, *Rendita catastale:* ***402,84 €***;

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: **127.000,00 €**

(EURO CENTOVENTISETTEMILA/00)

NOTE CTU su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ Il sottoscritto C.T.U ha configurato un lotto unico in quanto l'appartamento presenta caratteristiche formali di unicum abitativo, con unica part. 442, e spazi esterni a carattere pertinenziale, e condiviso con le unità confinanti.

INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA – LOTTO UNICO – (E.I. 159/2025)

Individuazione su base catastale ed ortofotografica *del* ***LOTTO UNICO*** *(Edificio* ***Particella 442,*** *di ubicazione Appartamento oggetto di pignoramento). Delimitazione dell'intera Part.lla 442 pignorata, per l'intera quota 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni nell'am[redacted] 59/2025 (piena proprietà 1/2 in regime di separazione legale dei be[redacted] e piena proprietà 1/2 in regime di separazione legale dei beni con [redacted]* ***azione Ponte Barizzo*** *del Comune di* ***Capaccio Paestum*** *si [redacted] la strada comunale Via Rossini, con contesto prevalentemente agricolo. (fonte Geoportale della provincia di Salerno).*

Segue Parte Epigrafica→

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

1. PARTE EPIGRAFICA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Carmine Manzo*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°689b, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno, con provvedimento in data 06 novembre 2025 del *G.E. Dott.ssa Faracchio Enza*, veniva nominato come **E**sperto, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **159/2025**. Lo stesso ha prestato giuramento telematicamente in data 08 novembre 2025 nella quale il *G.E.* gli poneva i seguenti quesiti:

QUESITI 1-2-3

1. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni".*
2. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12".*
3. *"Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12."*

QUESITO 4

"Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E."

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO 5

"Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti."

QUESITO 6

"Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro."

QUESITO 7

"Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli."

QUESITO 8

"Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ."

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO 9

"Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione."

QUESITO 10

"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)."

QUESITO 11

"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni."

QUESITO 12

"Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato."

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO 13

"Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."

QUESITO 14

"Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise."

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO 15

"Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato."

QUESITO 16

"Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft.
Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla Particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla Particella e all'eventuale Subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato."

QUESITO 17

"Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale -, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni."

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO 18

"Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."

QUESITO 19

"Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo."

✓ LE PARTI

		Nominativo	Difeso
1.	Creditore Procedente	**Banca Nazionale Del**	Avv. Aldo Corvino
2.	Debitori Esecutati	**Sig.r** [redacted] **e** [redacted]	Avv.ti Mario Manzo e Anna Milena Saracino

✓ CREDITO PIGNORATO EURO:

Creditore Procedente	**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**	**€ 82.064,24** oltre spese e interessi

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

✓ IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Comune di Capaccio Paestum (SA) alla frazione Ponte Barizzo, lungo la Strada Comunale Via Rossini Gioacchino:

LOTTO UNICO:

- **Appartamento di tipo economico a livello rialzato**, riportato al N.C.E.U. Foglio **4**, Particella **442**, piano terra, Cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), cl. 6, consistenza catastale attuale 6,5 vani, rendita catastale attuale: 402.84 €;

Il bene oggetto di pignoramento risulta aggredito per il diritto di piena proprietà dell'intero in regime di separazione legale dei beni dei debitori esecutati [redacted] *e* [redacted] ciascuno comproprietario per quota 1/2 in quanto agli stessi pervenuto, in virtù di *Atto di Compravendita del 10.12.2004 per Notaio Matteo Fasano.* Detto cespite è in proprietà dei Debitori Sig.ri [redacted] e [redacted] per la quota 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni. Dall'Atto di Compravendita del 2004 si deduce la piena proprietà, 1/2 ciascuno, in regime di separazione legale dei beni, certificata sia in visure ipocatastali che in certificazione notarile, scaturisce il carattere e l'entità delle quote 1/2 del cespite.

Segue Parte Valutativa: →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

2. PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Carmine Manzo, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in collaborazione con il ***Custode Giudiziario Dott.ssa Miriana Imbriaco***, ha effettuato le seguenti **operazioni peritali**: →

- **Unico accesso**, in data **04 dicembre 2025** alle ore 11:00, in Capaccio Paestum (SA), alla Via Rossini Gioacchino, ovvero presso il cespite oggetto di pignoramento (come riportato nel Verbale Operazioni Peritali – *Allegato 4*).

Sul posto erano presenti i ***Sig.r*** [redacted] ***ito*** [redacted] ***ucia*** *(debitori)* che ci hanno consentito l'accesso presso il cespite pignorato.
Interpellato dal Sottoscritto CTU, il Debitore Sig. [redacted] riferiva in data accesso congiunto che i beni mobili sono di proprietà sua e della moglie ed il fabbricato unifamiliare non risulta soggetto a regime condominiale pur essendo di fatto il cancello civ. 8 comune, e promiscuo anche il transito sul piazzale condiviso con le proprietà confinanti. Altresì si apprendeva come l'appartamento Pignorato non sia oggetto di contratto di locazione verso terzi e lo stesso sia fruito direttamente dai Debitori. Inoltre l'unità immobiliare (Appartamento part. 442) oggetto di pignoramento presenta camino a legna nel vano salone, impianti di condizionamento caldo/freddo, mentre la cucina è alimentata a gpl.
Il cespite esecutato part. 442, insiste a confine con part. 1107 (terreno) ed a confine con un edificio unifamiliare part. 1117 entrambi, questi ultimi, non oggetto di pignoramento, e che traggono accesso dallo stesso cancello civ. 8 insistente sul piazzale di transito part. 442 identificativa del Lotto.
Il Sottoscritto CTU iniziava le operazioni peritali con un rilievo fotografico del contesto di ricaduta dell'edificio unifamiliare oggetto di pignoramento e successivamente con un rilievo fotografico e metrico degli interni dell'appartamento part. 442, apportando le relative misure su planimetria catastale scaricata precedentemente dal CTU sul sistema informatico SISTER. Interpellata dal Sottoscritto CTU la Sig.ra [redacted] mi riferiva che qualsiasi informazione

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

riguardante la Procedura venisse inviata, oltre che alla PEC dei Procuratori, anche tramite mail, e precisamente: [redacted]@gmail.com.
Le operazioni peritali di accesso congiunto si sono concluse definitivamente alle ore 12:10.

Il sottoscritto esperto stimatore, si recava inoltre, presso l'ufficio del Notaio Fasano di Salerno, acquisendo l'Atto di Compravendita del 10.12.2004, Rep. 34594/15852, contenente le necessarie informazioni su evoluzione ed aspetti Edilizi, nonché aspetti inerenti al regime patrimoniale dei Debitori. Altresì il CTU svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia. Il sottoscritto effettuava indagini presso gli uffici del Catasto di Capaccio Paestum, nonché presso l'Agenzia delle Entrate, gli uffici del Demanio, della Regione Campania, nonché presso gli uffici anagrafici di Capaccio Paestum (SA).

In particolare il sottoscritto CTU estraeva presso gli uffici del Catasto di Salerno, e dell'Agenzia delle Entrate, le opportune visure Ipocatastali *(Cfr.: Gruppo Allegati 5 e 6)*.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attinti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, si procede ad esporre quanto segue relativamente ai ***Quesiti 1-2-3***→

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

3. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1-2-3 – Verifica documentazione

Dica l'esperto

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

○○○

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **28/07/2025** e la certificazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il **26/09/2025** (60gg), quindi entro i 120 giorni cosi come previsto dall'art. 567 comma 2° (successivamente Comma modificato in 60 giorni, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. N, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;).
Sussis[redacted]ro[redacted]piti, aggredito per l'intero: infatti i Debitori Sig.ri [redacted] e [redacted] hanno contratto matrimonio in regime di separ[redacted]i[redacted] la Compravendita del cespite oggetto di pignoramento è stata rogata nel dice[redacted]c[redacted]tt[redacted]ndita per Notaio Fasano. Pertanto i Debitori [redacted] e [redacted] risultano comproprietari dell'appartamento p[redacted]qu[redacted]cuno in separazione legale dei beni.

I dati catastali riportati nell'istanza di vendita, pignoramento, nota di trascrizione e nella relazione notarile sono conformi e congruenti tra loro. Il diritto di credito è suffragato da Ipoteca in Rinnovazione iscritta nuovamente nel novembre 2024,

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

rinnovando così l'originaria ipoteca del dicembre 2004. Semplicemente si osserva che **mentre l'Atto di Compravendita del 2004 faceva riferimento sia al Lotto Unico part. 442, sia al terreno circostante all'epoca ex part. 347 (attuali part.lle 1107 e 1117),** l'Ipoteca Originaria e quella in Rinnovazione, alla base del Titolo Esecutivo AGGREDISCONO ESCLUSIVAMENTE LA PART. 442.
Ciò non interclude il Lotto, ma lo rende confinante con proprietà dei coniugi debitori ma non esecutate, né ipotecate. Ed altresì rende di uso promiscuo e condiviso l'accesso civ. 8 da Via Rossini ed il piazzale di transito varcato il cancello: tali fattori di promiscuità non sono ostativi alla vendita ma si traducono in aspetti minusvalenti nella formazione del prezzo base di vendita.

Dalla ***Relazione Notarile sottoscritta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo*** del 04 settembre 2025, presente nel fascicolo, si evince che per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (06/08/2025), sul bene oggetto di pignoramento, risultano:

PROVENIENZA (Titolo di proprietà di per sé già ultraventennale)

- **Atto di Compravendita** autenticato nelle firme dal Notaio Matteo Fasano di Salerno in data **10.12.2004, Repertorio [redacted] nn. 58830/44129 da potere di** [redacted]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di anticipazioni fondiarie iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 15/11/2024 ai nn.47987/5254 atto notarile pubblico per notar FASANO MATTEO (SALERNO) del 10/12/2004, rep.34595, per EURO 270.000,00 a garanzia di EURO 1 [redacted] ormalità del 14/12/2004 nn.58836/10024 contro [redacted] nato in BATTI [redacted] 968 per il diritto [redacted] quota di 1/2 e [redacted] nata in AVELLINO il 21/03/1975 per il diritto di Pien [redacted] uota di 1/2 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto sola part. 442;

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 06/08/2025 ai nn.35168/27953 eme [redacted] LERNO e notificato il 17/07/2025 contro [redacted] nato in

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

BAT [redacted] 1968 per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 e [redacted] nata in AVELLINO il 21/03/1975 per il diritto di Piena [redacted] ota di 1/2 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

<u>In definitiva dunque non si ravvisano motivi ostativi al proseguo dell'iter procedurale.</u>

Gli elementi di congruenza sono sinteticamente riassunti anche nello schema grafico a blocchi seguente: →

DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO				
N°	**Documento**	**Presente**		**Note**
1	Nota di trascrizione pignoramento	✓		Del 06.08.2025 ai nn° 35168/27953
2	Certificato catastale attuale		✗	/
3	Certificato ipotecario		✗	/
4	Certificato notarile (sostituisce 2,3,5,6)	✓		Redatta il 04.09.2025
5	Certificato storico ventennale		✗	/
6	Scheda catastale		✗	/
7	Avviso ai comproprietari	/	/	I comproprietari risultano entrambi esecutati e dunque tale avviso coincide con la notifica del Pignoramento
8	Avviso ai creditori iscritti		✓	Non sussistono altri creditori iscritti diversi dal procedente

Segue Quesito 4: →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO N° 4 – Identificazione catastale e descrizione dei beni

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;

○○○

DATI CATASTALI BENE PIGNORATO:

- **Comune di Capaccio Paestum (SA):**
  - *APPARTAMENTO*: Catasto Fabbricati al Foglio **4**, Particella **442,** categoria **A/3 (Abitazione di tipo economico)**, Piano terra/rialzato;

I dati catastali del Lotto Unico coincidono con quelli riportati in Atto di Pignoramento e su Nota di Trascrizione, e sul Lotto Unico esecutato attuale part. 442 non insistono altri pignoramenti, né altre Procedure Esecutive, al di fuori di quello sul quale è incardinata la presente E.I. 159/2025.

Dei beni immobili intestati all'esecutato, e oggetto di pignoramento, tenendo conto, dei seguenti aspetti:

- ✓ Ubicazione;
- ✓ Destinazioni urbanistiche;
- ✓ Categorie Catastali;
- ✓ La disposizione, con Relativi Accessi;
- ✓ Commerciabilità;

il tutto porta alla formazione di un **UNICO Lotto**, di seguito riportato:

✓ **LOTTO UNICO**:

- **Appartamento posto al Piano terra/rialzato**, ubicato in Capaccio Paestum (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **4**, Particella **442**, Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

APPARTAMENTO AFFERENTE AL LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento posto al Piano terra/rialzato
Quota Proprietà	Quota 1/2 del diritto di proprietà in capo a ciascuno dei Debitori entrambi esecutati.
Quota Pignorata (1/1)	Somma delle due Quote 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei beni.
Ubicazione	Capaccio Paestum (SA), via Rossini; P. Terra/rialzato.

Dati Catastali

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
4	**442**	A/3	6	6,5 vani	402,84 €

Superfici

Piano Terzo	*Superficie Calpestabile*	Mq	93,27
	Superficie utile scoperta (balconate)	Mq	24,82
	Superficie utile scoperta (corte, viale, giardino circostante)	Mq	430,00
	Superficie Lorda	Mq	117,00

Confini Appartamento

Appartamento:
Nord: *affaccia su viale esterno pertinenziale e successivamente su altra proprietà non esecutata part. 1107 (terreno non esecutato che trae accesso dallo stesso cancello civ. 8);*
Est: *affaccia, su corte pertinenziale, prospetto laterale;*
Sud: *affaccia su viale d'ingresso sempre part. 442 ma di uso comune, e successivamente su strada comunale Via Rossini Gioacchino, in corrispondenza del civ.8;*
Ovest: *affaccia su viale pertinenziale e successivamente su altra proprietà non esecutata part. 1117 (fabbricato non esecutato che trae accesso dallo stesso cancello civ. 8).*

Descrizione

Appartamento Piano Terra/Rialzato:
l'appartamento esecutato al piano Terra/rialzato è articolato su un unico livello ed è composto da ingresso, una cucina, un salone, due camerette, un corridoio, una camera matrimoniale, un disimpegno, un bagno.
Il tutto per una **superficie calpestabile di mq 93,27** ed un'altezza di 3,00 mt.
In particolare i vani: salone e cucina, affacciano sul balcone, lato Sud-Est strada comunale (Via Rossini), **di circa mq 15,92,** il

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

	vano cameretta 1 ha un'apertura sul balcone 2, lato Ovest, **di circa 4,20 mq,** mentre la camera da letto ha un'apertura sul balcone 3, lato Nord, **di circa mq 4,70.** L'***appartamento***, risulta completamente arredato con mobilio vario (tuttavia non esecutato e non compreso nella vendita), e risulta dotato di impianto idrico ed elettrico, presenta camino a legna nel vano salone, impianto di condizionamento caldo/freddo, mentre la cucina è dotata di impianto gpl, il tutto si presenta in un discreto stato di manutenzione, con assenza di materiali di risulta e lievi tracce di umidità in zone e porzioni, per altro limitate al solo vano bagno.
Accessi	***l'Appartamento esecutato (part. 442), al piano Terra/rialzato,*** è accessibile per mezzo di un cancello d'ingresso carrabile, lato Sud dell'edificio unifamiliare, raggiungibile dalla Strada Comunale ***Via Rossini Gioacchino***, all'altezza del ***civico 8***, laddove per il tramite del piazzale d'ingresso, esterno, di <u>uso comune</u>, si raggiunge la scala esterna esclusiva di accesso al terrazzo esclusivo al piano rialzato, laddove vi è la porta d'ingresso all'appartamento esecutato.
Possesso	[redacted] risulta essere in comproprietà del Debitore Sig. [redacted] per 1/2 in regime di separazione dei beni lato [redacted] ugualmente Debitrice: l'appartamento risulta fruito dagli Debitori, entrambi esecutati, senza contratto di locazione verso terzi.
Provenienza	➢ **Atto di Compravendita** autenticato nelle firme dal Notaio Matteo Fasano di Salerno in data **<u>10.12.2004, Repertorio n° 34594/15852</u>** [redacted] **<u>9 da potere di</u>** [redacted]

Si è già rimarcato come la <u>planimetria catastale dell'appartamento part. 442, risulti sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi ad eccezione di una diversa distribuzione interna del vano bagno e della cameretta 2</u>, ambienti che risultano avere diverse entrate dal disimpegno per come esistente allo stato attuale.

Segue Inquadramento territoriale→

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL CESPITE PIGNORATO (App. Part. 442)

LOTTO UNICO

Il cespite, oggetto della presente E.I. n° **159/2025 R.G.E.**, si trova nel comune di **Capaccio Paestum (SA),** più precisamente alla **Frazione Ponte Barizzo**. Il LOTTO UNICO esecutato (Appartamento al Piano Terra/Rialzato) presenta un unico accesso carrabile dalla **Strada Comunale Via Rossini Gioacchino**, all'altezza del **civ. 8.** Dal cancello condiviso, per mezzo di piazzale d'ingresso, esterno, di uso comune, si raggiunge la scala esterna esclusiva di accesso al terrazzo esclusivo al piano rialzato, laddove vi è la porta d'ingresso all'appartamento esecutato. Il LOTTO UNICO si trova, in zona Extraurbana, nella frazione Ponte Barizzo del Comune di Capaccio Paestum, distante circa 6 km dal Comune di Capaccio e circa 7 km dalla costa. Il Tratto di strada Comunale Via Rossini, (*zona Extraurbana del Comune di Capaccio Paestum*), non è particolarmente congestionato per il traffico, non esistono molte possibilità di sosta veicolare lungo la strada essendo, la stessa, una strada che costeggia appezzamenti di terreno in zona agricola, ma occorre parcheggiare all'interno della recinzione, sul piazzale di transito condiviso. Tale porzione extraurbana di Via Rossini, poco o per nulla dotata di aree di parcheggio, risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (ad esempio, Autostrada E45 del Mediterraneo sfruttando gli svincoli di Battipaglia ed Eboli e Strada Statale SS18 Tirrena Inferiore, oltre che Strada Provinciale SP11a), come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati: →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

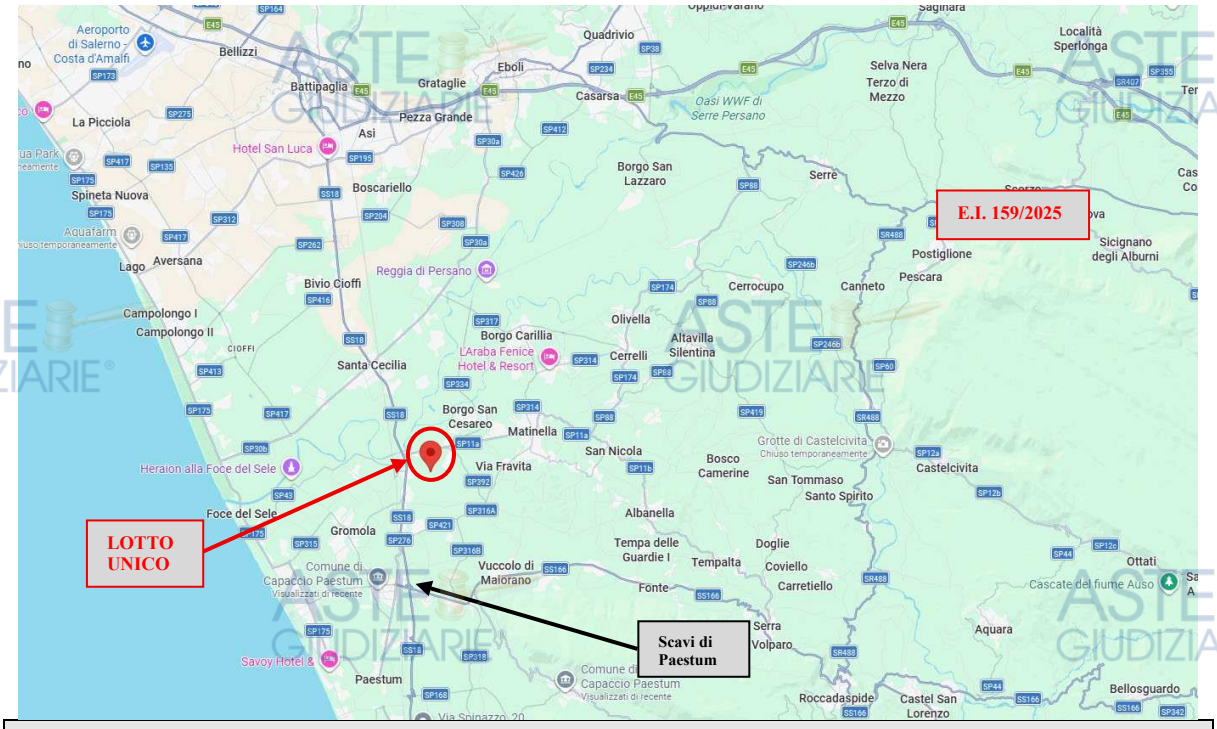


Fig. 1: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO, frazione Ponte Barizzo, in Capaccio Paestum, e distante circa 6 km dal centro e 7 km dalla costa. (fonte: Google Maps).

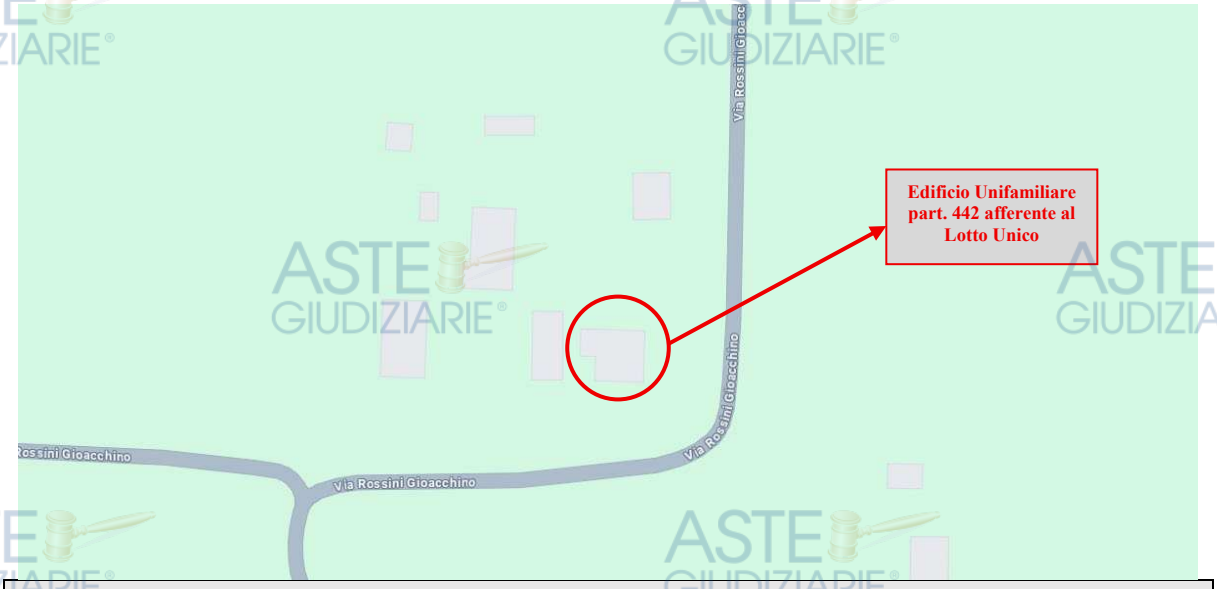


Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale di dettaglio su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO (fonte: Google Maps), in ambito suburbano, nella frazione Ponte Barizzo del Comune di Capaccio Paestum (SA).

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

Fig. 3-4: ortofoto di inquadramento su larga scala e di dettaglio: *in evidenza (cerchio rosso) la* ***Particella 442 esecutata in Via G. Rossini, frazione Ponte Barizzo del Comune di Capaccio Paestum****, con destinazione prevalentemente agricola (fonte Geoportale della provincia di Salerno). Le possibilità di parcheggio risultano estremamente ridotte in prossimità del fabbricato e possibili solo all'interno della recinzione del fabbricato unifamiliare.*

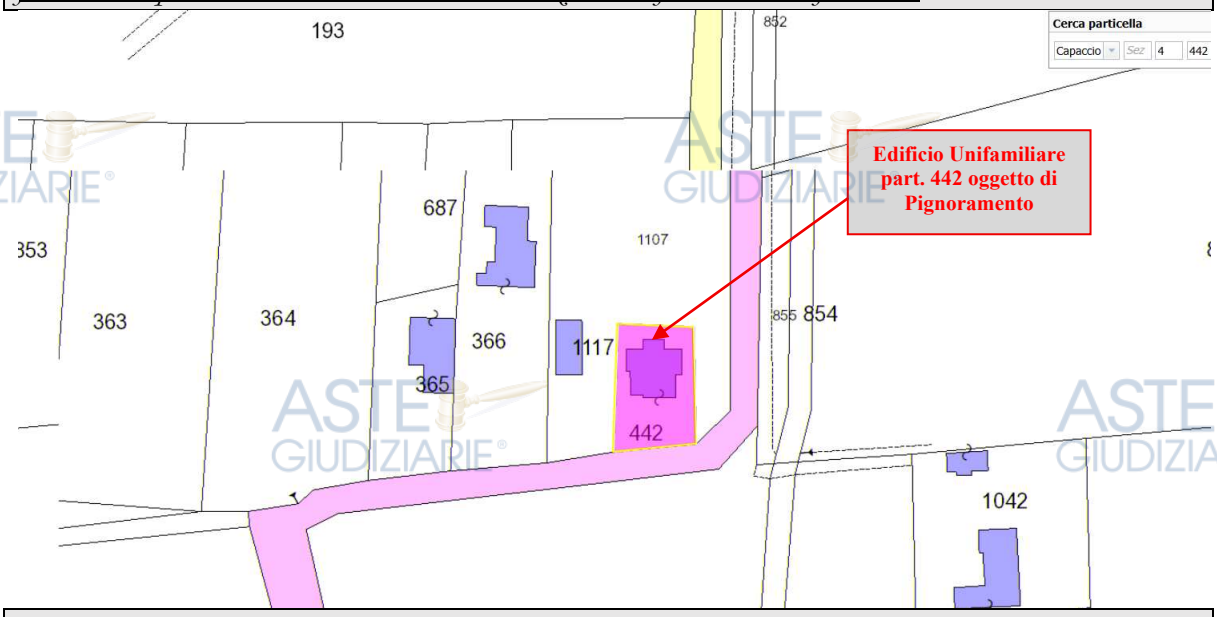


Fig. 5: stralcio catastale di dettaglio *con delimitazione dell'Edificio Particella 442, il cui Appartamento è pignorato nell'ambito della E.I. 159/2025, con cancello carrabile condiviso anche da altre unità immobiliari Part.lle 1117 e 1107 sempre di proprietà dei Debitori ma non oggetto di esecuzione (fonte Geoportale della provincia di Salerno): il Geoportale risulta in linea rispetto alla mappa Wegis.*

Seguono foto esterni/interni Lotto Unico →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

FOTO ESTERNI/INTERNI DEL LOTTO UNICO

Foto 1-2-3: *vista dell'accesso al Fabbricato Unifamiliare part. 442, da* ***Via G. Rossini*** *all'altezza del* ***civ. 8****, del Comune di Capaccio Paestum. L'Appartamento esecutato si trova al* ***Piano Terra/Rialzato,*** *laddove per il tramite del piazzale d'ingresso, esterno, di uso comune, si raggiunge sia la scala esterna esclusiva di accesso al terrazzo esclusivo al piano rialzato, lato Sud-Est, laddove vi è la porta d'ingresso all'appartamento esecutato, sia la scala esterna esclusiva di accesso al pianerottolo esclusivo al piano rialzato, lato Sud-Est, laddove vi è la porta d'ingresso all'app. esecutato.*

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

Foto 4-5-6-7: *vista* ***del piazzale di ingresso e della corte perimetrale*** *il fabbricato unifamiliare part. 442 oggetto di pignoramento. Il cespite esecutato part. 442, insiste a confine con part. 1107 (terreno) ed a confine con un edificio unifamiliare part. 1117 entrambi, questi ultimi, non oggetto di pignoramento, e che traggono accesso dallo stesso cancello civ. 8 di Via Rossini, insistente sul piazzale di transito part. 442 identificativa del Lotto.*

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

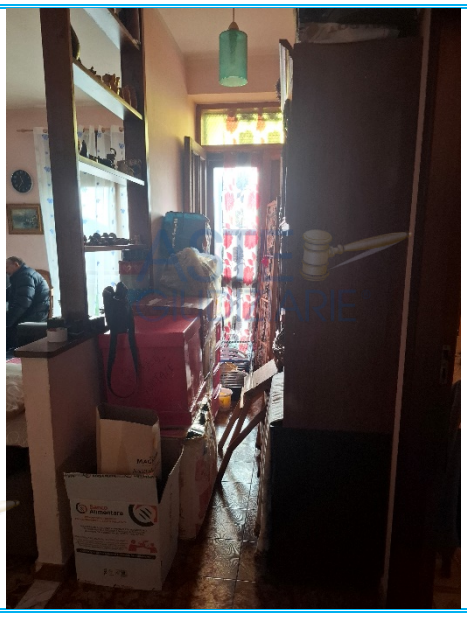
Foto 8-9-10-11: *vista* ***del piazzale di ingresso e della corte perimetrale*** *il fabbricato unifamiliare part. 442 oggetto di pignoramento. Il cespite esecutato part. 442, insiste a confine con part. 1107 (terreno) ed a confine con un edificio unifamiliare part. 1117 entrambi, questi ultimi, non oggetto di pignoramento, e che traggono accesso dallo stesso cancello civ. 8 insistente sul piazzale di transito part. 442 identificativa del Lotto.*

Seguono foto interni Appartamento Part. 442 esecutato: →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

Foto 12-13-14-15: *viste degli* ***interni del LOTTO UNICO*** *(Appartamento Part.442, piano terra/rialzato), in particolare, in alto dell'****ingresso****, lato Sud-Ovest. In basso, in particolare del* ***corridoio*** *con apertura sul balcone lato Sud-Est, che consente l'accesso all'appartamento esecutato. Si notino* ***le discrete condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento.***



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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

Foto 16-17-18-19: *viste degli* ***interni del LOTTO UNICO*** *(Appartamento Part.442, piano terra/rialzato), in particolare della* ***cucina*** *dotata di apertura su balcone, lato Sud-Est del fabbricato part. 442. Si notino* ***le discrete condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento.***

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

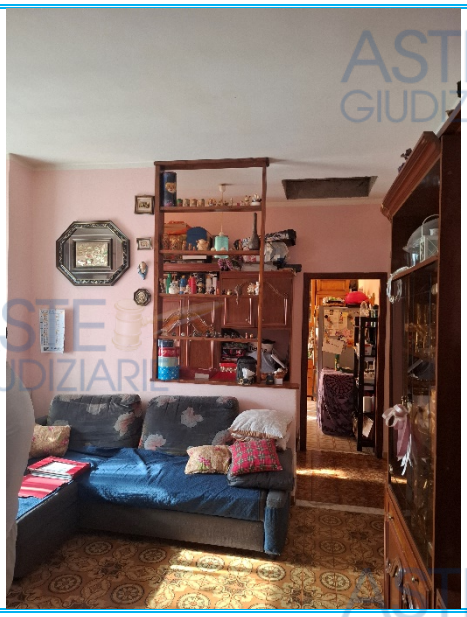
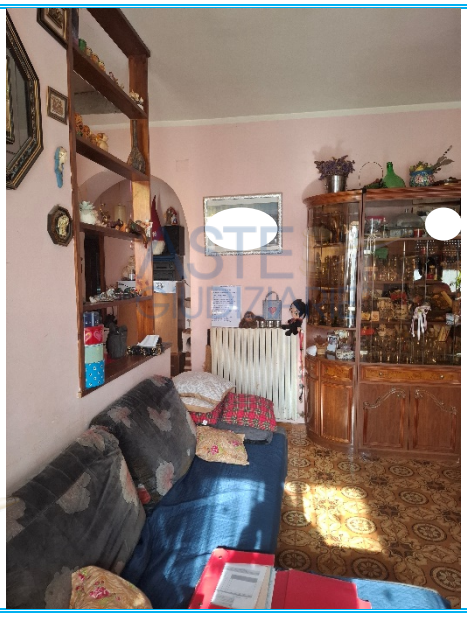
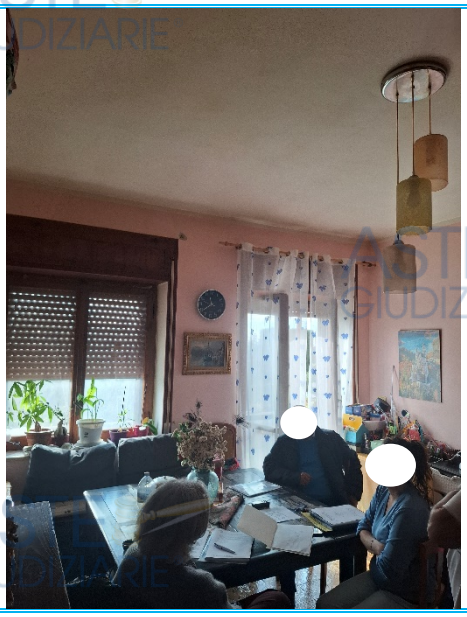


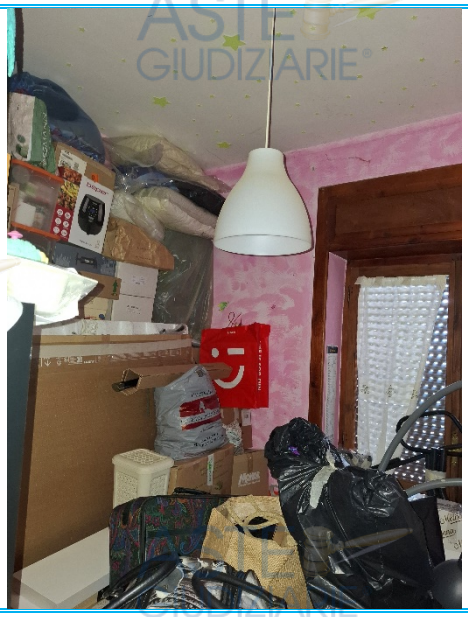
Foto 20-21-22-23: *viste degli* ***interni del LOTTO UNICO*** *(Appartamento Part.442, piano terra/rialzato), in particolare del* ***salone*** *dotato di camino a legna oltre che di apertura ed affaccio su balcone, lato Sud-Est del fabbricato part. 442. Si notino* ***le discrete condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento.***





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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606



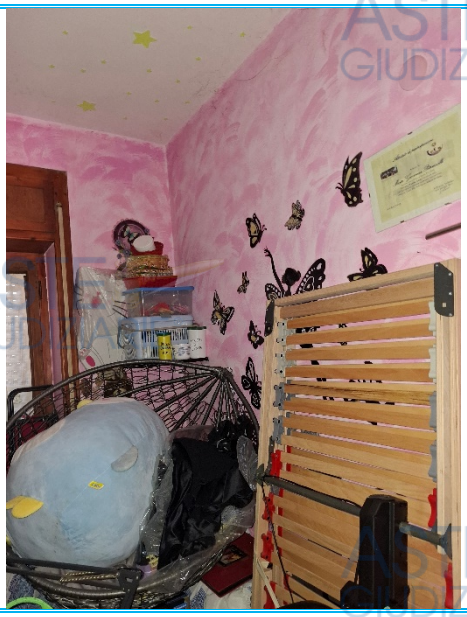
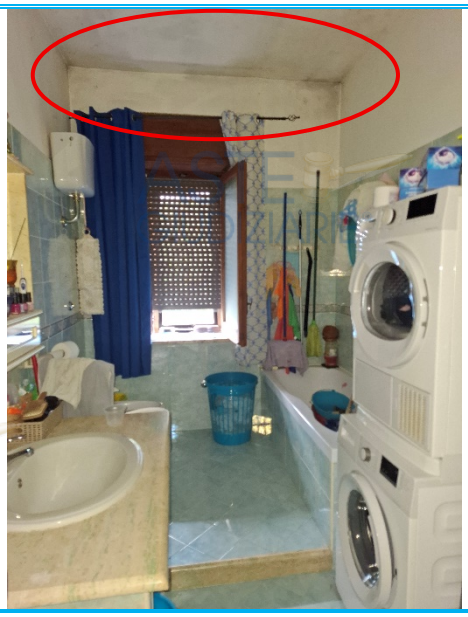
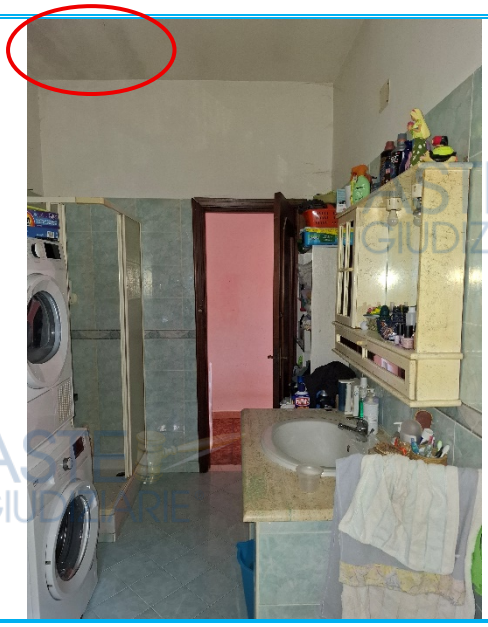


Foto 24-25-26-27: *viste degli* ***interni del LOTTO UNICO*** *(Appartamento Part.442, piano terra/rialzato), in particolare, in alto, della* ***cameretta 1*** *dotata di apertura su balcone, lato Ovest del fabbricato part. 442. Mentre in basso in particolare del* ***bagno****, dotato di affaccio sulla corte esclusiva di uso comune lato Nord-Ovest. Si notino* ***lievi tracce di umidità in zone e porzioni, per altro limitate del vano bagno, come si evince dai cerchi rossi.***

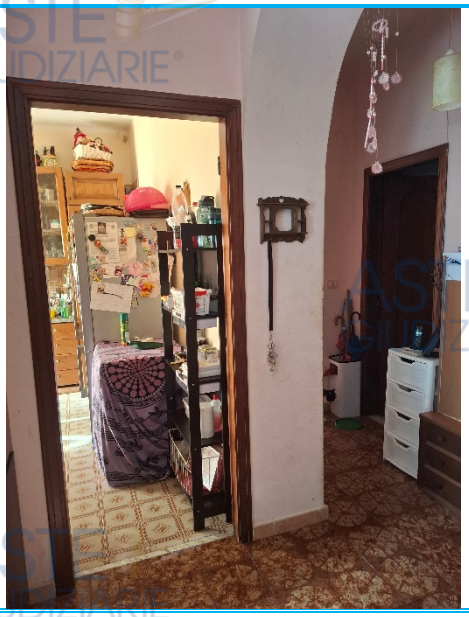




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

Foto 28-29-30-31: *viste degli* ***interni del LOTTO UNICO*** *(Appartamento Part.442, piano terra/rialzato), in particolare del* ***disimpegno*** *di collegamento tra la zona giorno, vano cucina e salone e zona notte, camere da letto e bagno. Si notino* ***le discrete condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento.***



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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

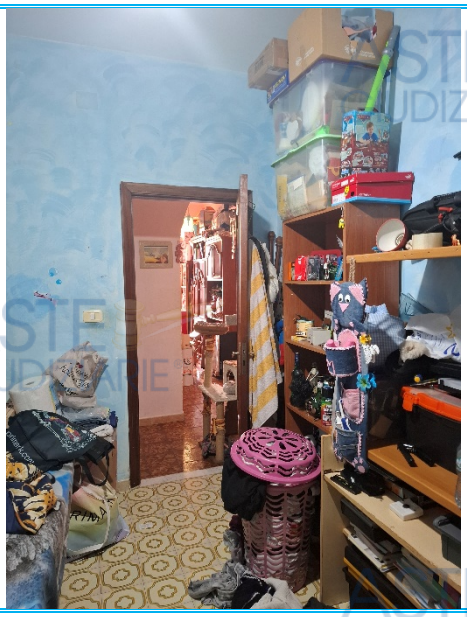
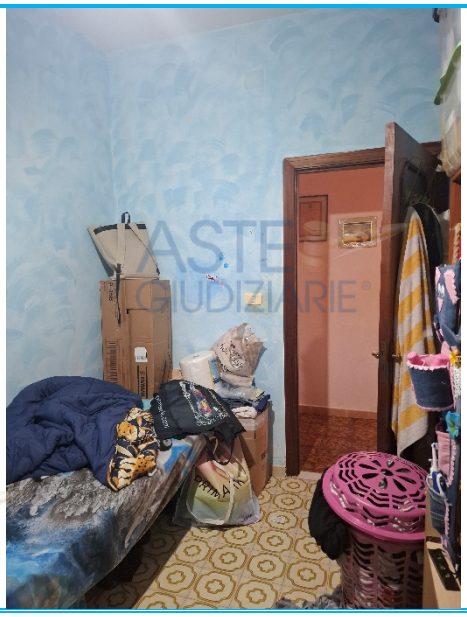
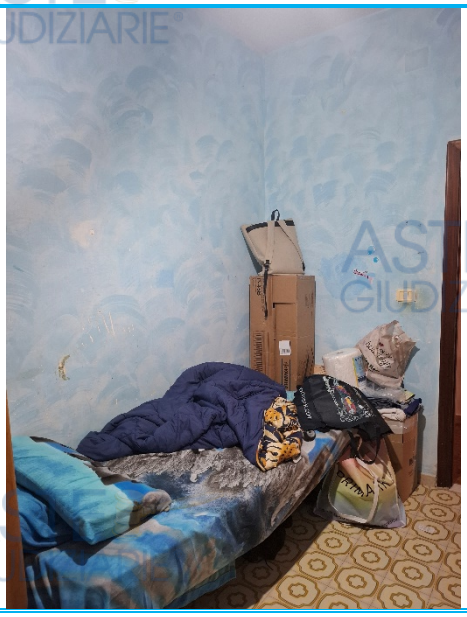


Foto 32-33-34-35: *viste degli* ***interni del LOTTO UNICO*** *(Appartamento Part.442, piano terra/rialzato), in particolare della* ***cameretta 2****, dotata di affaccio su corte esclusiva ma di uso comune, lato Nord-Ovest. Si notino* ***le discrete condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento.***





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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

Foto 36-37-38-39: *viste degli* ***interni del LOTTO UNICO*** *(Appartamento Part.442, piano terra/rialzato), in particolare della* ***camera da letto,*** *dotata di apertura su balcone lato Nord. Si notino* ***le discrete condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento.***

Seguono planimetrie del cespite esecutato:→

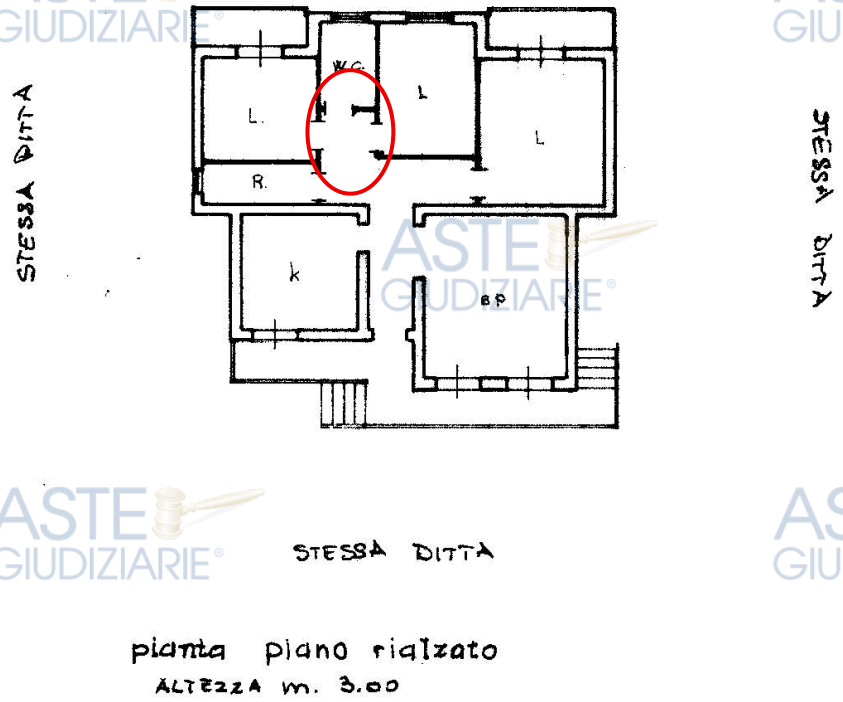
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

<u>La Planimetria catastale dell'Appartamento part. 442</u> *(cfr. All. 5b)* <u>risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi ad eccezione di una *diversa distribuzione interna del vano bagno e della cameretta 2*, ambienti che risultano avere diverse entrate dal disimpegno per come esistente allo stato attuale.</u> Di tali difformità, si terrà conto nell'ambito delle minusvalenze, nella formazione del prezzo base di vendita

Si riportano nel presente paragrafo, il confronto del catastale con le planimetrie digitalizzate dello stato effettivo oggetto di rilievo C.T.U. a seguito dell'ispezione diretta dei luoghi:→

PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNICO (APPARTAMENTO PART. 442)



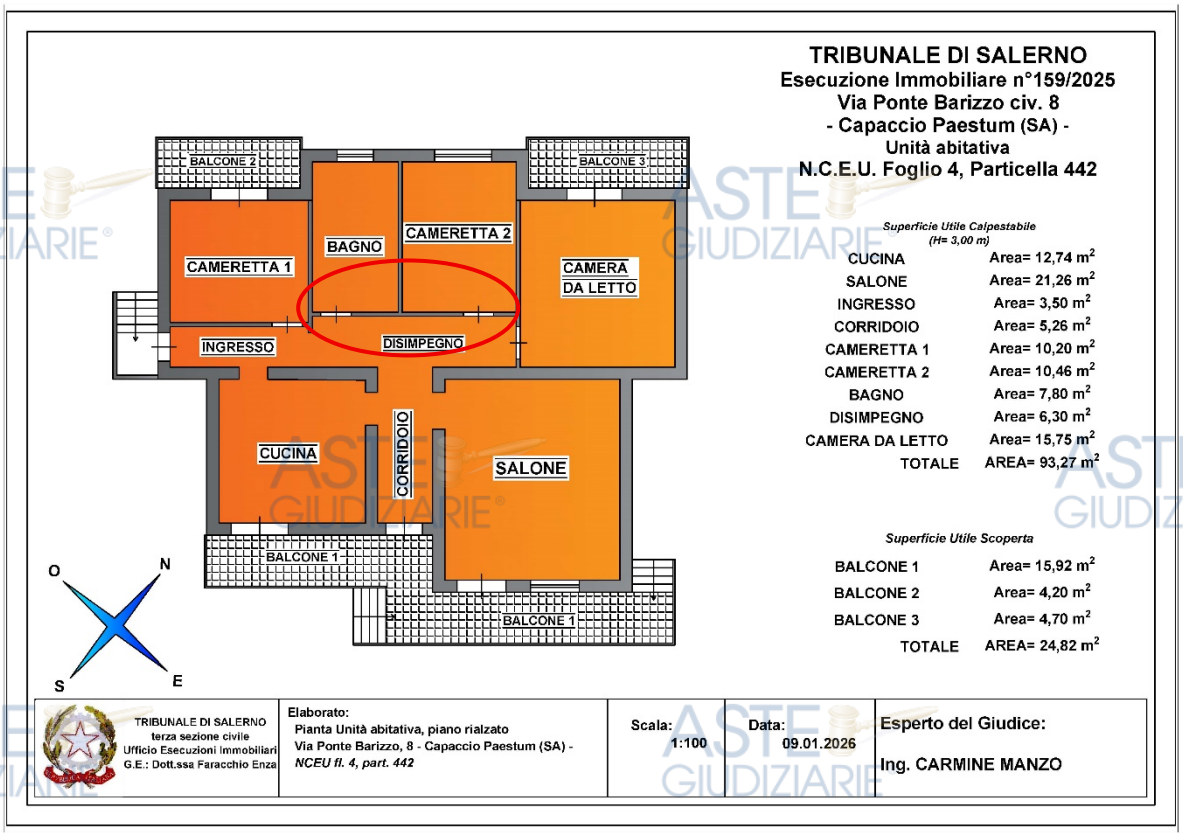
***Planimetria catastale** in scala 1:200*
***(N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA) Foglio 4, Particella 442)**.*

Non si rilevano significative **difformità, ad eccezione di una variazione interna riguardante il <u>vano bagno e della cameretta 2, ambienti che risultano avere diverse entrate dal disimpegno per come esistente allo stato attuale.</u>**

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO (APPARTAMENTO PART. 442)

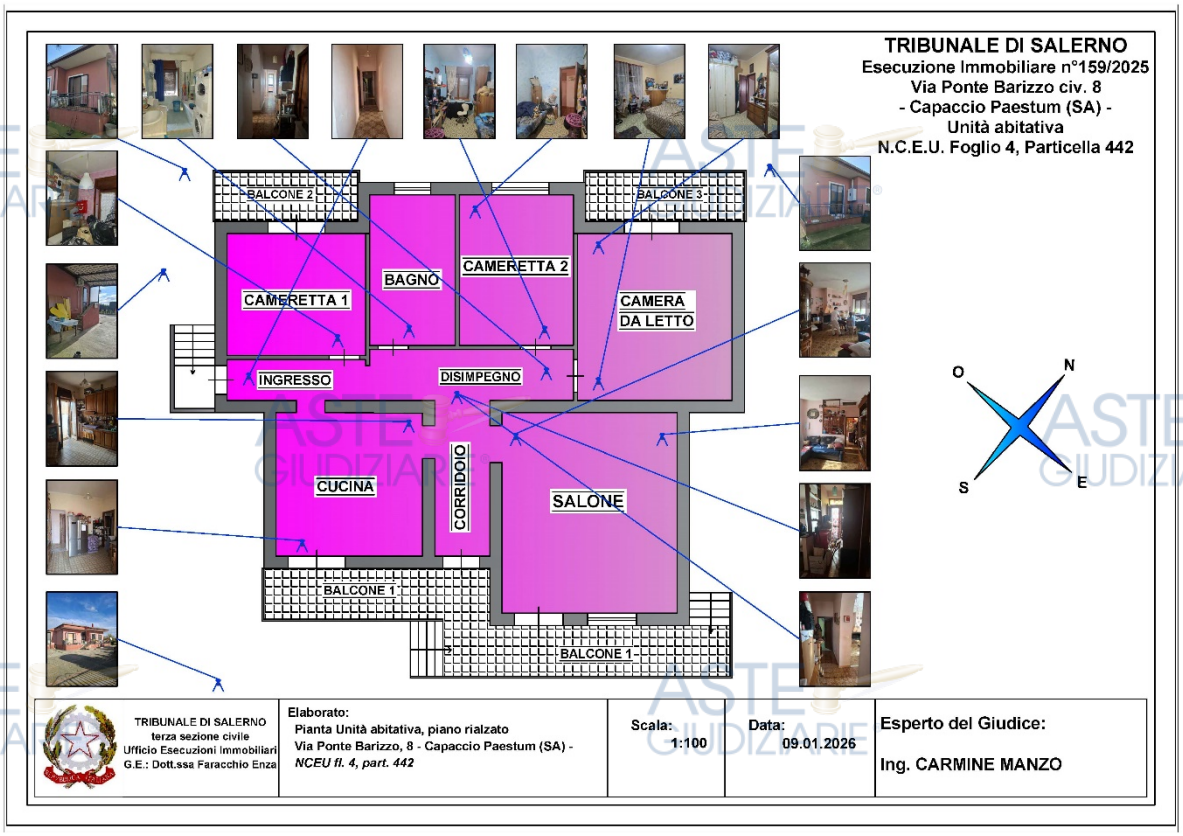


Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi *in scala 1:100*
(LOTTO UNICO: N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA) Foglio 4, Particella 442).

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO (APPARTAMENTO PART. 442)



***Planimetria catastale** in scala 1:100*
(N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA) Foglio 4, Particella 442).

QUADRO RIEPILOGATIVO CONSISTENZE SUPERFICIALI

Altezza interna = 3,00 m
*Superficie utile interna totale =93,27 m² **
Superficie scoperta totale (Balconate)= 24,82 m²
Superficie scoperta totale (Corte, Giardino) = 430,00 m²

La parte descrittiva, priva di dati sensibili, è stata anche tradotta in separata galleria grafico-fotografica, destinabile alla pubblicità immobiliare.

** Le consistenze superficiali nette sono intese al netto dei muri perimetrali.*

Segue Quesito 5 sui titoli di proprietà: →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO N° 5–Provenienza dei beni

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

○○○

PROVENIENZA Lotto Unico (*Cfr.: Gruppo allegati 3*).

[redacted] o ai Debitori entrambi Esecutati ***Sig.ri*** [redacted] ***e*** [redacted] per quota 1/2 ciascuno, in regime di [redacted] dei seguente **Atto di Compravendita (già di per sé ultraventennale)**:

- **Atto di Compravendita** autenticato nelle firme dal Notaio Matteo Fasano di Salerno in data **10.12.2004, Repertorio nn. 58830/44129 da potere di** [redacted]

Relativamente al **regime patrimoniale**, si precisa già che Titoli di Proprietà e Visure Ipocatastali nonché Certificazione Notarile Sostitutiva precisano inequivocabilmente il **regime patrimoniale di separazione legale dei beni** per i Debitori *Sig.ri* [redacted]

In ogni caso risulta rispettato la continuità trascrittiva ultraventennale ed entrambe le quote coniugali risultano aggredite dalla formalità pregiudizievole del Pignoramento.

Segue risposta al Quesito 6: →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO N° 6 – Eventuale divisione dei beni

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

○○○

Dei beni immobili intestati agli esecutati, tenendo conto dei seguenti fattori:

- ✓ *Ubicazione;*
- ✓ *Destinazioni urbanistiche;*
- ✓ *Categorie Catastali;*
- ✓ *La disposizione, con Relativi Accessi;*
- ✓ *Commerciabilità;*

il tutto porta alla formazione di un **UNICO LOTTO,** Appartamento di tipo economico identificato con ***Part. 442,*** e con caratteristiche tecniche di chiara indivisibilità e di **UNICUM ABITATIVO**.

Per altro nella presente E.I. 159/2025, il Pignoramento aggredisce:

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI [redacted] LE *e* ME capo ai Debitori entrambi esecutati, istato dagli stessi, per quote 1/2 ciascuno, con *Atto di Compravendita per Notaio Dott. Matteo Fasano del 10.12.2004*.

Da tutto ciò, si evince come il pignoramento aggredisca l'interezza del cespite in quota 1/1, (***piena proprietà***).

Pertanto, **non si pone alcuna questione divisionale**.

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO N° 7 – Stato di possesso dei beni

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.
Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

○○○

Dalle indagini effettuate sullo **stato effettivo di materiale possesso dei beni** è emerso quanto segue:

- all'esito di interpellazione diretta del *Sig.* [redacted] *(comproprietario del cespite oggetto di pignoramento)*, il quale [redacted] to materialmente l'accesso durante le operazioni di **sopralluogo congiunto C.T.U./Custode del 04.12.2025**, si è potuto apprendere che l'*Appartamento Part. 442,* di cui al **LOTTO UNICO,** nel suo complesso risulti materialmente occupato e fruito, dagli stessi Coniugi, **IN ASSENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI VERSO TERZI.**

  Pertanto il **LOTTO UNICO è da considerarsi libero ai fini della presente E.I. 159/2025.**
  Resterà, poi, facoltà della preg.ma Custodia Giudiziale nominata relazionare, se del caso, anche in itinere di Procedura, su eventuali variazioni in itinere dello stato di materiale possesso.

➢ **LOTTO UNICO** (Appartamento Part.442):

- L'appartamento **Part. 442** è in possesso dei Debitori attualmente senza titolo opponibile all'acquirente, in quanto, soggetti tutti, afferenti al nucleo

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

familiare in assenza contrattuale e dunque in maniera non opponibile alla procedura.

-

Verifica gravami:

- Sia dall'Atto di Compravendita, trascritto il 14.12.2004 ai nn. 58830/44129 a rogito del Notaio Matteo Fasano in data 10.12.2004, sia dalla Certificazione Notarile Sostitutiva per Notaio Maria Landolfo, risulta che a tutto il 06.08.2025 i beni in oggetto sono liberi da pesi, ipoteche, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca in Rinnovazione alla base del Titolo Esecutivo** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di anticipazioni fondiarie iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 15/11/2024 ai nn.47987/5254 atto notarile pubblico per notar FASANO MATTEO (SALERNO) del 10/12/2004, rep.34595, per EURO 270.000,00 a garanzia di EURO [redacted] formalità del 14/12/2004 nn.58836/10024 contro [redacted] nato in BATTIPAGLI [redacted] il diritto la quota di 1/2 e [redacted] nata in AVELLINO il 21/03/1975 per il diritto di Pi [redacted] t [redacted] quota di 1/2 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (Creditore Procedente) con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto sola part. 442;

- **Pignoramento Immobiliare di incardinamento della seguente E.I. 159/2025** trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 06/08/2025 ai nn.35168/27953 em [redacted] a [redacted] SALERNO e notificato il 17/07/2025 contro [redacted] nato in BATTI [redacted] 968 per il dir [redacted] r [redacted] r la quota di 1/2 e [redacted] nata in AVELLINO il 21/03/1975 per il diritto di Pien [redacted] uota di 1/2 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (Creditore Procedente) con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

Con riferimento agli ***asservimenti di fatto,*** si ribadisce come il cancello civ.8 di Via Rossini risulti asservito a transito e passaggio anche in favore di altro fabbricato e terreno confinante rispettivamente part.lle 1117 e 1107.

Per il LOTTO UNICO trattasi, come già anticipato al Quesito 6, di Appartamento di tipo econo [redacted] **gr** [redacted] **noramento per l'intero**, risultando i coniugi [redacted] e [redacted] co-obbligati dal vincolo Ipotecario del 2004.

Segue risposta al Quesito 8: →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO N° 8 – Probabile canone di locazione

Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;

○○○

Lotto Unico:

- Trattasi di ***Appartamento di tipo economico (Part. 442)***, posto al piano Terra/Rialzato, raggiungibile dalla Strada Comunale ***Via Rossini Gioacchino***, all'altezza del ***civico 8***, laddove per il tramite del piazzale d'ingresso, esterno, di uso comune, si raggiunge la scala esterna esclusiva di accesso al terrazzo esclusivo al piano rialzato, laddove vi è la porta d'ingresso all'appartamento esecutato. Effettuando il calcolo della superficie commerciale, e tenendo conto che per i balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
  - Nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - Nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
  - Per quanto riguarda gli spazi esterni a carattere pertinenziale, e condiviso con le unità confinanti si applicherà un fattore minusvalente nella stima del prezzo base di vendita.

a partire dalla superficie utile rilevata di **93,27 m² (Appartamento)**, superficie utile totale scoperta rilevata di **24,82 m² (balconi)**, e superficie utile totale scoperta rilevata di **430,00 m² (corte e spazi esterni perimetrale**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

l'appartamento esecutato) si desume il seguente quadro di calcolo di **superficie commerciale:→**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile: Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)

Superficie: Complessiva / Singoli Vani

Metri quadri: 93,27

Pertinenze Esclusive (2)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	24,82	si
Altra area scoperta	430	-

Totale Pertinenze Mq: 454,82

Aggiungi pertinenza

Superficie commerciale calcolata:

117 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	93,27 Mq	93,27 Mq
Pertinenze di ornamento:	454,82 Mq	23,51 Mq
Totale immobile:	548,09 Mq	117 Mq

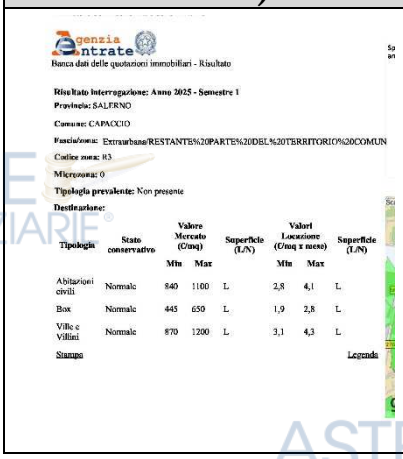
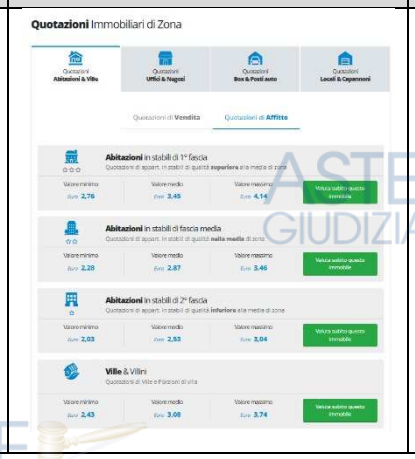
Calcola Nuovo Calcolo

➢ Una superficie commerciale pari a **117 mq (Appartamento di tipo economico, piano terra/rialzato)**;

Consultando il *Borsino Immobiliare*, *Geopoi dell'Agenzia delle Entrate e Valori Metroquadro.it*:→

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

Quotazioni di affitto Appartamento (€/mq x mese)		
Geopoi (Agenzia delle Entrale)	**Borsino Immobiliare**	**Metroquadro.it**
		

Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: SALERNO
Comune: CAPACCIO
Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE%20PARTE%20DEL%20TERRITORIO%20COMUN
Codice zona: R3
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	840	1100	L	2,8	4,1	L
Box	Normale	445	650	L	1,9	2,8	L
Ville e Villini	Normale	870	1200	L	3,1	4,3	L

Stampa Legenda

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville | Quotazioni Uffici & Negozi | Quotazioni Box & Posti auto | Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona
Valore minimo: Euro 2,76 | Valore medio: Euro 3,45 | Valore massimo: Euro 4,14 | Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona
Valore minimo: Euro 2,28 | Valore medio: Euro 2,87 | Valore massimo: Euro 3,46 | Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona
Valore minimo: Euro 2,03 | Valore medio: Euro 2,53 | Valore massimo: Euro 3,04 | Valuta subito questo immobile

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Villini di villa
Valore minimo: Euro 2,43 | Valore medio: Euro 3,08 | Valore massimo: Euro 3,74 | Valuta subito questo immobile

Capaccio - SS.18-ROTONDA ZONA CERR PONTE FIUME SELE, PONTE BARIZZO FOCE SELE., CAPACCIO

Link: https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1225

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2025	Abitazioni Civili	1300	3
2025	Abitazioni tipo economico	1000	2.5
2025	Abitazioni Signorili	1800	3
2025	Ville e Villini	2000	3.5
2025	Box	400	2
2025	Magazzini Depositi	300	2
2025	Negozi	1500	5
2025	Uffici	1350	
2025	Laboratori	1000	
2025	Capannoni industriali	1500	

Andamento Medio del Quartiere - Ven
Variazione per anno di Capaccio - Tutto il territorio Prezzi

Operando una media equi ponderale tra i valori di locazione (€/mq x mese), si ha per quella zona, e per beni similari, un valore medio locativo pari a **2,94 €/mq** x mese, come risulta dall'operazione di media dei valori delle quotazioni immobiliari sopra indicate, che restituiscono quanto di seguito indicato:→

$$\frac{3{,}45\ (\text{Geopoi}) + 2{,}87\ (\text{Borsino Imm.}) + 2{,}5\ (\text{Metroquadro.it})}{3} = \mathbf{2{,}94\ €/mq}$$

Moltiplicando per la superficie commerciale precedentemente calcolata *(117, 00 mq),* e arrotondando per leggero eccesso contemperativo delle pertinenzialità, si ottiene in cifra tonda il seguente valore locativo medio più probabile:

Valore di Locazione (Appartamento Part. 442) = 117,00 mq x 2,94 €/mq x mese = 343,98 € ≈ **€ 350,00 mensili**

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

Di seguito una tabella riepilogativa del canone di locazione mensile ed annuo, sopra determinato:

	Canone Di Locazione Mensile	Canone Di Locazione Annuale
Lotto Unico Appartamento	**€ 350,00**	**€ 4.200,00**

Si sottolinea che l'*Appartamento Part. 442* di cui al LOTTO UNICO risulta materialmente occupato dai Debitori Sig.ri [redacted] e [redacted] occupato materialmente da questi ultimi, **IN ASSENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI VERSO TERZI**.

Al di là, comunque del canone locativo spuntabile sul mercato libero e verso Terzi estranei, per come sopra stimato dal Sottoscritto CTU, ai fini di pattuire, se ne ricorressero i presupposti, eventuale ***indennità di occupazione***, resta impregiudicata in ogni caso, piena facoltà della preg.ma Custodia Giudiziale nominata di prevedere, se ricorrano o meno i presupposti, per la corresponsione di indennità di occupazione, considerando gioco forza anche gli aspetti di residenza anagrafica ed ovviamente anche un importo diverso da quello sopra stimato, con l'avallo del Creditore Procedente e della Cattedra Giudiziaria.

Segue risposta al Quesito 9: →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO N° 9–Regime patrimoniale del debitore

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

○○○

Da indagini svolte (*Cfr.: Allegati 5, 6 e 3*) relativamente al **regime patrimoniale**, si precisa già che Titoli di Proprietà e Visure Ipocatastali nonché Certificazione Notarile Sostitutiva riportano inequivocabilmente il **regime patrimoniale di separazione legale dei beni** per i Debitori *Sig.ri* [redacted]

I Debitori ***Sig.ri*** [redacted] ***e*** [redacted] hanno acquistato i beni facente parte del LOTTO UNICO, da sposati, con Atto di Compravendita del 2004, Rep. n° 34594/15852, successivamente allo stesso matrimonio, per cui in **PROPRIETA' PIENA ED IN REGIME DI SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI**.

Risultando i coniugi entrambi esecutati, non si pone alcuna questione divisionale, nemmeno legata al regime patrimoniale.

Segue Quesito 10 →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO N° 10 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente

Riferisca l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

○○○

Relativamente al **LOTTO UNICO**, sito nell'ambito del Fabbricato Unifamiliare Part. 442, di Via Rossini Gioacchino civ. 8, nella frazione Ponte Barizzo del Comune di Capaccio Paestum (SA), si rappresenta come lo stesso, sia **sprovvisto di Amministratore Condominiale**, con gestione delle parti comuni di cancello, scalinate, cortile comune, nonché dei percorsi comuni, che verrà tenuta secondo rapporti di buon vicinato tra i futuri acquirenti e parte debitrice proprietaria dei beni immobili confinanti.

Detti **beni confinanti**, pur contenuti nell'Atto del Notaio Fasano del 2004, come **ex part. 347** (*poi frazionata negli attuali mappali part.lle 1117 e 1107*), **non furono ipotecati nel 2004** e pertanto la rinnovazione contiene la sola part. 442 del Lotto Unico.

Segue Quesito 11 →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO N° 11 – Formalità e vincoli da cancellare

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

○○○

- Dalle Ispezioni Ipotecarie, per immobile effettuate dal sottoscritto in data **20 febbraio 2026**, (*Cfr.: Gruppo Allegati 6*), nel ventennio precedente è emerso il seguente **assetto attuale delle formalità pregiudizievoli sull'immobile esecutato (*Ipoteca Volontaria Rinnovata, alla base del Titolo Esecutivo, e Pignoramento di incardinamento della presente E.I. 159/2025*)**:

LOTTO UNICO:

- Foglio **4** - Particella **442** *(Appartamento di tipo economico)*

❖ **All. 6b) Nota di iscrizione di IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE (in favore di creditore ipotecario procedente):**

iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 15/11/2024 ai nn.47987/5254 atto notarile pubblico per notar FASANO MATTEO (SALERNO) del 10/12/2004, rep.34595, per EURO 270.000,00 a garanzia di EURO [redacted] rmalità del 14/12/2004 nn.58836/10024 contro [redacted] nato in BATTIPAG[redacted] per il [redacted] r [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] nata in AVELLINO il 21/03/1975 per il diritto di Pie[redacted] uota di 1/2 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto sola part. 442;

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ IN [redacted] R [redacted] E DEI BENI, in capo ai Debitori [redacted] *e* [redacted] del **LOTTO UNICO:** *Appartamento d [redacted] err [redacted] ito in Via Rossini Gioacchino, zona extraurbana di Capaccio Paestum (SA), alla frazione Ponte Barizzo.*

Dati catastali Appartamento: **N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 4, Particella 442,** Via Ponte Barizzo, Piano Terra/rialzato, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 129 m2 (totale escluse aree scoperte: 121,00 m2), Rendita 402,84 €;

- **All. 6c) Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (su cui è incardinata la seguente E.I. 159/2025):**

Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 06/08/2025 ai nn.35168/27953 em [redacted] e [redacted] ERNO e notificato il 17/07/2025 contro [redacted] nato in BATTIPAGLI [redacted] er [redacted] a [redacted] età per la quota di 1/2 e [redacted] nata in AVELLINO il 21/03/1975 per il diritto di [redacted] la quota di 1/2 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ IN [redacted] R [redacted] E DEI BENI, in capo ai Debitori [redacted] *e* [redacted] del **LOTTO UNICO:** *Appartamento d [redacted] err [redacted] ito in Via Rossini Gioacchino, zona extraurbana di Capaccio Paestum (SA), alla frazione Ponte Barizzo.*

Dati catastali Appartamento: **N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 4, Particella 442,** Via Ponte Barizzo, Piano Terra/rialzato, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 129 m2 (totale escluse aree scoperte: 121,00 m2), Rendita 402,84 €.

Si indica di seguito il quadro generale ***costi per le relative cancellazioni aggiornato al 27/11/2017*** secondo le ***disposizioni dell'Agenzia delle Entrate:*** →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente E.I. 159/2025, sono pari a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento (x 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	**€ 294,00**
Ipoteca volontaria (x 1)	-	-	€ 35,00	**€ 35,00**

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** *(1 Pignoramento e 1 Ipoteca volontaria)* ammonterebbero a:

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

329,00 € *(diconsi: trecentoventinove euro)*

Detto importo, presumibilmente non a carico dell'Acquirente finale Terzo, rientra nelle oscillazioni di stima e lo stesso può considerarsi ricompreso nei ribassi formali per la formazione del prezzo base di vendita del LOTTO UNICO, aldilà delle valutazioni estimative.

Segue Quesito 12 →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO N° 12 – Visure catastali e ipotecarie

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per l'immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

○○○

✓ DOCUMENTI CATASTALI (*Cfr.: Gruppo Allegati 5*)

Sono state acquisite le visure catastali e le planimetrie catastali della particella oggetto di pignoramento, che formano *il Gruppo Allegati 5* per il LOTTO UNICO, riportati anche nella presente relazione.

VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE

Da indagini tenutesi il **03/12/2025** e **20/02/2026**, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobili). Tale documentazione è riportata in **All.ti 5**

– Dati catastali (visure catastali per soggetto e per immobili, estratto di mappa Wegis ed elenco immobili):

➔ **All. 5a) Mappa Wegis** Foglio 4, Particella 442;

➔ **All. 5b) Planimetria catastale scala 1:200,** N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA) Foglio 4, Particella 442 (Appartamento di tipo economico): LOTTO UNICO;

➔ **All. 5c) Visura storica per immobile,** N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA) Foglio 4, Particella 442 (Appartamento di tipo economico): LOTTO UNICO.

se si confrontano le visure catastali con quelle ipotecarie *(Cfr.: All. 6)*:

- Visure ipotecarie: →

❖ **All. 6b) Nota di iscrizione di IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE (in favore di creditore ipotecario procedente):**

iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 15/11/2024 ai nn.47987/5254 atto notarile pubblico per notar FASANO MATTEO (SALERNO) del

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

10/12/2004, rep.34595, per EURO 270.000,00 a garanzia di EURO [redacted] rmalità del 14/12/2004 nn.58836/10024 contro [redacted] nato in BATTIPAG [redacted] per il [redacted] r [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] nata in AVELLINO il 21/03/1975 per il diritto di Pie [redacted] uota di 1/2 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto sola part. 442;

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI [redacted] GA [redacted], in capo ai Debitori [redacted] *e* [redacted] del **LOTTO UNICO: [redacted] *p* [redacted] *ico,* [redacted] *a* [redacted] *part. 442 sito in Via Rossini Gioacchino, zona extraurbana di Capaccio Paestum (SA), alla frazione Ponte Barizzo.*
Dati catastali Appartamento: **N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 4, Particella 442,** Via Ponte Barizzo, Piano Terra/rialzato, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 129 m2 (totale escluse aree scoperte: 121,00 m2), Rendita 402,84 €;

- **All. 6c) Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (su cui è incardinata la seguente E.I. 159/2025):**

Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 06/08/2025 ai nn.35168/27953 em [redacted] e [redacted] ERNO e notificato il 17/07/2025 contro [redacted] nato in BATTIPAGLI [redacted] er [redacted] a [redacted] età per la quota di 1/2 e [redacted] nata in AVELLINO il 21/03/1975 per il diritto di [redacted] la quota di 1/2 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI [redacted] GA [redacted], in capo ai Debitori [redacted] *e* [redacted] del **LOTTO UNICO: [redacted] *p* [redacted] *ico,* [redacted] *a* [redacted] *part. 442 sito in Via Rossini Gioacchino, zona extraurbana di Capaccio Paestum (SA), alla frazione Ponte Barizzo.*
Dati catastali Appartamento: **N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 4, Particella 442,** Via Ponte Barizzo, Piano Terra/rialzato, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 129 m2 (totale escluse aree scoperte: 121,00 m2), Rendita 402,84 €.

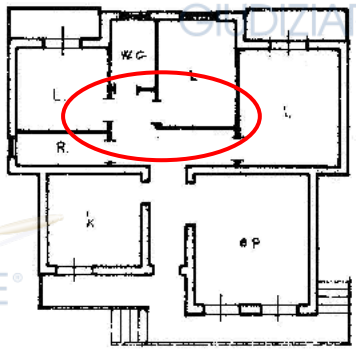
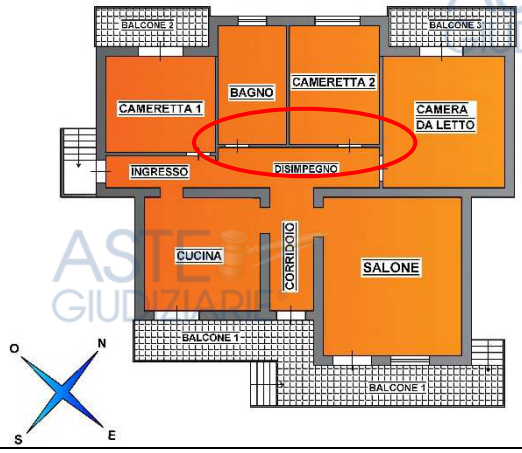
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

All'esito di un confronto incrociato non si rilevano altre discrasie se non la **lieve difformità planimetrica catastale dell'appartamento part. 442, che risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi ad eccezione di una diversa distribuzione interna del vano bagno e della cameretta 2, ambienti che risultano avere diverse entrate dal disimpegno per come esistente allo stato attuale.** Non si tratta in ogni caso di difformità ostative al proseguo dell'iter procedurale.

✓ **LOTTO UNICO**:

- *Appartamento posto al Piano terra/rialzato, Edificio part. 442, ubicato in zona extraurbana del Comune di Capaccio Paestum (SA), alla frazione Ponte Barizzo, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **4**, Particella **442**, Categoria A/3.*

Planimetria Catastale (part.442)	Stato Effettivo dei Luoghi (part.442)
	

Difformità Catastali:	***Appartamento piano terra/rialzato,*** La Planimetria catastale dell'Appartamento part. 442 *(cfr. All. 5b)* **risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi ad eccezione di una diversa distribuzione interna del vano bagno e della cameretta 2, ambienti che risultano avere diverse entrate dal disimpegno per come esistente allo stato attuale.** Si necessità di aggiornamento della planimetria catastale tramite opportuna procedura DOCFA, richiamando la pregressa Autorizzazione Edilizia 1976, e contemperando eventuale nuova CILA senza opere con SCA, il tutto con oneri a carico dell'Acquirente di cui è stato tenuto conto nella formazione del Prezzo Base di Vendita.

Segue Quesito 13 →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO N° 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica

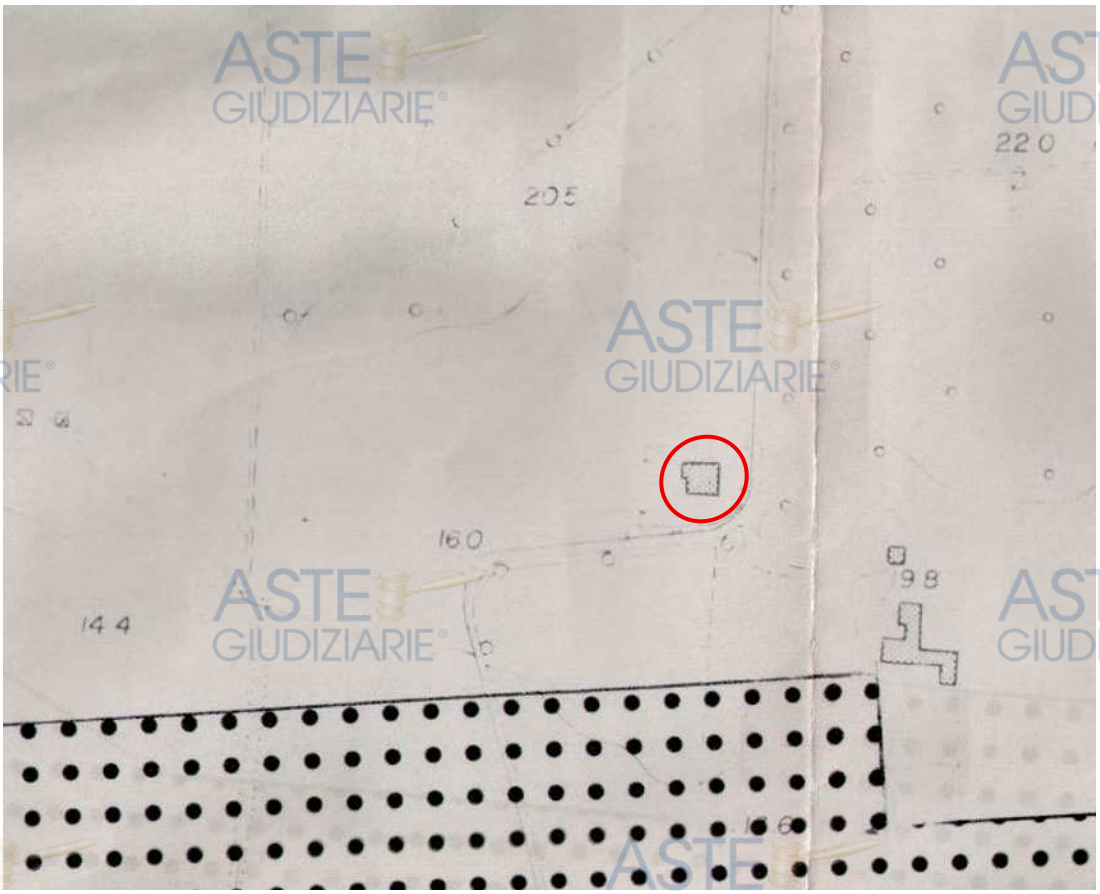
Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condo Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 N. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti; verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

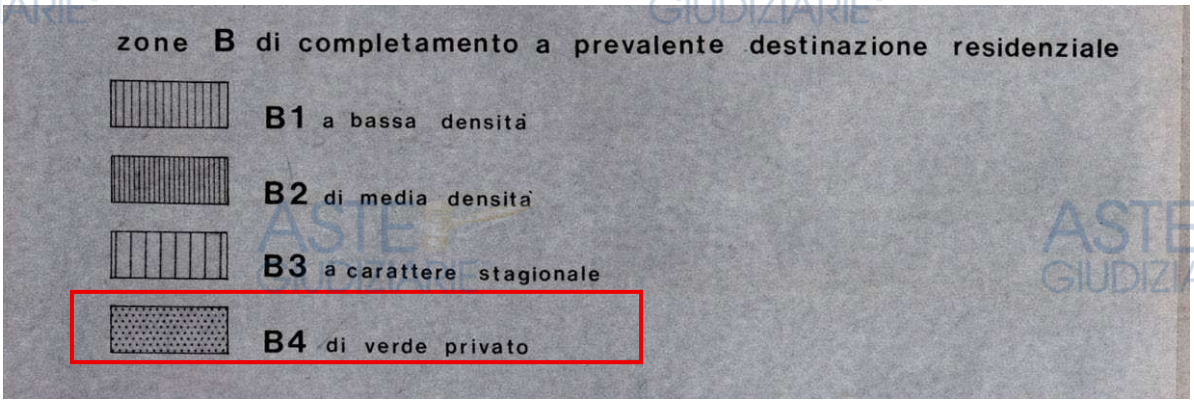
○○○

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, l'Edificio unifamiliare *Part.lla 442,* di ricaduta del **LOTTO UNICO** *(Appartamento di tipo economico)*, ricade, nell'ambito del territorio comunale di Capaccio Paestum, in Zona Extraurbana *"**Zona B: di completamento a prevalente destinazione residenziale; B4 di verde privato**"*, il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Capaccio Paestum *(**PRG di Capaccio Paestum**)*, e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi. →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606





***Stralcio PUC di Capaccio Paestum (SA)**, con indicazione della zona omogenea di ricaduta del **LOTTO UNICO**, definita "**Zona B:**" (Cfr. PRG di Capaccio Paestum).*

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

Relativamente, invece, all'evoluzione degli **aspetti edilizi** del **LOTTO UNICO**, **l'originario fabbricato unifamiliare Part. 442, che consiste dell'appartamento oggetto di pignoramento fu edificato in virtù di regolare** *licenza edilizia rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 21/09/1976, prot. n. 59/76.*

Rimane l'aspetto, già più volte rimarcato, laddove la **planimetria catastale dell'appartamento part. 442, risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi** ad eccezione di una diversa distribuzione interna del vano bagno e della cameretta 2, ambienti che risultano avere diverse entrate dal disimpegno per come esistente allo stato attuale.

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (*UTC di Capaccio Paestum ed Agenzia del Territorio/Catasto*), il Sottoscritto CTU a fini puramente estimativi ravvede fattori minusvalenti connessi all'eventualità di istruzione di opportuna procedura DOCFA di riallineamento planimetrico catastale all'effettivo stato dei luoghi, richiamando la pregressa Autorizzazione Edilizia 1976, e contemperando, previo interfacciamento con gli Uffici Tecnici competenti, eventuale nuova CILA senza opere con SCA, il tutto con oneri a carico dell'Acquirente di cui è stato tenuto conto, unitamente ad altri fattori minusvalenti legati a lievi tracce di umidità, e ad aspetti di spazi esterni a carattere pertinenziale, e condiviso con le unità confinanti, etc, nella formazione del Prezzo Base di Vendita, per il tramite di opportuna aliquota percentuale detrattiva, il tutto illustrato nel successivo *Quesito 14 di stima* (Cfr).

Il tutto trova spazio al successivo Quesito 14 di stima: →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO N° 14 – Criterio di stima e determinazione del prezzo

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, nonché tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

○○○

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del LOTTO UNICO *(Appartamento part. 442 di tipo economico al piano terra/rialzato, con piazzale esterno promiscuo e planimetria catastale da riallineare internamente)*, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze superficiali e preso atto delle discrete condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture esterne ed interne (*con assenza di materiali di risulta e lievi tracce di umidità in zone e porzioni, per altro limitate nel solo vano bagno)*, relativamente al LOTTO UNICO (Appartamento part. 442) ubicato nel Comune di ***Capaccio Paestum (SA)***, nella fattispecie, è stato adottato un ***doppio procedimento di stima,*** di seguito descritto: →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

Procedimento di stima indiretta mono-parametrico basato sul parametro superficiale, adottando opportuni coefficienti di omogeneizzazione, seguito da un **Controllo comparativo diretto** tramite offerte immobiliari nello stesso orizzonte spaziale del bene da stimare, zona Extraurbana, comprendente anche *Via Rossini Gioacchino, in frazione Ponte Barizzo*.

Nel primo procedimento si è ottenuto, per mediazione dei valori medi OMI, dei valori medi Borsino e dei Valori puntuali di Listino quotazioni metro quadro/FIAIP, il *valore unitario con riferimento alle abitazioni civili in zona Extraurbana di Capaccio Paestum (SA), comprendente anche frazione Ponte Barizzo*, per poi ottenere il valore di mercato del LOTTO UNICO per il tramite di opportuni coefficienti di merito correttivi, ulteriormente controllato per via comparativa diretta.

Sono state, dunque, seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

La valutazione del cespite del LOTTO UNICO *(Appartamento Part. 442)* è stato, dunque, effettuato dal Consulente Tecnico d'Ufficio su base mono-parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali *(Cfr. Gruppo Allegati 7)*:

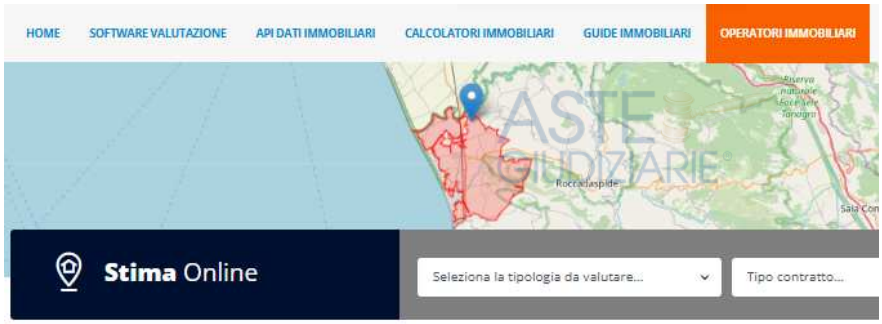
Seguono dunque i dettagli del calcolo:→

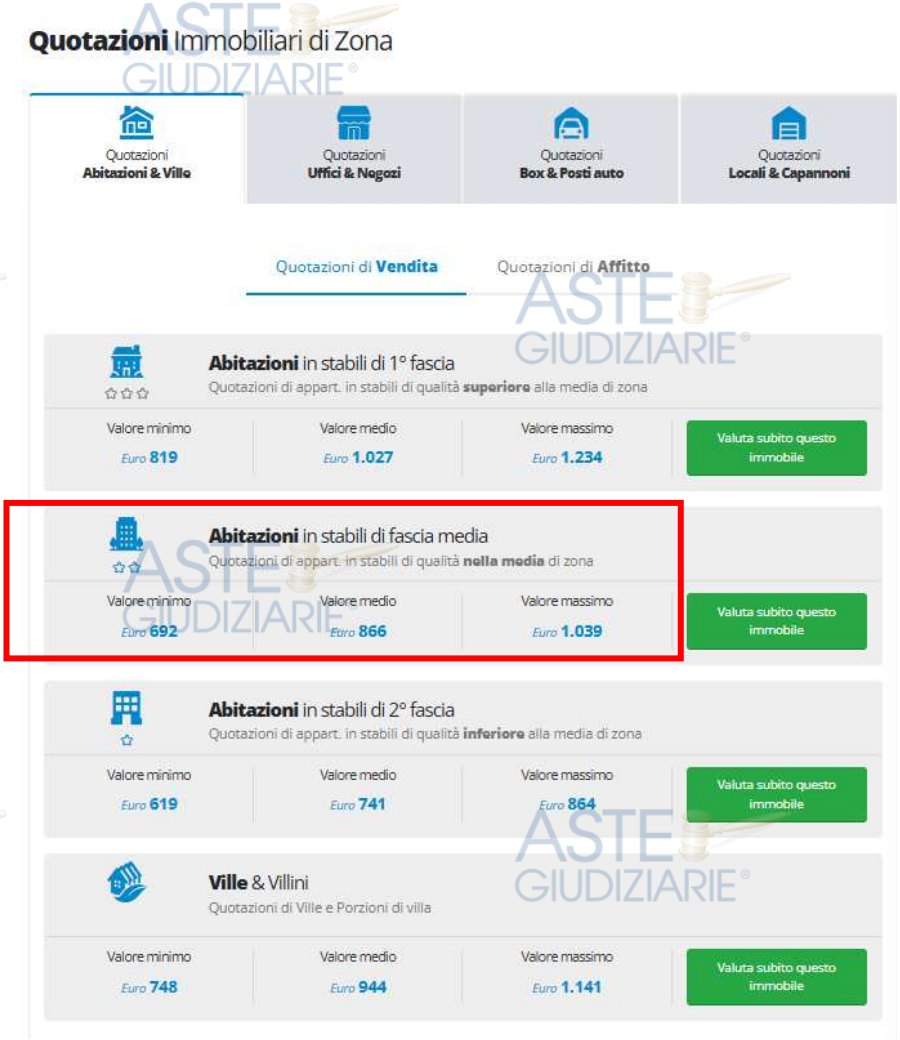
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

APPARTAMENTO PART 442. AFFERENTE AL LOTTO UNICO

- *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet;





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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP della provincia di Salerno, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 agenti immobiliari della zona;

Capaccio - SS.18-ROTONDA ZONA CERRO-PONTE FIUME SELE, PONTE BARIZZO, FOCE SELE., CAPACCIO

Link: https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1225

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2025	Abitazioni Civili	1300	3
2025	Abitazioni tipo economico	1000	2.5
2025	Abitazioni Signorili	1800	3
2025	Ville e Villini	2000	3.5
2025	Box	400	2
2025	Magazzini Depositi	300	2
2025	Negozi	1500	5
2025	Uffici	1350	
2025	Laboratori	1000	
2025	Capannoni industriali	1500	

Andamento Medio del Quartiere - Vendita e Loc

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

- ***Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare*** dell'*Agenzia del Territorio* (Valori **OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet ***www.agenziaterritorio.it***, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. In particolare, i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali *(superficie coperta)*. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

20/02/26, 09:53 G

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: CAPACCIO

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE%20PARTE%20DEL%20TERRITORIO%20COMUN

Codice zona: R3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	840	1100	L	2,8	4,1	L
Box	Normale	445	650	L	1,9	2,8	L
Ville e Villini	Normale	870	1200	L	3,1	4,3	L

Stampa Legenda

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m^2 (€/m^2), e possono far

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Mediando i tre valori unitari, per altro non distanti tra loro, si perviene ai **valori unitari base per la stima per l'Appartamento, Cat. A/3**:→

VALORE UNITARIO BASE PER LA STIMA V_{U_1} FONTI INDIRETTE PER ZONA EXTRAURBANA DI CAPACCIO PAESTUM (*APPARTAMENTO PART. 442 AFFERENTE AL LOTTO UNICO*): APPARTAMENTI DI TIPO ECONOMICO		
V_{u_1} *Appartamento part. 442*	$V_{u1}[€/m^2] = \frac{\frac{840{,}00+1.100{,}00}{2} + 866{,}00 + 1.000{,}00}{3}$ (da valori O.M.I. [€/m²]; da valori Borsino Immobiliare [€/m²]; da quotazioni metro quadro/FIAIP[€/m²])	$= 945{,}33 €/m^2$ **~950,00 €/m²**

I valori base unitari ottenuti per fonti indirette sono stati poi ulteriormente controllati con il seguente procedimento:

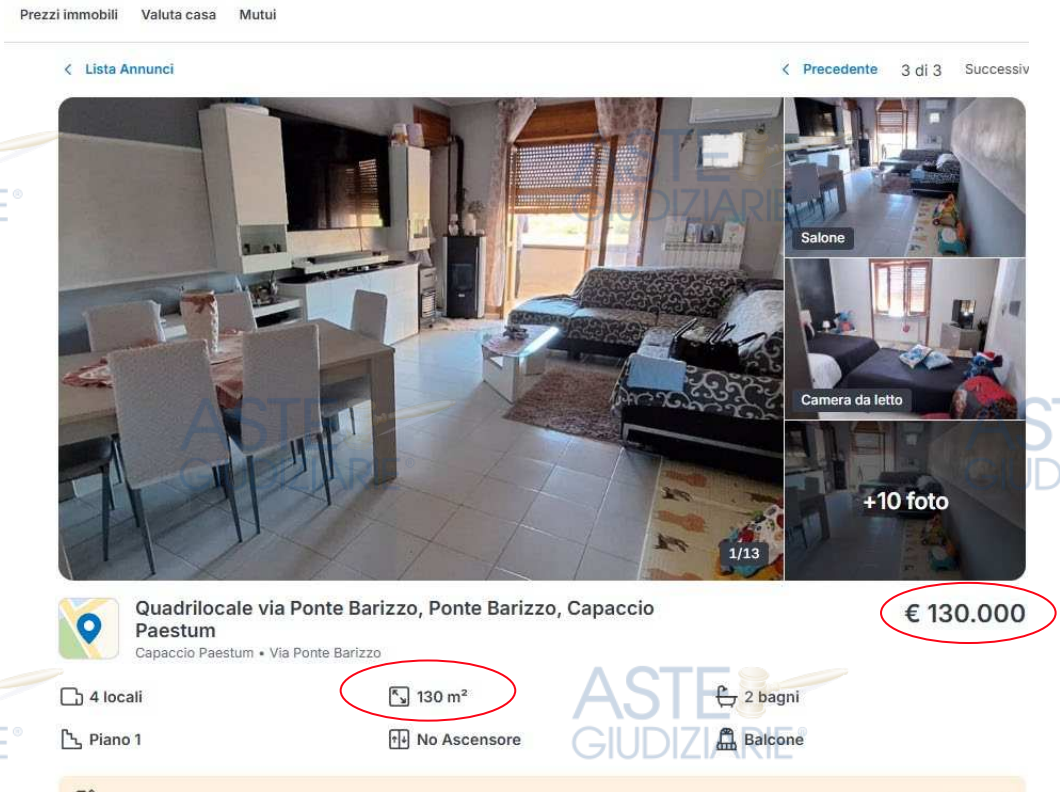
Procedimento di stima diretta per ricognizione delle Agenzie immobiliari di zona e raffronto con offerte immobiliari di beni analoghi

Come sopra premesso, il primo risultato ottenuto con il metodo indiretto è stato raffrontato con i pareri raccolti presso agenti immobiliari di zona, onde valutare eventuali fattori di incidenza del mercato locale, che potrebbero sfuggire ad un'analisi più globale. Sono state, dunque, seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

OFFERTA IMMOBILIARE PER APPARTAMENTI LOCALITA' CAPACCIO PAESTUM (Sempre con tipologia di unicum abitativo e prossimi a frazione Ponte Barizzo)



Considerando il rapporto prezzo/superficie si ottiene un valore unitario in linea con quello ottenuto in maniera indiretta con il primo procedimento:

(130.000: 130) →€/m² = **1.000,00 €/m²**

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_{U_2} – FONTI DIRETTE – APPARTAMENTI	
V_{u_2}	= **1.000,00 €/m²**

Considerando le analogie per ordine di grandezza dei valori comparativi diretti con i valori indiretti, ampiamente validato e controllato con doppio procedimento i prezzi unitari, si può procedere con l'applicazione degli stessi alle consistenze metriche superficiali, ai fini della stima.

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

STIMA APPARTAMENTO PART. 442 AFFERENTE AL LOTTO UNICO

VALORE UNITARIO BASE PER LA STIMA V_U – ABITAZIONI *(dato dalla media tra il valore ottenuto tramite fonti indirette e il valore ottenuto tramite fonti dirette)*		
$V_{unitario}$	V_u **[€/m²]** = (V_{u_1} + V_{u_2}) / 2 = 950,00 + 1000,00 / 2	= 975,00 €/m² **≈ 1.000,00 €/m²**

Moltiplicando detto valore per la consistenza superficiale lorda (***117 mq***), apportando gli opportuni coefficienti correttivi o di differenziazione *(cfr. L. 392/1978 "Legge sull'equo canone")*, si ottiene il ***valore di mercato*** del LOTTO UNICO. In particolare, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti, espressi in percentuale, grazie ai quali è possibile tenere conto sia dello stato di occupazione (ATTUALMENTE OCCUPATO DAI DEBITORI STESSI IN ASSENZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO), nonché dello stato di **manutenzione/conservazione degli interni**, per poi ottenere il ***valore a base d'asta*** del LOTTO UNICO:

- ***stato locativo: abitazioni libere (0%),*** *abitazioni locate a canone libero (-20%); abitazioni locate stagionalmente (-5%);*
- ***piano:*** *seminterrato (-25% con ascensore e senza),* ***terra o rialzato (-10% con giardino*** *e -20% senza giardino), primo (-10% con e senza ascensore), secondo (-3% con ascensore; -15% senza ascensore), terzo (0% con ascensore; -20% senza ascensore), superiore (+5% con ascensore; -30% senza ascensore), ultimo (+10% con ascensore; -30% senza ascensore), attico (+20% con ascensore; -20% senza ascensore);*
- ***riscaldamento:*** ***autonomo (+5%),*** *centralizzato (0%), centralizzato con contabilizzatore (+2%); assente/ da revisionare (-5%);*
- ***esposizione e vista:*** *esterna panoramica (+10%),* ***esterna (+5%),*** *mista (0%), interna (-5%), completamente interna (-10%);*
- ***stato di conservazione:*** *da ristrutturare (-10%),* ***buono stato (0%),*** *ristrutturato (+5%), finemente ristrutturato (+10%); nuova costruzione (+10%);*
- ***età edificio:*** *1 – 20 anni (stato ottimo) 0%, (stato normale) 0%, (stato scadente) -5%; 20 – 40 anni (stato ottimo) 5% (stato normale) 0%, (stato scadente) -10%;* ***oltre 40 anni*** *(stato ottimo) 10%* ***(stato normale) 0%,*** *(stato scadente) -15%;*
- ***luminosità:*** *molto luminoso (+10%),* ***luminoso (+5%),*** *mediamente luminoso (0%), poco luminoso (-5%).*

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI:

100% + [+0% - 10% + 5% + 5% + 0% + 0% + 5%] = **105%**

Applicando i coefficienti correttivi, omogeneizzando le pertinenze balconate, si perviene dal valore di mercato alla formazione del prezzo base di vendita:→

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO		
$V_{mercato}$ **Appartamento Part. 442**	V_1[€] = 117,00 x 1.000,00 x 105% Superficie lorda [m²] / V_u [€/m²] / Coeff. correttivi *(cfr. L. 392/1978)*	= 122.850,00 € **≈ 123.000,00 €**
$V_{mercato}$ **Balconi e terrazzi Part. 442**	V_1[€] = 24,82 x 1.000,00 x 0.25 Superficie [m²] / V_{u_1} [€/m²] / Coeff. correttivi sup. balconate *(cfr. D.P.R. n. 138/98)*	= 6.205,00 € **≈ 6.000,00 €**
$V_{mercato}$ **Spazi esterni privati ma di uso comune Part. 442**	V_1[€] = (580 – 120) mq x 1.000,00 x 0.05 Superficie dell'intera part. 442 / Sagoma fabbricato / Coeff. Di promiscuità del piazzale d'ingresso	**= 23.000,00 €**
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO		**152.000,00 €**
FATTORI MINUSVALENTI A DETRARSI		
Oneri a detrarsi, coefficiente detrattivo che tiene conto, delle seguenti voci: ➢ *mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;* ➢ *vendita all'asta e non a mercato libero;* *Difformità catastali, e residuali aspetti Edilizi manutentivi DOCFA * CILA Asseverativa (nella misura di circa 2.000,00 € ≈ 1,5%);* *Interventi di recupero umidità in particolare nel vano bagno (circa 5%)* *Permanenza fattori di promiscuità nell'uso del piazzale di ingresso/egresso (circa 10%)* *ALIQUOTA OMNICOMPRENSIVA FATTORI MINUSVALENTI – 16,5 %*		**(- 16,5 %)** **≈- 25.000,00 €**

In definitiva considerando la differenza tra valore di mercato ed oneri a detrarsi si ottiene:→

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (APPARTAMENTO PART. 442) (INTERA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI) N.C.E.U. CAPACCIO PAESTUM(SA) FOGLIO 4, PARTICELLA 442	
Valore A Base D'asta LOTTO UNICO 152.000,00 € - 25.000,00 €	**127.000,00 €** *(Euro: Centoventisettemila/00)*

Segue risposta al Quesito 15:→

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO N° 15 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili

Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato);

○○○

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso congiunto Custode/CTU del **04/12/2025**:

All'interno del App. Piano Terra/Rialzato Part. 442, Lotto Unico, sono presenti beni mobili e materiali d'arredo non esecutati di proprietà degli Esecutati Sig.ri [redacted] i quali fruiscono di fatto dell'App. come propria Residenza anche anagrafica e si suppone siano interessati alla loro conservazione.

Per il trasloco di tali beni si può considerare una cifra idonea in risposta al quesito pari a € 2.000,00 (Euro Duemila/00), mentre per il valore dei beni mobili non esecutati si demanda a specifico inventario che gli Occupanti hanno facoltà di esibire alla Custodia, se necessitasse.

Vi è da osservare, in ogni caso, che le suppellettili appartengono alla famiglia [redacted] presumibilmente interessati alla loro conservazione, non trattandosi di materiali di risulta. E dunque, ferma restando naturalmente la piena facoltà del G.E., il C.T.U. non ritiene di detrarre i costi del trasloco dal valore del Lotto Unico, in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente a carico dell'Acquirente, ma eventualmente, seppure dovesse essere, gli stessi Debitori unitamente al loro nucleo familiare, provvederebbero al trasloco in economia e a proprie spese.

Segue risposta al Quesito 16:→

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO N° 16 – Riepilogo/ Descrizione finale

"Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft.
Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla Particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla Particella e all'eventuale Subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato."

○○○

Si rimanda al file separato denominato "**SCHEDA SINTETICA ESPERTO STIMATORE**", così come predisposto e disponibile sul sito internet del Tribunale di Salerno, contenente la descrizione sintetica e le altre informazioni utili ai fini della presente Procedura Esecutiva.

Segue risposta al Quesito 17:→

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO N° 17 – Reperti fotografici stato dei luoghi

"Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale -, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni."

○○○

Il rilievo metrico del LOTTO UNICO è stato eseguito dal C.T.U. in data **Accesso Congiunto 04/12/2025**, alla presenza dei Debitori Stessi [redacted] *e* [redacted] e del *Custode nominato Dott.ssa Miriana Imbriaco (cfr. Verbale Accesso congiunto in All. 4).*

La **documentazione grafico–fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è stata redatta in separato file completo di opportune didascalie e privo di dati sensibili e dunque adatto per essere destinato alla pubblicità immobiliare. In particolare, il rilievo metrico e fotografico è stato effettuato, sempre in data **04/12/2025**, durante il sopralluogo, con i Sig.ri [redacted] e [redacted] che hanno consentito l'accesso *(cfr. Verbale di sopralluogo in All.4 del Volume Allegati).*

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **disto laser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche**:
  - *precisione di misura tipica: errore massimo ± 1.5 mm;*
  - *portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;*
  - *diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;*
  - *tecnologia IP 54;*
- **rollina metrica tradizionale**: **portata max 10 metri lineari**.

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento la planimetria rinvenuta dai dati catastali ed è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale *(Cfr. Allegato 8b)* e confrontato con le planimetrie assentite.

Il rilievo fotografico del LOTTO è stato realizzato con l'ausilio di **fotocamera Samsung SM-S908B/DS**, con le seguenti specifiche tecniche:

- *12 MP Fotocamera Ultra Grandangolare Dual Pixel AF, F2.2, FOV 120°;*
- *108 MP Fotocamera Grandangolare AF, OIS, F1.8, FOV 85°;*
- *Teleobiettivo da 10MP 3x Zoom Ottico, AF, OIS, F2.4, FOV 36°;*
- *Teleobiettivo da 10MP 10x Zoom Ottico, AF, OIS, F4.9, FOV 11°;*
- *diaframma con apertura ƒ 1.8 + ƒ 2.2 + ƒ 2.4 + ƒ 4.9;*
- *zoom digitale fino a 10x;*
- *autofocus con Focus Pixels;*
- *HDR automatico per le foto;*
- *stabilizzazione automatica dell'immagine;*
- *tempo di esposizione: variabile;*
- *formati immagine acquisiti: JPEG.*

Il LOTTO UNICO (Appartamento part. 442) è stato completamente inquadrato con:

- *l'individuazione del contesto territoriale di ricaduta zona suburbana del Comune di Capaccio Paestum (SA);*
- *l'identificazione delle parti comuni e dell'accessibilità al cespite esecutato nell'ambito del fabbricato part. 442 Via Rossini civ. 8;*
- *la localizzazione dell'unità immobiliare esecutata in piano terra/rialzato;*
- *il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.*

La **relazione grafico – fotografica** è stata redatta in separato file, privo di dati sensibili, e destinabile alla Pubblicità Immobiliare, corredato da **immagini** inerenti alla cartografia e alla zonizzazione territoriale, **foto** del rilievo fotografico e **figure**, relative alla Planimetria catastale e digitalizzate del cespite oggetto di descrizione nella presente relazione.

Segue risposta al Quesito 18:→

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

QUESITO N° 18 – Comunicazioni informali/formali G.E.

"Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."

○○○

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali di cui alla presente E.I. 159/2025, non si è reso necessario contattare l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Faracchio Enza, in quanto l'Esperto è riuscito a concertare, unitamente alla Custodia che ha curato le operazioni di notifica, un accesso bonario presso il cespite oggetto di pignoramento (Appartamento part. 442), e ha trovato debiti riscontri presso i pubblici uffici.

QUESITO N° 19 – Collaborazione con Custode/Delegato alla vendita

"Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo."

○○○

Si precisa che, relativamente alla presente E.I. 159/2025, è stato nominato il Custode Giudiziario nella persona della Preg.ma *Dott.ssa Miriana Imbriaco* e, dunque, sarà cura del sottoscritto tenersi a completa disposizione della Custodia Giudiziale in *itinere* di Procedura.

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

Relativamente ad eventuali **problemi strutturali**, si sottolinea che non si ravvisano rischi e/o pregiudizi statici afferenti agli interni dell'Appartamento esecutato (Part. 442) che presenta un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Per mera deontologia, si ricorda come la planimetria catastale sia sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi, fatta eccezione per **una piccola variazione interna nel disimpegno con accessi di bagno e cameretta:** ma tali aspetti sono stati già ampiamente enucleati ai quesiti precedenti, oltre che contemperati nel Prezzo Base, e per tanto non ostativi alla Vendita endo-esecutiva.

Altresì si rappresenta che le lievi problematiche di umidità, pur riscontrate in talune porzioni di finiture, ed in particolare nel bagno, non incidono sulla tenuta statica del fabbricato.

Segue ***Congedo C.T.U.*** →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

CONGEDO CTU

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° **76** pagine dattiloscritte e da n° **9** allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del *Giudice* per eventuali ed ulteriori incombenze. Da ultimo conferma la sua presenza all'**Udienza G.E.** di fissazione modalità di vendita già prevista per il **17/03/2026** alle ore **11:00**.

Castel San Giorgio, 24 febbraio 2026

L'Esperto
Dott. Ing. Carmine Manzo

Segue, in Appendice, ***Elenco allegati*** →

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

ELENCO ALLEGATI E.I. 159/2025 *(n°9 gruppi di Allegati):*
(tutti oggetto di deposito telematico):

- ✓ **Allegati 1.- Decreto di Nomina Ing., Giuramento telematico, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU, (da** *All. 1a ad All. 1b);*
- ✓ **Allegati 2.- Copie Atti Procedimento E.I. 159/2025 (da** *All. 2a ad All. 2d);*
- ✓ **Allegati 3.-Certificazione Notarile e Titolo di Proprietà (da** *All. 3a ad All. 3b);*
- ✓ **Allegato4.-Verbale Accesso congiunto Custode/CTU del 04/12/2025;**
- ✓ **Allegati 5.- Dati Catastali LOTTO UNICO (da** *All. 5a ad All. 5c);*
- ✓ **Allegati 6.-Visure Ipotecarie, Elenco Sintetico delle Formalità attinenti al cespite esecutato in E.I. 159/2025 (da 6b a 6c)***;*
- ✓ **Allegati 7.- Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP e Offerte Immobiliari per beni analoghi per orizzonte spaziale (DATI ESTIMATIVI: Lotto Unico** *da All. 7a ad All. 7d);*
- ✓ **Allegati 8.- Inquadramento territoriale, Planimetrie digitalizzate e Rilievi Metrici Beni Esecutati, (da** *All. 8a ad All. 8b);*
- ✓ **Allegato 9- Dati An [redacted] l [redacted] e patrimoniale degli Esecutati Sig.ri [redacted] e [redacted]**

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

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606