

**TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE
CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. ILL.MA DOTT.SSA FARACCHIO ENZA**

Pag. 2 a 81

E.I. n. R.G.E. 23/2025

RELAZIONE DI ELABORATO PERITALE

(udienza fissazione modalità di vendita: 18/11/2025)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

C.F.: XXXX

Rappresentante legale:

Avv. Omissis

DEBITORE:

OMISSIS

C.F.: XXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Dott.ssa Mariangela Zoppo

P.E.C.: m.zoppo@pec.commercialistisalerno.it

Novembre 2025

INDICE

1) PARTE EPIGRAFICA	Pag. 08
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	
2) PARTE DESCRITTIVA	
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 15
3) PARTE VALUTATIVA	Pag. 17
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	Pag. 17
Quesito 1-2-3 Verifica Documentazione	Pag. 17
Quesito 4 – Identificazione Catastale e descrizione dei beni	Pag. 21
Quesito 5 –Provenienza dei beni	Pag. 42
Quesito 6 – Eventuale divisione dei beni	Pag. 43
Quesito 7 – Stato di possesso dei beni	Pag. 44
Quesito 8 – Probabile canone di locazione	Pag. 47
Quesito 9 – Regime patrimoniale del debitore	Pag. 50
Quesito 10 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente	Pag. 52
Quesito 11 – Formalità e vincoli da cancellare	Pag. 53
Quesito 12 – Visure catastali e ipotecarie	Pag. 56
Quesito 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 60
Quesito 14 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	Pag. 63
Quesito 15 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili	Pag. 74
Quesito 16 – Riepilogo/ Descrizione finale	Pag. 75
Quesito 17 – Reperti fotografici stato dei luoghi	Pag. 76
Quesito 18 – Comunicazioni informali/formali G.E.	Pag. 78
Quesito 19 – Collaborazione con Custode/Delegato alla vendita	Pag. 79
Conclusioni	Pag. 80

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 23/2025)

ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ:

Appartamento per civile abitazione con vista mare, al piano Terra, di un Fabbricato plurifamiliare sito in *Via Maestra dei Villaggi civ. 20*, zona extraurbana di **Amalfi (SA)**.

Dati catastali: N.C.E.U. Amalfi (SA), Foglio 11, Particella 369, Subalterno 12, Via Maestra dei Villaggi n. 20, Piano Terra, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita 126,53 €.

Pag. 4 a 81

Il cespite pignorato (intero diritto di piena ed esclusiva proprietà eseguita in quota 1/1, in quanto pervenuto al debitore per Atto di Compravendita ultraventennale del 23.12.1996, Rep. n° 8339, trascritto a Salerno il 02.01.1997 ai nn. 43/42) si trova in **zona periferica di Amalfi (SA)**, prov. di Salerno, precisamente in **Via Maestra dei Villaggi, civ. 20**, strada comunale di versante collinare e completamente pedonale e parallela alla Strada Statale 163 Amalfitana, e distante circa 1,5 Km dalla Piazza Spirito Santo, laddove si trova il Municipio e circa 1 km da Piazza Duomo, centro storico cittadino e dal porto di Amalfi.

L'edificio plurifamiliare di ricaduta del cespite eseguito, di edificazione ante 1967 e formalmente sprovvisto di Amministratore Condominiale, ospita anche altre unità abitative e risulta in condizioni di conservazione discrete, considerando anche l'esposizione all'ambiente marino, con struttura portante in ***muratura portante*** e lastrico di copertura.

L'appartamento eseguito con vista mare (Sub. 12) al Piano Terra, accessibile per mezzo di scala comune esterna che conduce sul viale di accesso comune prospiciente il terrazzo panoramico pertinenza dell'unità abitativa eseguita, laddove vi è la porta d'ingresso, è articolato su un unico livello (**Superficie utile interna totale pari a 39,59 m² oltre ad una terrazza panoramica lato Ovest, di 28,50 m²**) ed è composto da un ingresso/salone, una cucina, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno, oltre al vano cantinato prospiciente l'unità abitativa sub. 12 per una **superficie utile interna totale pari a 10,67 m²**.

Esperto: Ing. Carmine Manzo

carmine.manzo@ordingsa.it

I vani Ingresso/Salone e Camera da letto presentano affacci sul terrazzo panoramico ad Ovest del fabbricato plurifamiliare di ubicazione dell'appartamento sub. 12.

La costruzione del Fabbricato plurifamiliare di cui è parte l'appartamento oggetto di stima fu istruita presso gli uffici competenti anteriormente al 1967, e le planimetrie catastali risultano sostanzialmente conformi con lo stato effettivo dei luoghi, eccezion fatta per taluni piccoli corpi scala funzionali.

La **Via Maestra dei Villaggi**, si trova in una zona caratteristica e collinare della Costiera Amalfitana, è un percorso storico e panoramico che unisce le frazioni collinari di Amalfi (*come Pastena e Lone*) al centro della città. È rinomata per il suo ambiente suggestivo, immerso tra terrazzamenti di limoni, con case arroccate sulla roccia e una vista mozzafiato sul mare.

Data la conformazione urbanistica di Amalfi e la posizione in collina della Via Maestra dei Villaggi, l'accesso all'appartamento esecutato sub. 12 avviene esclusivamente **a piedi**, tramite **scale, vicoli stretti e/o brevi sentieri**: pertanto non è prevista la possibilità di arrivare direttamente in auto, ma bisogna percorrere una serie di gradini in salita dal livello della strada costiera (SS 163 Amalfitana) per raggiungere l'unità abitativa sub. 12 esecutata.

Pag. 5 a 81



Vista del sentiero con scale che dalla SS 163 conduce all'App. sub. 12 in Via Maestra dei Villaggi all'altezza del civ. 20

L'appartamento, risulta completamente arredato con mobilio vario (non esecutato), dotato di impianto idrico ed elettrico, il bagno è dotato di scaldino elettrico, mentre la cucina è alimentata con metano di città: il tutto si presenta in un discreto stato di manutenzione.

Pag. 6 a 81

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

Il Lotto Unico risulta attualmente censito come segue:

Appartamento censito in *NCEU Amalfi (SA) Fl.11, Part.369, sub.12*,
cat. A/2 (abitazioni civili), Classe 2, Consistenza: 3,5 vani Catastali,
Rendita catastale: 126,53 €

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 165.000,00 €
(EURO CENTO SESSANTACINQUE MILA/00)

NOTE CTU su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ Il sottoscritto C.T.U ha configurato un LOTTO UNICO in quanto l'appartamento, con terrazzo panoramico e cantina pertinentziali, presenta caratteristiche di unicum abitativo, provvisto di un unico subalterno catastale sub. 12.

Segue individuazione su base ortofotografica LOTTO UNICO→

INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA
– LOTTO UNICO – (E.I. 23/2025)



Pag. 7 a 81

Individuazione su base catastale ed ortofotografica del LOTTO UNICO (Edificio Particella 369, di ubicazione appartamento oggetto di pignoramento Su. 12) In particolare, si noti la perfetta esposizione panoramica e relativa vicinanza alla costa ed inoltre l'edificio plurifamiliare si trova in una zona caratteristica e collinare della Costiera Amalfitana, immerso tra terrazamenti di limoni, con una vista mozzafiato sul mare.

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 Nocera Inferiore, con provvedimento in data **21 maggio 2025** del G.E. Dott.ssa Faracchio Enza, veniva nominato come Esperto, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell’esecuzione n° **23/2025**. Lo stesso ha prestato giuramento telematicamente in data **23 maggio 2025** nella quale il G.E. gli poneva i seguenti quesiti:

Pag. 8 a 81

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.”

Esperto: Ing. Carmine Manzo

carmine.manzo@ordingsa.it

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.”

Pag. 9 a 81

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.”

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.”

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.”

Pag. 11 a 81

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.”

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.”

Pag. 12 a 81

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.”

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.”

Pag. 13 a 81

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	OMISSIS (C.F.: XXXX)	Avv. Omissis
2.	Debitore	OMISSIS	Privo di Procuratore

✓ CREDITO EURO:

Creditore Procedente	OMISSIS	€ 80.105,03 oltre spese e interessi
-------------------------	---------	-------------------------------------

✓ **IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:**

Comune di Amalfi (SA) alla Via Maestra dei Villaggi, n°20, Piano Terra:

✚ **Appartamento Lotto Unico** riportato al N.C.E.U. Foglio **11**, Particella **369**,
Sub **12**, Cat. A/2, cl. 2, consistenza 3,5 vani, Piano Terra;

Pag. 14 a 81

I beni oggetto di pignoramento risultano all'attualità di piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato (*OMISSIS*), che acquistò in regime di comunione legale dei beni ma poi il regime è variato in separazione dei beni, in quanto allo stesso pervenuto in virtù di Atto di Compravendita ultraventennale a rogito del Notaio D'Antuono Giovanni del 23.12.1996,

L'Atto di Compravendita ultraventennale regolarmente trascritto il 02.01.1997, con RG 43 ed RP 42 conferisce carattere di continuità trascrittiva.

Segue parte descrittiva delle operazioni compiute: →

2. PARTE DESCRITTIVA

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

Pag. 15 a 81

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Carmine Manzo, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in collaborazione con il *Custode Giudiziario Dott.ssa Mariangela Zoppo*, ha effettuato:

➤ **Unico accesso congiunto**, in data **10 luglio 2025** alle ore 18:00, in Amalfi (SA), alla Via Maestra dei Villaggi n°20, ovvero presso l'immobile oggetto di pignoramento (come riportato nel Verbale Operazioni Peritali – *Allegato 4*). Sul posto era presente il *Sig. Omissis* (fratello del Debitore) che ha consentito materialmente l'accesso presso il cespite pignorato.

Per accedere all'Appartamento sub. 12 esecutato, il Sig. OMISSIS (Debitore) ha il diritto di passaggio pedonale dalla proprietà del fratello Omissis non esecutato.

L'Appartamento sub. 12 risulta materialmente fruito dal debitore e dai suoi familiari, soprattutto nei periodi estivi, senza contratti di locazione verso Terzi. Il cespite è attualmente dotato di infissi interni ed esterni in legno, da impianto idrico ed elettrico seppur datati, e la cucina di impianto gpl, il tutto si presenta in un discreto stato di conservazione.

Il terrazzo panoramico prospiciente la porta d'ingresso dell'appartamento sub. 12, presenta una struttura di copertura in legno a forma rettangolare ed amovibile, con pavimentazione in parte piastrellata ed in parte con massetto in cemento.

L'Esecutato Sig. OMISSIS contestualmente alla redazione del presente Verbale veniva edotto telefonicamente del contenuto dello stesso e pertanto si dichiarava a conoscenza dello stesso.

Esperto: Ing. Carmine Manzo

carmine.manzo@ordingsa.it

Il fratello del Debitore Sig. Omissis, ferma restando la completa disponibilità all'accesso del cespite esecutato, non intendeva firmare il Verbale CTU.

Illustrati i quesiti ai presenti, il Sottoscritto CTU effettuava una ispezione visiva e fotografica sia del cespite oggetto di pignoramento, sia del contesto, inoltre procedeva con un rilievo metrico dell'intero appartamento sub. 12, del terrazzo panoramico e della cantina pertinentziali, disegnando ed apportando le misure sulla planimetria catastale reperita dal Sottoscritto CTU dal sistema informatizzato “SISTER”.

Le operazioni peritali si sono concluse definitivamente alle ore 19:00.

Il sottoscritto esperto stimatore, si recava inoltre, presso gli uffici di Anagrafe, Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Amalfi (SA); 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 si recava presso gli uffici del Catasto di Salerno, inoltre si recava presso l'Agenzia delle Entrate, gli uffici del Demanio, della Regione Campania (Cfr.: *Anche Volume Allegati*).

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue, nella risposta puntuale a ciascun quesito del Mandato.

Pag. 16 a 81

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 **11/02/2025** 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 **11/02/2025**, (lo stesso giorno) quindi entro i 120 giorni così 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;).

OMISSIS, Esecutato, fu l'unico acquirente ultraventennale del cespite, né risultano ulteriori creditori iscritti diversi dal precedente, esseno la società OMISSIS titolare del vincolo ipotecario giudiziale alla base del titolo esecutivo (Decreto Ingiuntivo del 16.02.2024, N° 557/2024, Rep. 678/2024).

Il diritto di credito è suffragato da Ipoteca Giudiziale regolarmente trascritta e che ha azionato il pignoramento.

Dalla Relazione Notarile sottoscritta dal *Notaio Dott.ssa Gabriella Iacobellis* del 28 novembre 2024, presente nel fascicolo, si evince che in riferimento all'immobile sub. 12 oggetto di trascrizione di pignoramento (03/09/2024), ed in riferimento ai nominativi che ne risultavano intestatari nel ventennio anteriore, risultano:

Pag. 18 a 81

PROVENIENZA

Atto di Compravendita ultraventennale trascritto a Salerno il **02.01.1997** ai nn. 43/42 relativa *all'Atto di Compravendita Ultraventennale a rogito del Notaio D'Antuono Giovanni in data 23.12.1996, Rep. n°8339*, con il quale il Sig. OMISSIS acquistava, all'epoca in regime di comunione legale dei beni, successivamente variato in separazione dei beni, l'appartamento sub. 12 oggetto di pignoramento.

L'Atto di Compravendita ultraventennale conferisce continuità trascrittiva alle provenienze.

Si rilevano semplicemente i seguenti aspetti:

- I dati catastali riportati nell'istanza di vendita per mero refuso, sono errati e fanno riferimento ad altra unità immobiliare nel Comune di Milano: trattasi in ogni caso di mero refuso non ostativo al prosieguo procedurale;
- Esiste doppia Trascrizione del Pignoramento, nel 2024 che incardina la presente E.I. 23/2025, e, successiva anche alla Certificazione Notarile, Trascrizione dello stesso pignoramento nel 2025, identica in ogni sezione della trascrizione, alla precedente. Sul punto, ferma restando ogni altra valutazione, il CTU si è limitato a raddoppiare i costi di cancellazione di quella che apparirebbe la stessa formalità pregiudizievole, apparentemente ri-trascritta senza rettifiche.

Si riportano alla pagina seguente, le trascrizioni pregiudizievoli, attualmente in essere sull'immobile esecutato, passate dunque da 2 a 3:→

Esperto: Ing. Carmine Manzo

carmine.manzo@ordingsa.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SUL LOTTO UNICO SUB. 12:

- **Ipoteca Giudiziale all'origine del Titolo Esecutivo:** iscrizione del 28.03.2024, R.G. n°14107, R.P. n° 1373, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza (MI) in data 16.02.2024, Rep. n° 678 *a favore* della società OMISSIS (creditore procedente) con sede in Mariano Comense (CO), C.F.: XXX e contro OMISSIS (Esecutato) nato a Amalfi (SA) il giorno 14.04.1966, C.F.: XXX;
- **Primo Verbale Pignoramento Immobili:** Nota di trascrizione di Atto di **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 03.09.2024 (*su cui è stata inizialmente incardinata la presente E.I. 23/2025*), trascritto a Salerno in data **29.10.2024 ai nn°45065/36832**, **contro** il Debitore Pignorato OMISSIS nato a Amalfi (SA) il giorno 14.04.1966, C.F.: XXX ed in **favore** del Creditore Procedente “OMISSIS” con sede in Mariano Comense (CO) C.F.: XXX, gravante per il diritto di piena proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di pignoramento (*Appartamento per civile abitazione con terrazzo panoramico e cantinola pertinenziale sub. 12, al piano terra, ubicato nell'edificio plurifamiliare part. 369*).
- **Successivo Verbale Pignoramento Immobili:** Nota di trascrizione di Atto di **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 27.01.2025 (*che è stato ri-trascritto con gli stessi contenuti*), trascritto a Salerno in data **05.02.2025 ai nn°4988/4054**, **contro** il Debitore Pignorato OMISSIS nato a Amalfi (SA) il giorno 14.04.1966, C.F.: XXX ed in **favore** del Creditore Procedente “OMISSIS” con sede in Mariano Comense (CO) C.F.: XXX, gravante per il diritto di piena proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di pignoramento (*Appartamento per civile abitazione con terrazzo panoramico e cantinola pertinenziale sub. 12, al piano terra, ubicato nell'edificio plurifamiliare part. 369*).

In definitiva dunque non si ravvisano motivi ostativi al proseguo dell'iter procedurale.

Si riporta il quadro tabellare del fascicolo procedurale già istruito: →

DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO				
N°	Documento	Presente		Note
1	Nota di trascrizione pignoramento			Doppia Nota del 29.10.2024 R.G. 4565, R.P. 36832 e del 05/02/2025 R. G. 4988, R. P. 4054, entrambe con lo stesso contenuto
2	Certificato catastale attuale			/
3	Certificato ipotecario			/
4	Certificato notarile (sostituisce 2,3,5,6)			Redatto il 28.11.2024 e pertanto non contenente riferimenti alla successiva nota di trascrizione
5	Certificato storico ventennale			/
6	Scheda catastale			/
7	Avviso ai comproprietari	/	/	Non ci sono comproprietari
8	Avviso ai creditori iscritti			Al momento non ci sono altri creditori iscritti, ferma restando le possibilità di intervento in itinere.
9	Istanza di vendita			Redatta con taluni meri refusi sui dati catastali del cespite.

Pag. 20 a 81

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.:

○○○

Pag. 21 a 81

BENE PIGNORATO APPARTAMENTO IN PIAN TERRENO:

📍 **Comune di Amalfi (SA):**

- Catasto Fabbricati al Foglio **11**, Particella **369**, Sub **12**, categoria **A/2**, **Abitazione di tipo civile (A/2)**, Classe **2**, Consistenza: **3,5 vani Catastali**, Rendita catastale: **126,53 €**.

Del bene immobile intestato all'esecutato, e oggetto di pignoramento, tenendo conto, dei seguenti aspetti:

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

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

✓ **LOTTO UNICO:**

- **Appartamento** con vista mare posto al Piano Terra, con pertinenziale terrazzo panoramico e cantina, ubicato in Amalfi (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 369, Sub 12, Categoria A/2 (*Abitazione di tipo civile*).

LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento con vista mare posto al Piano Terra, con pertinenziale cantina						
Quota Proprietà	Piena Proprietà						
Quota Pignorata	Piena Proprietà						
Ubicazione	Amalfi (SA), Via Maestra dei Villaggi n°20; Piano Terra.						
Dati Catastali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
	11	369	12	A/2	2	3,5 vani	126,53 €
Superfici	Piano Terra		Superficie Calpestabile		Mq	39,59	
			Superficie Terrazza panoramica		Mq	28,50	
			Superficie cantina		Mq	10,67	
			Superficie Lorda		Mq	51,00	
Confini	Appartamento: Nord: confina tramite setto murario cieco con terrapieno; Est: confina tramite setto murario cieco con altra unità abitativa non eseguita; Sud: affaccia su terrazzo panoramico pertinenziale e successivamente su terrazzamenti di limoni; Ovest: confina tramite setto murario cieco con altra proprietà non eseguita part. 1231.						
Descrizione	Appartamento Primo Terra: L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina, un bagno, un ripostiglio, una camera da letto, per una superficie calpestabile di mq 39,59 ed un'altezza di mt 2,40, oltre ad una cantina pertinenziale per una superficie calpestabile di mq 10,67. Solo il vano ingresso è dotato di apertura sul terrazzo panoramico, lato Sud del fabbricato per una superficie totale di mq 28,50. L'appartamento, risulta completamente arredato con mobilio vario (non eseguito), dotato di impianto idrico ed elettrico, mentre la cucina è dotata di impianto gpl, il tutto si presenta in un <u>discreto stato di manutenzione</u>, con <u>lievi esfoliature</u> su porzioni limitate delle mure perimetrali di alcuni vani.						

Pag. 22 a 81

Esperto: Ing. Carmine Manzo

carmine.manzo@ordingsa.it

Accessi	L'appartamento posto al piano terra è raggiungibile in modalità solo pedonale dalla strada Comunale <i>Via Maestra dei Villaggi</i> , all'altezza del civ. 20, accessibile per mezzo di scala comune esterna che conduce sul viale di accesso comune prospiciente il terrazzo panoramico pertinenza dell'unità abitativa esecutata sub. 12, laddove vi è la porta d'ingresso.
Possesso	Appartamento risulta essere all'attualità di piena ed esclusiva proprietà del debitore, che acquistò in regime di comunione legale dei beni ma successivamente il regime è variato in separazione legale, frutto direttamente e materialmente soprattutto nei periodi estivi dal debitore, e dai suoi familiari, senza contratto di locazione.
Provenienza	➤ Atto di Compravendita ultravventennale trascritto a Salerno il 02.01.1997 ai nn. 43/42 relativa all'atto di Compravendita a rogito del Notaio D'Antuono Giovanni in data 23.12.1996, Rep. n°8339, con il quale il Sig. OMISSIS acquistava in regime di comunione legale dei beni, l'appartamento sub. 12 oggetto di pignoramento. L'Atto di Compravendita ultravventennale conferisce carattere di soddisfacente continuità trascrittiva alla provenienza.
Titoli Edilizio	Dalla disamina dell'Atto di Compravendita sopra descritto si evince che <u>la costruzione del Fabbricato, di cui è parte l'appartamento sub. 12 oggetto di pignoramento, risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.</u>

Segue Inquadramento territoriale→

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL CESPITE PIGNORATO (App. Sub. 12)

LOTTO UNICO

Il cespite, oggetto della presente E.I. n° 23/2025 R.G.E., si trova nel comune di **Amalfi (SA)**, precisamente in zona extraurbana. Il LOTTO UNICO esecutato (Appartamento al Primo terra con pertinenziale terrazza panoramica e cantinola) presenta unico accesso principale all'altezza del **civico 20 di Via Maestra dei Villaggi**, strada comunale completamente pedonale e parallela alla Strada Statale 163 Amalfitana, e distante circa 1,5 Km dalla Piazza Spirito Santo, laddove si trova il Municipio e circa 1 km da Piazza Duomo, centro storico cittadino e dal porto di Amalfi. Data la conformazione urbanistica di Amalfi e la posizione in collina della Via Maestra dei Villaggi, l'accesso all'appartamento esecutato sub. 12 avviene esclusivamente a piedi, tramite scale, vicoli stretti e/o brevi sentieri: pertanto non è prevista la possibilità di arrivare direttamente in auto ma bisogna percorrere una serie di gradini in salita dal livello della strada costiera (SS 163 Amalfitana) per raggiungere l'unità abitativa sub. 12 esecutata. Tale porzione urbana collinare risulta facilmente raggiungibile a piedi, con il centro capoluogo Amalfitano ben noto e raggiungibile sia tramite strade, dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (ad esempio, SS 163 Strada Statale Amalfitana, ed SS 366 Agerola), sia via mare, tramite traghetto o aliscafo di collegamento tra il porto di Salerno ed il porto di Amalfi come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.

Pag. 24 a 81

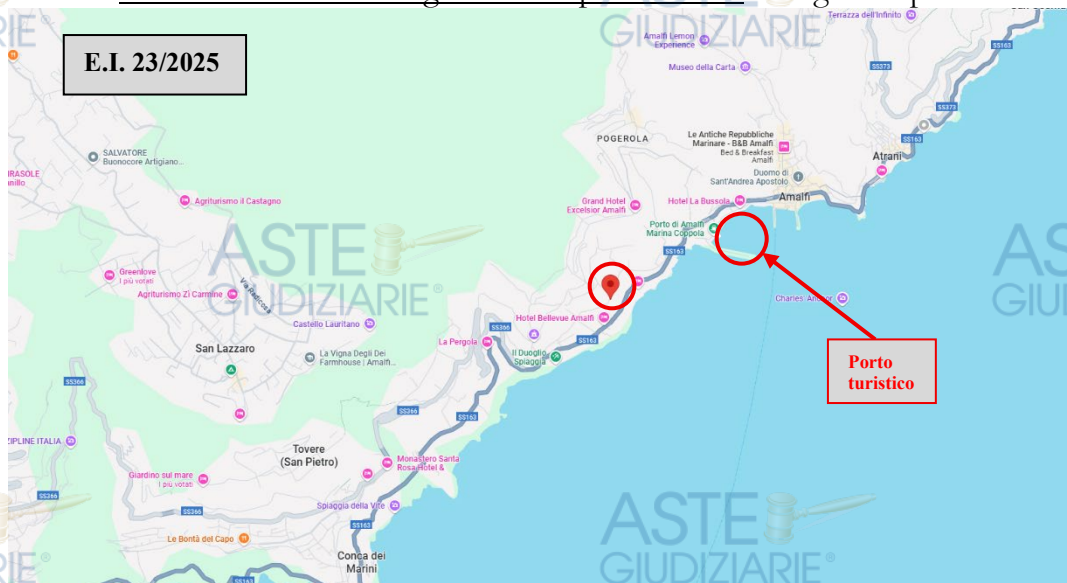


Fig. 1: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO, in Via Maestra dei Villaggi, in zona extraurbana di Amalfi (SA), non distante dal lungomare, e dal porto turistico (fonte: Google Maps).

Esperto: Ing. Carmine Manzo

carmine.manzo@ordingsa.it



Pag. 25 a 81

Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO (fonte: Google Maps), in ambito periferico di Amalfi (SA).



Fig. 3-4: ortofoto di inquadramento su larga scala e di dettaglio: in evidenza (cerchio rosso) la **Particella 369 di ricaduta del Sub. 12** eseguito in **Via Maestra dei Villaggi civ. 20 di Amalfi (SA)**, prov. Di Salerno (fonte Geoportale della provincia di Salerno).

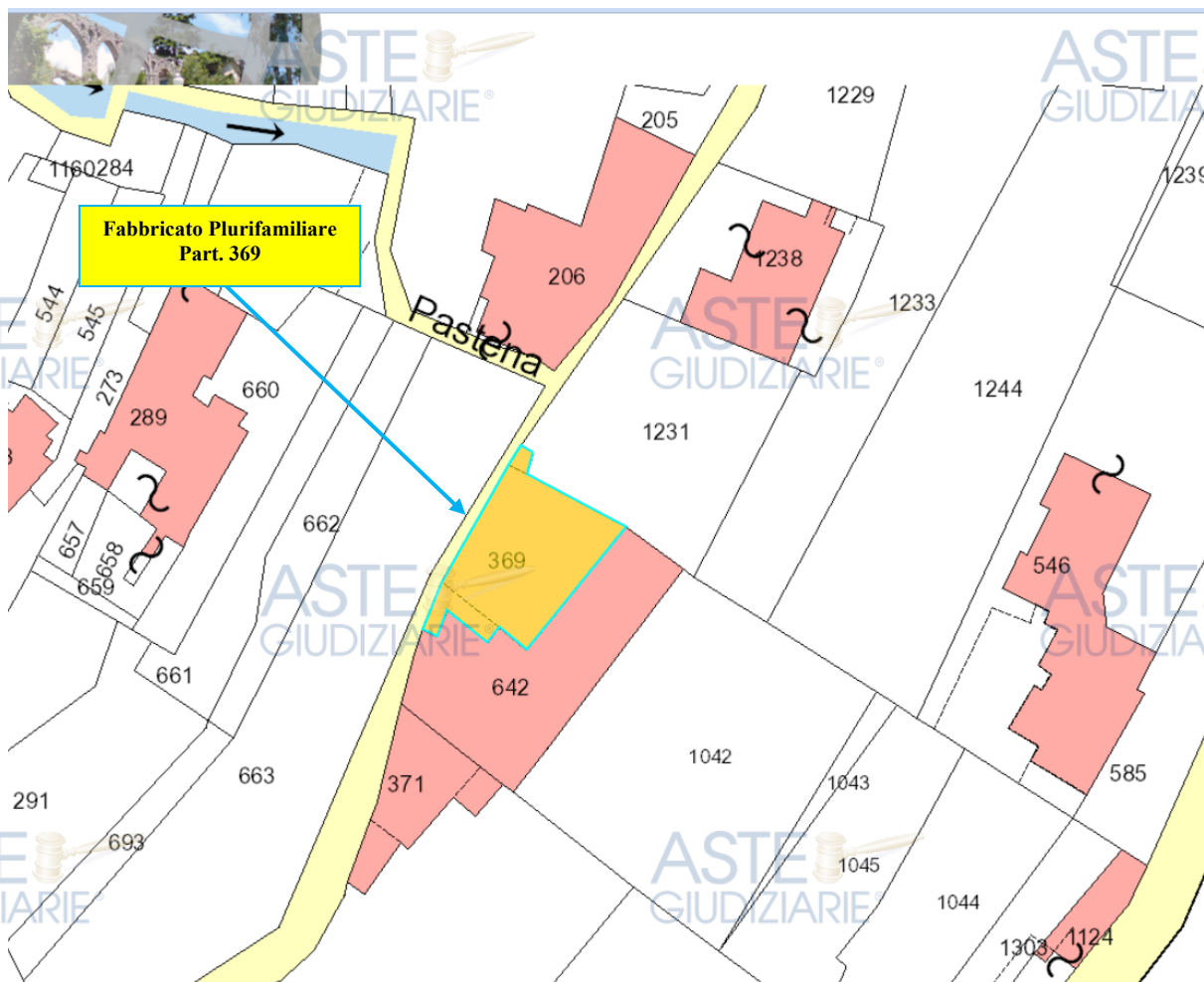


Fig. 5: stralcio catastale di dettaglio con delimitazione dell'intera Particella 369, il cui Sub. 12 è pignorato nell'ambito della E.I. 23/2025 (fonte Geoportale della provincia di Salerno).

Dalla contestualizzazione si evince il versante collinare di ricaduta del cespite particolarmente suggestivo e panoramico.

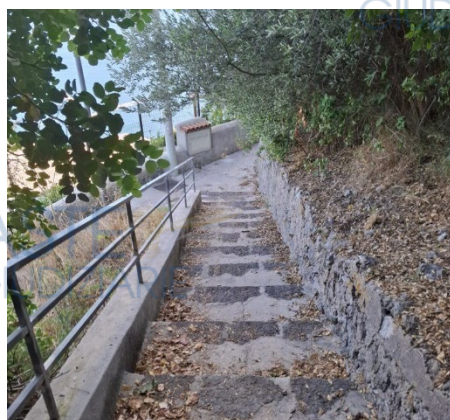
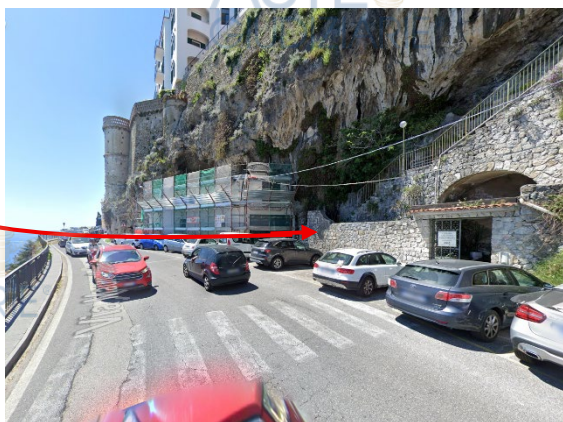
Seguono foto esterni/interni Lotto Unico →

FOTO PERCORSO PEDONALE TRAMITE SCALE, VICOLI E BREVI SENTIERI PER RAGGIUNGERE L'EDIFICIO PART. 369 DI UBICAZIONE DELL'APPARTAMENTO SUB. 12



Pag. 27 a 81

Foto 1-2-3: vista della SS 163, laddove per mezzo di una serie di scale, vicoli e sentieri si raggiunge il fabbricato part. 369 di ricaduta del Lotto Unico corrispondente al civ. 20 di Via Maestra dei Villaggi. Il cespite esecutato si trova in una zona caratteristica e collinare della Costiera Amalfitana, raggiungibile esclusivamente a piedi.





Pag. 28 a 81

Foto 4-5-6-7: viste del percorso pedonale composto da scalinate che si inerpicano dalla strada principale SS 163. La posizione elevata del fabbricato part. 369 di ubicazione dell'appartamento sub. 12, di Via Maestra dei Villaggi, garantisce inoltre una **splendida vista sul mare.**





Pag. 29 a 81

Foto 8-9-10-11: viste del percorso finale che si snoda lungo vicoli stretti e murati che conducono dinanzi alla porta d'ingresso dello stabile di ubicazione dell'appartamento esecutato sub. 12.



Seguono foto esterni fabbricato plurifamiliare civ. 20, part. 369, di ubicazione Lotto Unico:→

**FOTO ESTERNI EDIFICIO PLURIFAMILIARE DI UBICAZIONE
DELL'APPARTAMENTO SUB. 12**



Pag. 30 a 81

Foto 12-13-14-15: vista in particolare del portone d'ingresso all'altezza del civ. 20 di Via Maestra dei Villaggi, laddove attraversando il lastrico di altra proprietà non eseguita ma con diritto di passaggio si raggiunge la scala esterna che conduce ad un viale comune di accesso all'appartamento sub. 12 eseguito.



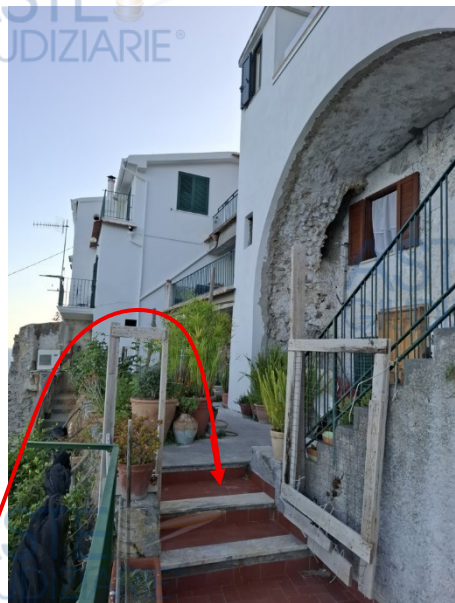
Esperto: Ing. Carmine Manzo

carmine.manzo@ordingsa.it



Pag. 31 a 81

Foto 16-17-18-19: vista in particolare del viale di accesso comune, adiacente i terrazzamenti, che conduce sia sul terrazzo panoramico (*freccia rossa, in alto*) sia alla cantinola (*freccia blu, in alto*) pertinenze dell'appartamento sub. 12 oggetto di stima.



Seguono foto del terrazzo panoramico pertinenza dell'app. sub.12:→

FOTO TERRAZZO PANORAMICO PERTINENZA ESCLUSIVA DELL'APP. SUB. 12



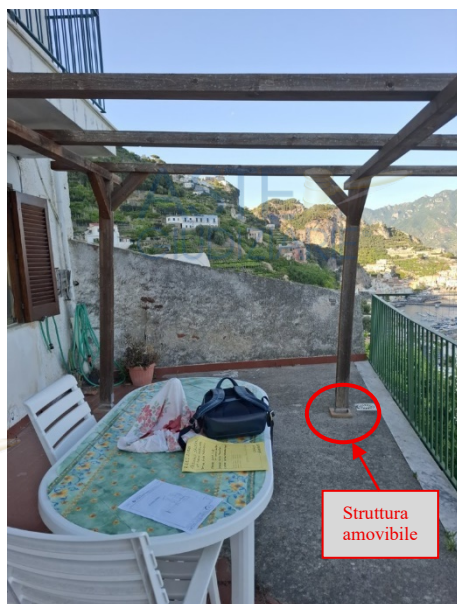
Porta d'ingresso
all'App. sub. 12



Struttura
amovibile

Pag. 32 a 81

Foto 20-21-22-23: vista in particolare del terrazzo panoramico, con pavimentazione in parte piastrellata e in parte rimpiazzato con cemento, oltre a presentare una struttura in legno amovibile dinanzi alla porta d'ingresso all'appartamento sub. 12 eseguito.



Struttura
amovibile



Seguono foto interni Appartamento sub. 12 afferente al Lotto Unico:→

**FOTO INTERNI APPARTAMENTO AFFERENTE AL
LOTTO UNICO**



Pag. 33 a 81

Foto 24-25-26-27: viste degli interni del LOTTO UNICO (Appartamento al Piano Terra Sub. 12), in particolare dell'ingresso/soggiorno che conduce sia ai vani cucina, bagno, e ripostiglio, sia alla camera da letto. Si notino **le discrete condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento.**





Pag. 34 a 81

Foto 28-29-30-31: viste degli interni del LOTTO UNICO (Appartamento al Piano Terra Sub. 12), in particolare della cucina situata tra l'ingresso ed il vano bagno. Si notino le discrete condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento, con contenuti fenomeni di esfoliazione localizzati.





Pag. 35 a 81

Foto 32-33-34-35: viste degli interni del LOTTO UNICO (Appartamento al Piano Terra Sub. 12), in particolare, in alto, del bagno, dal quale per mezzo di una porta al di sopra della vasca si raggiunge il ripostiglio, allo stato grezzo di alloggiamento della caldaia. Si notino le discrete condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento, ad eccezione del ripostiglio che si presenta allo stato grezzo e senza impiantistica, da recuperare.





Pag. 36 a 81

Foto 36-37-38-39: viste degli interni del LOTTO UNICO (Appartamento al Piano Terra Sub. 12), in particolare, della camera da letto, con affaccio sul terrazzo panoramico, lato Sud. Si notino le discrete condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento ad eccezione di fenomeni di umidità ed esfoliazioni in alcuni punti delle mura perimetrali.



Seguono foto cantinola pertinenza dell'app. sub. 12:→

FOTO CANTINOLA PERTINENZA ESCLUSIVA DELL'APP. SUB. 12



Pag. 37 a 81

Foto 40-41-42-43: viste degli interni del LOTTO UNICO (Cantinola al Piano Terra Sub. 12, pertinenza dell'Appartamento), in particolare, della cantina, con accesso dal viale esterno comune. Si noti lo stato grezzo, con pavimentazione in massetto e finiture da completare.



Seguono foto viste panoramiche:→

FOTO PANORAMICITA'



Pag. 38 a 81

Foto 44-45-46-47: vista mare della panoramicità del LOTTO UNICO
(Appartamento al Piano Terra Sub. 12), in particolare dagli affacci dal terrazzo panoramico pertinenza dell'appartamento sub. 12, lato Sud., laddove si nota la vicinanza al mare e dunque alle spiagge, oltre che ai terrazzamenti caratteristici della zona.



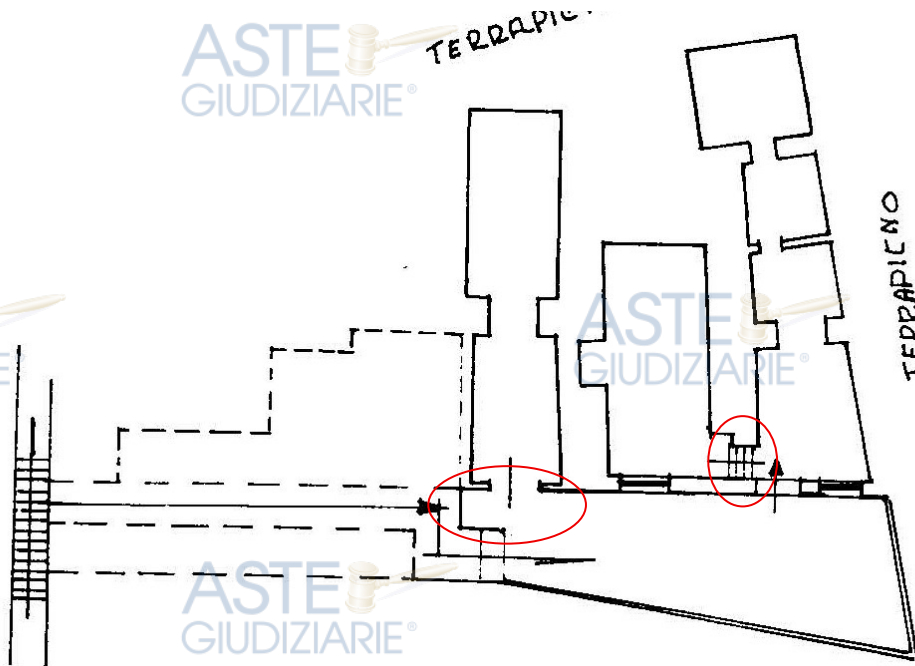
Seguono planimetrie:→

PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO

La Planimetria catastale (cfr. All. 5e) risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto, ad eccezione di una scala interna di collegamento tra ingresso e camera da letto, all'attualità non esistente, e dell'accesso alla cantinola che non avviene più dal terrazzo bensì dal viale di accesso comune. Si riportano nel presente paragrafo, per confronto, sia la Planimetria catastale presente agli Atti sia la Planimetria digitalizzata dal C.T.U. a seguito dell'ispezione diretta dei luoghi.

Pag. 39 a 81

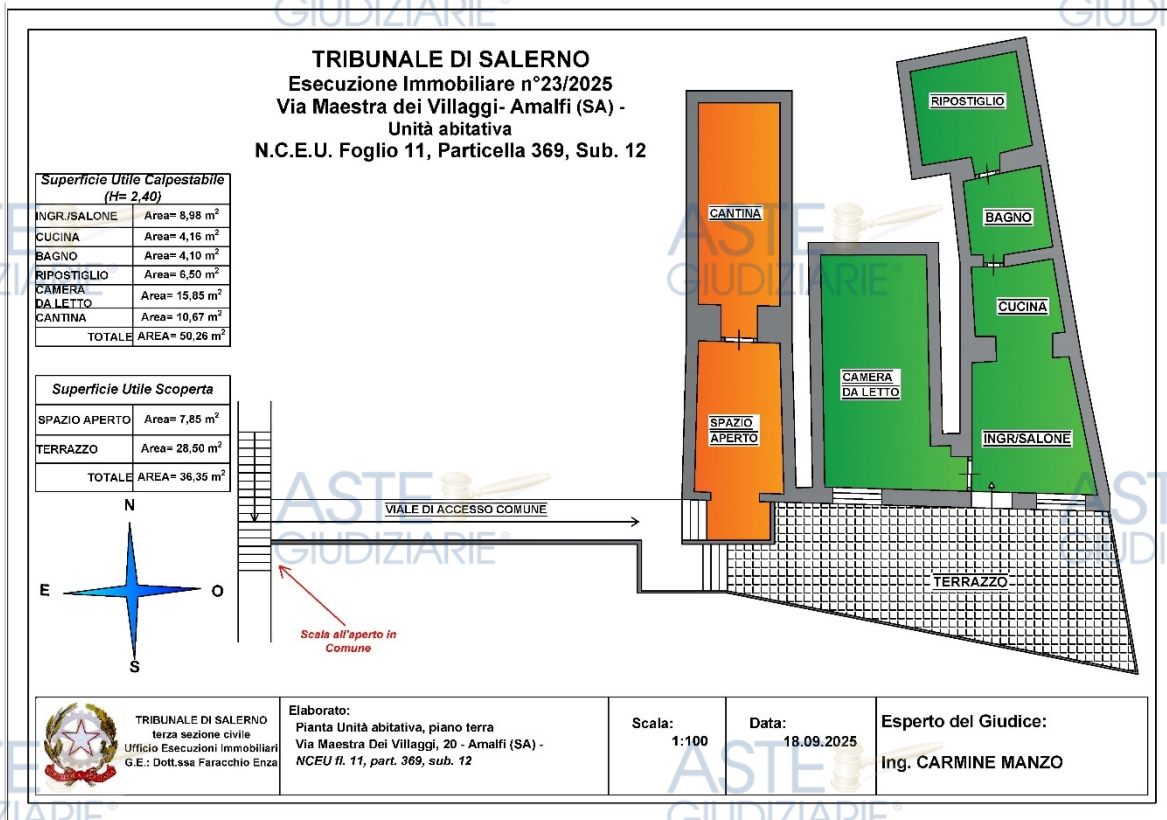
PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNICO



**Planimetria catastale in scala 1:200
(N.C.E.U. Amalfi (SA) Foglio 11, Particella 369, Sub. 12.)**

Non si rilevano significative difformità, ad eccezione dell'accesso alla cantinola che avviene da viale comune e non più dal terrazzo e della scala interna di collegamento tra ingresso e camera da letto all'attualità non presente. Le difformità si sostanziano in definitiva a pochi gradini.

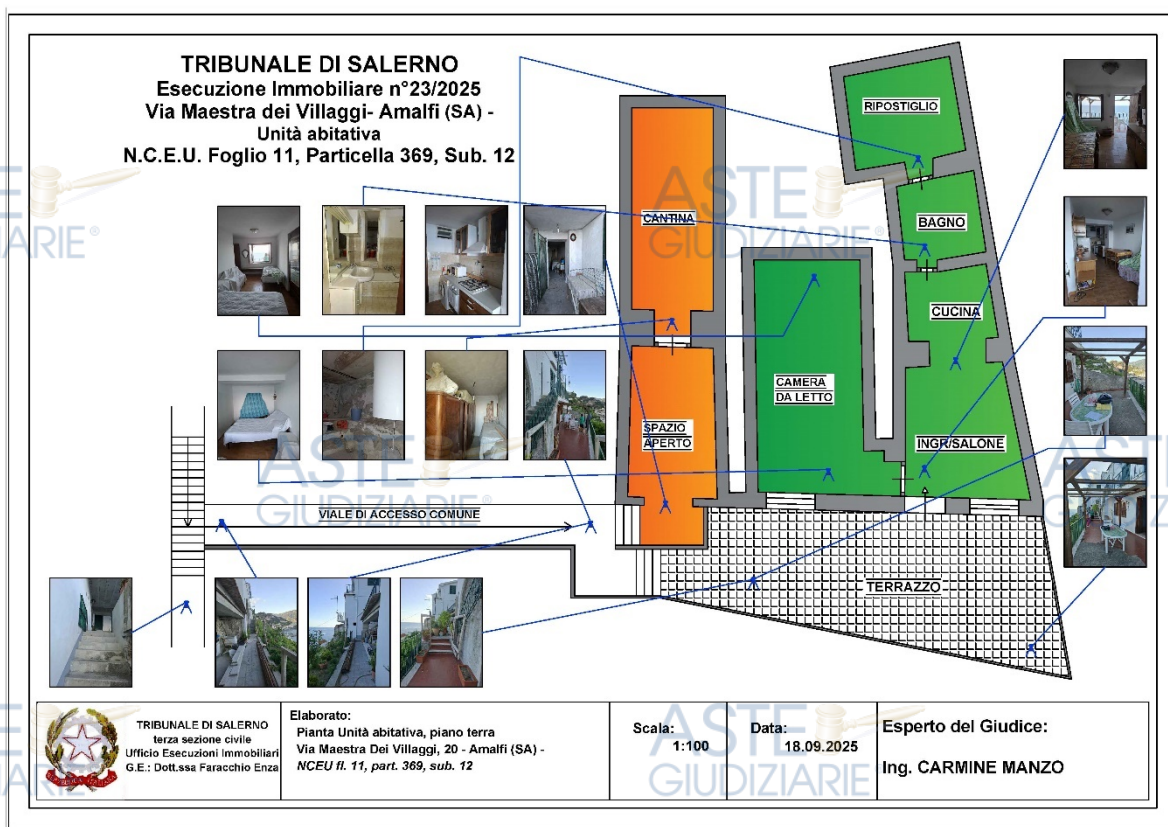
PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO



Pag. 40 a 81

Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi in scala 1:100
(LOTTO UNICO: N.C.E.U. Amalfi (SA) Foglio 11, Particella 369, Sub. 12).

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO



Pag. 41 a 81

Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico (N.C.E.U. Amalfi (SA) Foglio 11, Particella 369, Sub. 12).

Altezza interna utile = 2,40 m

*Superficie utile interna totale = 50,26 m² **

Terrazzo panoramico = 28,50 m²

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

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;

○○○

Pag. 42 a 81

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

- **Atto di Compravendita** ultraventennale trascritto a Salerno il **02.01.1997** ai nn. 43/42 relativa all'**Atto di Compravendita a rogito del Notaio D'Antuono Giovanni in data 23.12.1996, Rep. n°8339**, con il quale il Sig. OMISSIS acquistava in regime di comunione legale dei beni, l'appartamento sub. 12 oggetto di pignoramento.
L'Atto di Compravendita ultraventennale conferisce carattere di perfetta continuità trascrittiva.

Per altro il CTU ha visionato direttamente l'Atto presso l'Archivio Notarile Distrettuale riscontrandone la concordanza con la Certificazione Notarile Iacobellis cui si rimanda per ulteriori confronti (Cfr.: All. 3)

Per ulteriori riferimenti si rimanda anche alla Certificazione Notarile Sostitutiva, già agli Atti del Procedimento.

Segue Quesito 6 su carattere di indivisibilità del cespite:→

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;

○○○

Pag. 43 a 81

Del bene immobile intestato all'esecutato, 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**, peraltro identificato da un solo subalterno catastale **Sub. 12** e con **caratteristiche tecniche di UNICUM ABITATIVO e di indivisibilità**, essendo caratterizzato anche da unicità di accesso ed impiantistica.

Si è già riferito che al momento dell'acquisto ultraventennale l'Esecutato OMISSIS (unico acquirente) era coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Scrupolosamente il Sottoscritto CTU ha fatto specifica richiesta di estratto di matrimonio presso il Comune di Seregno (MI), seguendo le indicazioni del Comune di Amalfi, riscontrando non poche difficoltà nel rilascio dell'Estratto in tempistiche accettabili.

Si tratterebbe infatti di valutare, stante l'indivisibilità del bene e l'Esecutato unico acquirente se la coniuge non eseguita Omissis avesse diritto o meno alla distribuzione dei dividendi.

Le specificazioni dei contenuti dell'Estratto di Matrimonio vengono illustrate al successivo Quesito 9 Cfr.

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.

Verifici, 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;

Pag. 44 a 81

○○○

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

- all'esito di interpellazione sia del Sig. *Omissis* (*fratello non esecutato del Debitore*), il quale ha consentito materialmente l'accesso durante le operazioni di **Accesso Congiunto C.T.U./Custode del 10.07.2025**, sia del Sig. *OMISSIS* (*attuale debitore del LOTTO UNICO residente altrove*) non presente sui luoghi ma edotto telefonicamente, si è potuto apprendere che l'*Appartamento Sub. 12* di cui al **LOTTO UNICO** nel suo complesso risulta materialmente fruito dallo stesso debitore e dal suo nucleo familiare, soprattutto nei periodi estivi, **IN ASSENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI VERSO TERZI.**

Il LOTTO UNICO è dunque da intendersi libero ai fini della presente E.I. 23/2025.

Resterà facoltà della preg.ma Custodia Giudiziale nominata relazionare, anche in itinere di Procedura, su eventuali variazioni dello stato di possesso.

Pag. 45 a 81

➤ **LOTTO UNICO** (sub 12):

Il sub 12 è in possesso del Debitore e di terzi comunque del nucleo familiare (*Figli in visite saltuarie*), possesso comunque esercitabile in maniera non opponibile alla procedura (*LOTTO da intendersi libero ai fini procedurali*).

Verifica gravami:

✚ Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva per Notaio Dott.ssa Iacobellis Gabriella del 28.11.2024, risulta che in riferimento al cespite oggetto di trascrizione di pignoramento sub. 12, gravano le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- **Ipoteca Giudiziale (alla base del Titolo Esecutivo)**: iscrizione del 28.03.2024 al n° 14107 d'ordine e al n° 1373 di formalità, derivante da Sentenza di Condanna del Tribunale di Monza (MI) in data 16.02.2024, Rep. n° 678 *a favore* della società “**OMISSIS**” con sede a Mariano Comense (CO), C.F.: XXXX *e contro* OMISSIS nato ad Amalfi (SA) il giorno 14.04.1966, C.F.: XXXX;
- **Primo Verbale Pignoramento Immobili**: Nota di trascrizione di Atto di **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 03.09.2024 (*su cui è stata inizialmente incardinata la presente E.I. 23/2025*), **trascritto a Salerno in data 29.10.2024 ai nn°45065/36832, contro** il Debitore Pignorato OMISSIS nato a Amalfi (SA) il giorno 14.04.1966, C.F.: XXXX ed in **favore** del Creditore Procedente “OMISSIS” con sede in Mariano Comense (CO) C.F.: XXXX, gravante per il diritto di piena proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di

Esperto: Ing. Carmine Manzo

carmine.manzo@ordingsa.it

pignoramento (*Appartamento per civile abitazione con terrazzo panoramico e cantinola pertinenziale sub. 12, al piano terra, ubicato nell'edificio plurifamiliare part. 369*).

- **Successivo Verbale Pignoramento Immobili:** Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 27.01.2025 (*che è stato trascritto con gli stessi contenuti*), trascritto a Salerno in data 05.02.2025 ai nn°4988/4054, contro il Debitore Pignorato OMISSIS nato a Amalfi (SA) il giorno 14.04.1966, C.F.: XXXX ed in favore del Creditore Procedente “OMISSIS” con sede in Mariano Comense (CO) C.F.: XXXX, gravante per il diritto di piena proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di pignoramento (*Appartamento per civile abitazione con terrazzo panoramico e cantinola pertinenziale sub. 12, al piano terra, ubicato nell'edificio plurifamiliare part. 369*).

Pag. 46 a 81

Segue risposta Quesito 8:→

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.;

Pag. 47 a 81

Lotto Unico:

Trattasi di appartamento per civile abitazione sub. 12, posto al piano terra, con pertinenziale terrazzo panoramico e piccola cantina, accessibili per mezzo di scala comune esterna che conduce sul viale di accesso comune prospiciente il terrazzo panoramico pertinenza dell'unità abitativa esecutata, laddove vi è la porta d'ingresso, è articolato su un unico livello.

Effettuando il calcolo della superficie commerciale a partire dalla superficie utile rilevata di 39,59 m², si desume il seguente quadro:→

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: 39,59

Pertinenze Esclusive (3)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Terrazza	28,5	☒
Cantina	10,67	☐
Altra area scoperta	7,85	☐
Totale Pertinenze Mq:	47,02	

Aggiungi pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:
51 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	39,59 Mq	39,59 Mq
Pertinenze di ornamento:	36,35 Mq	8,64 Mq
Pertinenze di servizio:	10,67 Mq	2,67 Mq
Totale pertinenze:	47,02 Mq	11,31 Mq
Totale immobile:	86,61 Mq	51 Mq

Calcola Nuovo Calcolo

Una superficie commerciale pari a **51 mq.**

Esperto: Ing. Carmine Manzo

carmine.manzo@ordingsa.it

Consultando il Borsino Immobiliare, Geopoi dell'Agenzia delle Entrate e Valori Metroquadro.it, facendo una media tra i valori di locazione (€/mq x mese), si ha per quella zona, e per beni simili, un valore medio pari a **9,94 €/mq x mese**:

Pag. 48 a 81

Geopoi (Agenzia delle Entrate)

Borsino Immobiliare

Metroquadro.it

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogatorio: Anno 2025 - Semaestre 1

Provincia: SALERNO

Censura: AMALFI

Prescrizione: PERIFERICA%20VERDE%20%20VETTICA%20MINORE%20%20PASTENA%20

Codice zona: 80125%20

Micrometro: 0

Tipologia presunta: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
Quotazioni di affitti in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore medio (quinto percentile)
€ 9,45	€ 13,45	€ 16,22	

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di affitti in stabili di qualità medio alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore medio (quinto percentile)
€ 9,26	€ 11,75	€ 14,21	

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
Quotazioni di affitti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore medio (quinto percentile)
€ 6,94	€ 9,15	€ 11,35	

Ville e Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di ville

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore medio (quinto percentile)
€ 9,53	€ 12,46	€ 15,09	

Amalfi - Semicentrale - CONTRADA MAES DEI VILLAGGI E CAPPUCCINI, AMALFI

Link: <https://www.valorimetroquadro.it/publica/sashort.php?id=1138>

Facebook WhatsApp Telegram

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Affitto
2025	Abitazioni Civili	4500	12
2025	Abitazioni tipo economico	4000	8
2025	Abitazioni Signorili	7000	12
2025	Ville e Villini	10000	19
2025	Box	5000	
2025	Magazzini Depositi		
2025	Negozi	5000	27
2025	Uffici	4500	
2025	Laboratori		
2025	Capannoni industriali		

L'operazione di media dei valori delle quotazioni immobiliari sopra indicate restituiscono quanto di seguito indicato:→

$$\underline{6,1 \text{ (Geopoi)} + 11,73 \text{ (Borsino Imm.)} + 12,00 \text{ (Metroquadro.it)}} = 9,94 \text{ €/mq}$$

3

Moltiplicando per la superficie commerciale si ottiene il seguente valore:

Valore medio di Locazione = 51,00 mq x 9,94 €/mq x mese $\approx$ **€ 500,00**

mensili

Ovviamente, trattandosi di Comune costiero a locazione turistica, i fitti spuntabili in bassa o alta stagione potranno anche differire dal valore medio sopra stimato.

Di seguito una tabella riepilogativa del canone di locazione determinato:

	Canone Di Locazione Medio Mensile	Canone Di Locazione Medio Annuale
Lotto Unico	€ 500,00	€ 6.000,00

Pag. 49 a 81

Si sottolinea che l'*Appartamento Sub. 12* di cui al LOTTO UNICO risulta materialmente fruito dal debitore stesso Sig. OMISSIS, e dai figli soprattutto nei periodi estivi, **IN ASSENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI VERSO TERZI ESTRANEI.**

Al di là del canone locativo spuntabile sul mercato libero e verso terzi, per come stimato dal Sottoscritto CTU, ai fini di pattuire **l'indennità di occupazione**, resta impregiudicata comunque, ogni facoltà della preg.ma Custodia Giudiziale nominata di prevedere o meno, se ricorrano i presupposti, per la corresponsione di indennità di occupazione, considerando ovviamente anche un importo diverso da quello sopra stimato, proprio considerando la forbice di mercato, anche notevole, intercorrente tra bassa stagione ed alta stagione, con l'avallo del Creditore Procedente e della Cattedra Giudiziaria.

Segue Quesito 9 →

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:

Pag. 50 a 81

○○○

Con **Atto di Compravendita** ultraventennale trascritto a Salerno il **02.01.1997** ai nn. 43/42 relativa all'**Atto di Compravendita a rogito del Notaio D'Antuono Giovanni in data 23.12.1996, Rep. n°8339**, il Sig. OMISSIS acquistava in regime di comunione legale dei beni, l'appartamento sub. 12 oggetto di pignoramento.

Da indagini svolte (*Cfr.: allegati 5, 6 e 3*) risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 04.09.1991 in Seregno (MI), in regime di comunione legale dei beni, e successivamente il regime è variato in separazione dei beni, come emerge dall'estratto anagrafico seguente:

✓ Dall'**Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio del 07.11.2025** (*cfr. All. 06*), rilasciato dal Comune di Seregno (MI), Provincia di Monza e della Brianza, e acquisito dal sottoscritto C.T.U., si evince il matrimonio fu celebrato il 04.09.1991 tra il *Debitore OMISSIS* e la *Sig.ra OMISSIS (Soggetto Terzo non esecutato)*.

L'Estratto risulta aggiornato, infatti nelle Annotazioni vi è scritto:

➤ “Con Atto in data 04.05.1998 del Notaio Dott. Schettino del distretto notarile di Milano gli sposi OMISSIS e OMISSIS hanno stipulato convenzioni matrimoniali (*Separazione dei beni*)”.

Si sottolinea come l'appartamento sub. 12 oggetto di stima, sia pervenuto al Debitore (Sig. Omissis), in regime di comunione legale dei beni, in virtù di

Atto Di Compravendita ultraventennale del 1996. Mentre il matrimonio è stato celebrato in Seregno in data 04.09.1991, prima della stipula dell’Atto di Compravendita del 1996, ma successivamente il regime è variato in separazione dei beni nel 1998, dunque all’attualità risulta di **piena ed esclusiva proprietà**.

Pag. 51 a 81

Pertanto, **non si pone alcuna questione divisionale**, nemmeno legata a stato civile ed al regime patrimoniale.

Segue Quesito 10 →

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);

Pag. 52 a 81

ooo

Come accertato in data accesso CTU 10/07/2025, relativamente al **LOTTO UNICO (Sub. 12)**, sito nell'ambito del Fabbricato Plurifamiliare Part. 369, di Via Maestra dei Villaggi, del Comune di Amalfi (SA), si rappresenta come lo stesso, sia **sprovvisto di Amministratore Condominiale**, con gestione delle parti comuni di portone d'ingresso, scalinate, nonché dei percorsi comuni, che viene tenuta secondo rapporti di buon vicinato.

Segue risposta al Quesito 11:→

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:

Pag. 53 a 81

➤ Dalle ispezioni Ipotecarie, per immobile effettuate dal sottoscritto in data **20 ottobre 2025**, (Cfr.: allegati 6), nel ventennio precedente sono emerse le seguenti formalità:

LOTTO UNICO:

➤ Foglio 11 - Particella 369 - Subalterno 12

➔ (All. 6b) **Nota di iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE (alla base del Titolo Esecutivo) del 28/03/2024** derivante da Sentenza di Condanna del Tribunale di Monza (MI) in data 16.02.2024, numero 678 di Repertorio, per complessivi Euro 76.254,05 di cui Euro 76.254,05 per capitale contro OMISSIS nato a Amalfi (SA) il giorno 14.04.1966, C.F.: XXXX a favore della società “OMISSIS” (Creditore Procedente: Ipoteca alla base del Titolo Esecutivo) con sede in Mariano Comense (CO) C.F.: XXXX, gravante per il diritto di piena proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di pignoramento (Appartamento per civile abitazione con terrazzo panoramico e cantinola pertinenziale sub. 12, al piano terra, ubicato nell'edificio plurifamiliare part. 369).

Detta formalità aggredisce:

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ, in capo al Debitore OMISSIS del **LOTTO UNICO**: Appartamento per civile abitazione con terrazzo panoramico e cantina pertinenziale, al piano terra, di un Fabbricato plurifamiliare sito in Via Maestra dei Villaggi civ. 20, zona extraurbana di Amalfi (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Amalfi (SA), Foglio 11, Particella 369, Subalterno 12, Via Maestra dei Villaggi n. 20, Piano Terra, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita 126,53 €.

→ (All. 6c) Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 03.09.2024 (su cui è incardinata la presente E.I. 23/2025), trascritto a Salerno in data 29.10.2024 ai nn°45065/36832, contro il Debitore Pignorato OMISSIS nato a Amalfi (SA) il giorno 14.04.1966, C.F.: XXXX ed in favore del Creditore Procedente “OMISSIS” con sede in Mariano Comense (CO) C.F.: XXXX, gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di pignoramento (Appartamento per civile abitazione con terrazzo panoramico e cantinola pertinenziale sub. 12, al piano terra, ubicato nell'edificio plurifamiliare part. 369).

Pag. 54 a 81

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ, in capo al Debitore OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Appartamento per civile abitazione con terrazzo panoramico e cantina pertinenziale, al piano terra, di un Fabbricato plurifamiliare sito in Via Maestra dei Villaggi civ. 20, zona extraurbana di Amalfi (SA).*

Dati catastali: N.C.E.U. Amalfi (SA), Foglio 11, Particella 369, Subalterno 12, Via Maestra dei Villaggi n. 20, Piano Terra, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita 126,53 €.

→ (All. 6d) Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 27.01.2025 (trascritto successivamente con lo stesso contenuto e le stesse parti Debitrice e Creditrice), trascritto a Salerno in data 05.02.2025 ai nn°4988/4054, contro il Debitore Pignorato OMISSIS nato a Amalfi (SA) il giorno 14.04.1966, C.F.: XXXX ed in favore del Creditore Procedente “OMISSIS” con sede in Mariano Comense (CO) C.F.: XXXX, gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di pignoramento (Appartamento per civile abitazione con terrazzo panoramico e cantinola pertinenziale sub. 12, al piano terra, ubicato nell'edificio plurifamiliare part. 369).

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ, in capo al Debitore OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Appartamento per civile abitazione con terrazzo panoramico e cantina pertinenziale, al piano terra, di un Fabbricato plurifamiliare sito in Via Maestra dei Villaggi civ. 20, zona extraurbana di Amalfi (SA).*

Dati catastali: N.C.E.U. Amalfi (SA), Foglio 11, Particella 369, Subalterno 12, Via Maestra dei Villaggi n. 20, Piano Terra, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita 126,53 €.

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

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

Pag. 55 a 81

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. 23/2025, sono pari a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento (x 2)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale (x 1)	€ 400,53	€ 59,00	€ 35,00	€ 494,53

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** (2 Pignoramento, 1 Ipoteca Giudiziale) ammonterebbero a:

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

2 x 294 + 494,53 = 1.082,53 € (diconsi: milleottantadue/53)

Detto importo, presumibilmente non a carico dell’Acquirente finale Terzo, verrà trattato proceduralmente, aldilà delle valutazioni estimative CTU.

Segue Quesito 12 →

Esperto: Ing. Carmine Manzo

carmine.manzo@ordingsa.it

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;

○○○

Pag. 56 a 81

✓ DOCUMENTI CATASTALI (Cfr.: Gruppo Allegati 5)

Sono state acquisite le visure catastali e le planimetrie catastali della particella oggetto di pignoramento, che formano l'allegato 5 per il LOTTO UNICO, allegato alla presente relazione.

VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE

Da indagini tenutesi il **09/07/2025**, 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 11, Particella 369;
- ➔ **All. 5b) Elaborato planimetrico** Foglio 11, Particella 369;
- ➔ **All. 5c) Visura storica per immobile** N.C.E.U. Amalfi (SA) Foglio 11, Particella 369, Subalterno 12 (LOTTO UNICO);
- ➔ **All. 5e) Planimetria catastale** N.C.E.U. Amalfi (SA) Foglio 11, Particella 369, Subalterno 12 (LOTTO UNICO);

Inoltre, in data **20.10.2025**, sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sull'immobile**. Tale documentazione è riportata in **All.ti 6**

- **Visure ipotecarie:**→

➔ All. 6a) **Elenco formalità per immobile LOTTO UNICO Sub. 12**
aggiornato al 20/10/2025;

➔ (All. 6b) **Nota di iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE del 28/03/2024**
derivante da Sentenza di Condanna del Tribunale di Monza (MI) in data
16.02.2024, numero 678 di Repertorio, per complessivi Euro 76.254,05 di cui
Euro 76.254,05 per capitale contro OMISSIS nato a Amalfi (SA) il giorno
14.04.1966, C.F.: XXXX a favore della società “OMISSIS” (Creditore Procedente:
Ipoteca alla base del Titolo Esecutivo) con sede in Mariano Comense (CO) C.F.:
XXXX, gravante per il diritto di piena proprietà (quota 1/1) sul cespite
oggetto di pignoramento (*Appartamento per civile abitazione con terrazzo panoramico
e cantinola pertinenziale sub. 12, al piano terra, ubicato nell'edificio plurifamiliare part.
369*).

Pag. 57 a 81

Detta formalità aggredisce:

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ, in capo
al Debitore OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Appartamento per civile abitazione con
terrazzo panoramico e cantina pertinenziale, al piano terra, di un Fabbricato plurifamiliare
sito in Via Maestra dei Villaggi civ. 20, zona extraurbana di Amalfi (SA).*

**Dati catastali: N.C.E.U. Amalfi (SA), Foglio 11, Particella 369, Subalterno
12, Via Maestra dei Villaggi n. 20, Piano Terra, Categoria A/2, Classe 2,
Consistenza 3,5 vani, Rendita 126,53 €.**

➔ (All. 6c) **Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE** del 03.09.2024 (*su cui è incardinata la presente E.I. 23/2025*),
trascritto a Salerno in data **29.10.2024** ai nn°45065/36832, **contro** il
Debitore Pignorato OMISSIS nato a Amalfi (SA) il giorno 14.04.1966, C.F.:
XXXX ed in **favore** del Creditore Procedente “OMISSIS” con sede in
Mariano Comense (CO) C.F.: XXXX, gravante per il diritto di piena ed
esclusiva proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di pignoramento
(*Appartamento per civile abitazione con terrazzo panoramico e cantinola pertinenziale sub.
12, al piano terra, ubicato nell'edificio plurifamiliare part. 369*).

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ, in capo al Debitore OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Appartamento per civile abitazione con terrazzo panoramico e cantina pertinenziale, al piano terra, di un Fabbricato plurifamiliare sito in Via Maestra dei Villaggi civ. 20, zona extraurbana di Amalfi (SA).*

Dati catastali: N.C.E.U. Amalfi (SA), Foglio 11, Particella 369, Subalterno 12, Via Maestra dei Villaggi n. 20, Piano Terra, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita 126,53 €.

Pag. 58 a 81

→ (All. 6d) Nota di trascrizione di Atto di **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 27.01.2025 (*trascritto successivamente con lo stesso contenuto e le stesse parti Debitrice e Creditrice*), trascritto a Salerno in data **05.02.2025** ai nn°4988/4054, **contro** il Debitore Pignorato OMISSIS nato a Amalfi (SA) il giorno 14.04.1966, C.F.: XXXX ed in **favore** del Creditore Procedente “OMISSIS” con sede in Mariano Comense (CO) C.F.: XXXX, gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di pignoramento (*Appartamento per civile abitazione con terrazzo panoramico e cantinola pertinenziale sub. 12, al piano terra, ubicato nell’edificio plurifamiliare part. 369*).

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ, in capo al Debitore OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Appartamento per civile abitazione con terrazzo panoramico e cantina pertinenziale, al piano terra, di un Fabbricato plurifamiliare sito in Via Maestra dei Villaggi civ. 20, zona extraurbana di Amalfi (SA).*

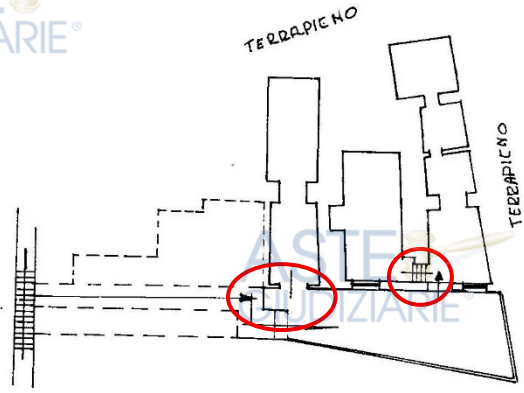
Dati catastali: N.C.E.U. Amalfi (SA), Foglio 11, Particella 369, Subalterno 12, Via Maestra dei Villaggi n. 20, Piano Terra, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita 126,53 €.

All’esito di un confronto incrociato non si ravvedono discrasie, se non le lievissime difformità planimetriche catastali già illustrate e qui di seguito richiamate:→

✓ **LOTTO UNICO:**

- Appartamento posto al Piano Terra, ubicato in Amalfi (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 369, Sub 12, Categoria A/2.

Pag. 59 a 81

Planimetria Catastale (sub 12)	Stato dei Luoghi (sub 12)																										
	 TRIBUNALE DI SALERNO Esecuzione immobiliare n°23/2025 Via Maestra dei Villaggi - Amalfi (SA) - Unità abitativa N.C.E.U. Foglio 11, Particella 369, Sub. 12 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Superficie Unità Catastale (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INTELLAZIONE</td> <td>4.14</td> </tr> <tr> <td>CUCINA</td> <td>4.14</td> </tr> <tr> <td>BAGNO</td> <td>4.14</td> </tr> <tr> <td>REPOSTIGLIO</td> <td>4.14</td> </tr> <tr> <td>CANTINA</td> <td>4.14</td> </tr> <tr> <td>SALA-LETTO</td> <td>4.14</td> </tr> <tr> <td>CANTINA</td> <td>4.14</td> </tr> <tr> <td>TOTALE</td> <td>24.84</td> </tr> </tbody> </table> Superficie Unità Scoperta <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Superficie Unità Scoperta (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SPAZIO ANTICORPO</td> <td>7.85</td> </tr> <tr> <td>PORTINELLO</td> <td>10.90</td> </tr> <tr> <td>TERRAZZO</td> <td>16.09</td> </tr> </tbody> </table> Scale: 1:600 Data: 15.09.2025 Esperto del Giudice: Ing. CARMINE MANZO	Superficie Unità Catastale (m²)		INTELLAZIONE	4.14	CUCINA	4.14	BAGNO	4.14	REPOSTIGLIO	4.14	CANTINA	4.14	SALA-LETTO	4.14	CANTINA	4.14	TOTALE	24.84	Superficie Unità Scoperta (m²)		SPAZIO ANTICORPO	7.85	PORTINELLO	10.90	TERRAZZO	16.09
Superficie Unità Catastale (m²)																											
INTELLAZIONE	4.14																										
CUCINA	4.14																										
BAGNO	4.14																										
REPOSTIGLIO	4.14																										
CANTINA	4.14																										
SALA-LETTO	4.14																										
CANTINA	4.14																										
TOTALE	24.84																										
Superficie Unità Scoperta (m²)																											
SPAZIO ANTICORPO	7.85																										
PORTINELLO	10.90																										
TERRAZZO	16.09																										
Difformità Catastali:	<u>Appartamento piano terra</u>, la Planimetria catastale <u>risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto</u>, ad eccezione di una scala interna di collegamento tra ingresso e camera da letto, all'attualità non esistente, e dell'accesso alla cantinola che non avviene più dal terrazzo bensì dal viale di accesso comune. Si necessita di aggiornamento della planimetria catastale.																										

Segue Quesito 13 su aspetti edilizi: →

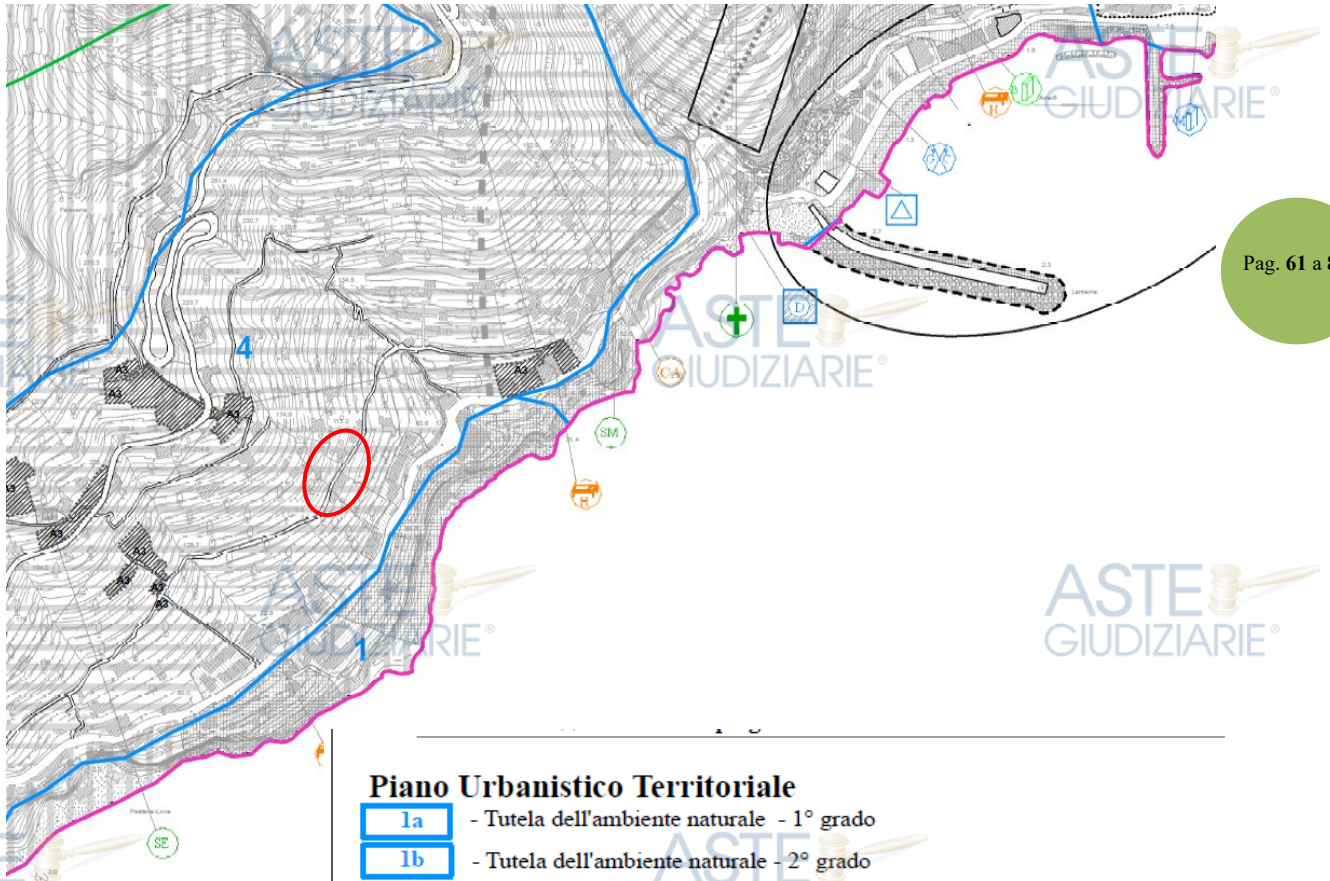
QUESITO N° 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica

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;

Pag. 60 a 81

○○○

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, l'Edificio plurifamiliare *Part.lla 369*, di ricaduta del **LOTTO UNICO** (*Appartamento Sub. 12*), ricade in **Zona riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado**, ovvero “**in Area di riserva controllata**”, il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Amalfi, (***PUC di Amalfi (SA)***), e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi: →



Pag. 61 a 81

Piano Urbanistico Territoriale

- 1a** - Tutela dell'ambiente naturale - 1° grado
- 1b** - Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado
- 2** - Tutela degli insediamenti antichi accentrati
- 3** - Tutela degli insediamenti antichi sparsi o per nuclei
- 4** - Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado
- 13** - Risorse naturali integrate

Parco Regionale dei Monti Lattari

- A** - Area di Riserva Integrale
- B** - Area di Riserva Generale
- C** - Area di Riserva Controllata (limite Sud coincidente con la linea di costa)

Sito di importanza comunitaria

- SIC-IT8050051** - Valloni della Costiera Amalfitana
- SIC-IT8030008** - Dorsale dei Monti Lattari

Stralcio P.U.C. di Amalfi (SA), con indicazione dei vincoli e delle risorse, nonché della zona omogenea di ricaduta del LOTTO UNICO, definita “Zona riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado, ovvero “in Area di riserva controllata”” (cfr. P.U.C. di Amalfi (SA)).

Relativamente, invece, agli **aspetti edilizi** del **LOTTO UNICO**, per confronto con il Titolo di proprietà principale del 1996 per *Notaio Dott. D'Antuono Giovanni* (Cfr.: All. 3b), l'intero Fabbricato (*Part.lla 369*) di ricaduta del LOTTO UNICO risulta **edificato in data anteriore al 01/09/1967 e per tanto non suscettibile di alcun Titolo Edilizio ab origine.**

Pag. 62 a 81

Il **Sub. 12 esecutato**, come si legge nell'*Atto di Compravendita del 1996*, non sarebbe stato interessato dalle previsioni di Sanatoria, e non sono stati emessi in ordine ad essi provvedimenti sanzionatori di qualsiasi genere.

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (*UTC di Amalfi (SA) ed Agenzia del Territorio*), il Sottoscritto CTU a fini puramente estimativi ravvede fattori minusvalenti connessi esclusivamente all'eventualità di istruzione di opportuna procedura DOCFA di rappresentazione planimetrica catastale dell'effettivo stato dei luoghi, il tutto con oneri a carico dell'Acquirente di cui è stato tenuto conto, unitamente ad altri fattori minusvalenti legati ad aspetti di recupero fenomeni di lievi umidità interna, stato grezzo del vano ripostiglio, finiture da completare nel vano cantina, oltre aliquota di contribuzioni a costi di cancellazione formalità, nella formazione del Prezzo Base di Vendita, per il tramite di opportuna minusvalenza omnicomprensiva percentuale detrattiva, il tutto illustrato nel successivo quesito 14 di stima (Cfr).

Segue risposta Quesito 14:→

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;

Pag. 63 a 81

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del LOTTO UNICO, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze superficiali e preso atto delle discrete condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture interne ed esterne (riguardando lievi fenomeni di umidità interna ed esfoliazioni lungo le pareti basse di alcuni vani, stato grezzo del ripostiglio, e finiture non complete nel vano cantina), relativamente al LOTTO UNICO (Appartamento sub. 12) ubicato nella **zona extraurbana di Amalfi (SA)**, nella fattispecie, è stato adottato un **doppio procedimento di stima**, di seguito descritto:

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.

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 agli appartamenti nella zona extraurbana di Amalfi (SA), 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.

Pag. 64 a 81

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.

Seguono dunque i dettagli del calcolo:→

La valutazione del cespite afferente al LOTTO UNICO è stata, dunque, effettuata dal Consulente Tecnico d’Ufficio su base mono-parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali (cfr. Gruppo All.ti 7):

Pag. 65 a 81

○ *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet;



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 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 5.591	Valore medio Euro 7.068	Valore massimo Euro 8.544	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 4.881	Valore medio Euro 6.176	Valore massimo Euro 7.470	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 3.867	Valore medio Euro 4.820	Valore massimo Euro 5.773	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 5.144	Valore medio Euro 6.510	Valore massimo Euro 7.877	Valuta subito questo immobile

Esperto: Ing. Carmine Manzo

carmine.manzo@ordingsa.it

- *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;

Pag. 66 a 81

Amalfi - Semicentrale - CONTRADA MAESTRA DEI VILLAGGI E CAPPUCCINI, AMALFI

Link: <https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1138>



Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2025	Abitazioni Civili	4500	12
2025	Abitazioni tipo economico	4000	8
2025	Abitazioni Signorili	7000	12
2025	Ville e Villini	10000	19
2025	Box	5000	
2025	Magazzini Depositi		
2025	Negozi	5000	27
2025	Uffici	4500	
2025	Laboratori		
2025	Capannoni industriali		

- *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

Esperto: Ing. Carmine Manzo

carmine.manzo@ordingsa.it

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.

20/10/25, 11:37

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: SALERNO

Comune: AMALFI

Fascia/zona: Periferica/TOVERE%20-%20VETTICA%20MINORE%20-%20PASTENA%20-%20LIONE%20-%20VIA%20PIMENTO%20-%20SALITA%20TUORO
Codice zona: 10
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3000	4300	L	4,9	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2200	3000	L	4,1	5,6	L
Box	Normale	1700	2200	L	6,8	9,6	L
Ville e Villini	Normale	4700	6500	L	7,9	11	L
Stampa							

Geopoi

Spazio disponibile per annotazioni



Pag. 68 a 81

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 m² (€/m²), e possono far 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 si perviene al **valore unitario base per la stima**:

VALORE UNITARIO BASE PER LA STIMA $V_{u,1}$ FONTI INDIRETTE PER CENTRO DI AMALFI (SA) (LOTTO UNICO): APPARTAMENTI PER CIVILI ABITAZIONI		
$V_{u,1}$	$V_{u1}[\text{€/m}^2] = \frac{3.000+4.300}{2} + 6.176 + 4.500/3$ da valori O.M.I. [€/m²] da valori Borsino Immobiliare [€/m²] da quotazioni metro quadro/FIAIP[€/m²]	$= 4.775,33 \text{ €/m}^2$ $\sim \underline{\underline{4.775,00 \text{ €/m}^2}}$

Pag. 69 a 81

Il valore base unitario ottenuto per fonti indirette è stato poi ulteriormente controllato 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.

Segue offerta immobiliare comparativa →

**OFFERTA IMMOBILIARE PER APPARTAMENTI CENTRO DI AMALFI
(SA) (Prossima alla Via Maestra dei Villaggi)**

immobiliare.it

Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci

> Precedente 11 di 25 Successivo



Quadrilocale via Papa Leone X, Centro, Amalfi
Amalfi • Via Papa Leone X

€ 375.000

4 locali

135 m²

1 bagno

Piano T

No Ascensore

Balcone

Pag. 70 a 81

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

$$(375.000 : 135) \rightarrow \text{€/m}^2 \sim \mathbf{2.800,00 \text{ €/m}^2}$$

VALORE UNITARIO PER LA STIMA $V_{u,2}$ – FONTI DIRETTE – APPARTAMENTI	
$V_{u,2}$	= 2.800,00 €/m²

Ampiamente validato e controllato con doppio procedimento il prezzo unitario, si può procedere con la stima.

Segue Stima LOTTO UNICO →

Esperto: Ing. Carmine Manzo

carmine.manzo@ordingsa.it

STIMA LOTTO UNICO

VALORE UNITARIO 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}	$V_u [\text{€/m}^2] = (V_{u_1} + V_{u_2}) / 2 = 4.775,00 + 2.800,00 / 2$	$\sim 3.787,50 =$ 3.700 €/m²

Pag. 71 a 81

Moltiplicando detto valore per la consistenza superficiale lorda, 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 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%).

Esperto: Ing. Carmine Manzo

carmine.manzo@ordingsa.it

TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI:

$$100\% + [+0\% - 20\% - 5\% + 10\% + 0\% + 0\% + 5\%] = \boxed{90\%}$$

Applicando i coefficienti correttivi, omogeneizzando le pertinenze terrazzo panoramico e detraendo le eventuali pratiche DOCFA per l'allineamento catastale e Oneri di Cancellazione si perviene dal valore di mercato alla formazione del prezzo base di vendita:

Pag. 72 a 81

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO			
V_{mercato} Appartamento Sub. 12	V₁[€] = 51,00 x 3.700,00 x 90% Superficie lorda [m²] V_u [€/m²] Coeff. correttivi (cfr. L. 392/1978)	= 169.830 € ≈ 170.000,00 €	
V_{mercato} Terrazza Panoramica Sub. 12	V₁[€] = (25,00 x 3.700,00 x 0.25) + (3,80 x 3.700,00 x 0.10) (*) Superficie [m²] V_{u-1} [€/m²] Coeff. correttivi sup. balconate (cfr. D.P.R. n. 138/98)	= (23.125,00 + 1.406,00) = 24.531,00 ≈ 24.000,00	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO			194.000,00 €
ONERI COMPLESSIVI A DETRARSI			
Oneri a detrarsi (nella misura di circa il 10%), 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; ➤ contribuzione costi di cancellazione formalità pregiudizievoli; Oneri a detrarsi per minusvalenze legate a carattere esterno di pedonalità per l'accesso, oltre che lievi tracce di umidità, ripostiglio allo stato grezzo e DOCFA di riallineamento catastale.			≈ - 29.000,00 € (- 15%)

(*) Terrazzi scoperti:

- Fino a 25 mq: si considera il 25% della superficie.
- Superficie eccedente i 25 mq: si considera il 10%.

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (INTERA QUOTA 1/1 DIRITTO PIENA PROPRIETÀ PIGNORATA) N.C.E.U. AMALFI (SA) FOGLIO 11, PARTICELLA 369, SUBALTERNO 12	
Valore A Base D'asta LOTTO UNICO	= 165.000,00 €
194.000,00 € - 29.000,00 € = 165.000,00	(Euro: Centosessantacinquemila/00)

Pag. 73 a 81

Segue Quesito 15→

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);

○○○

Pag. 74 a 81

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso congiunto CTU/Custode del **10/07/2025**:

All'interno dell'Appartamento al Piano Terra con pertinenziale cantina sub.12, Lotto Unico, sono presenti beni mobili e materiali d'arredo non eseguiti, di proprietà dell'Esecutato Sig. OMISSIS, il quale fruisce di fatto dell'App. soprattutto nei periodi estivi e quindi interessato alla loro conservazione.

Per il trasloco di tali beni, considerato il raggiungimento in modalità pedonale del Lotto Unico, si può considerare una cifra idonea in risposta al quesito pari a € 3.000,00 (Euro Tremila/00), mentre per il valore dei beni mobili non eseguiti si demanda a specifico inventario che gli Occupanti hanno facoltà di esibire al Custode.

Vi è da osservare che le suppellettili appartengono al Debitore, presumibilmente interessato alla loro conservazione, 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, il Sig. Omissis provvederebbe al trasloco in economia con l'ausilio del nucleo familiare ed a proprie spese.

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.”

Pag. 75 a 81

○○○

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.

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.”

Pag. 76 a 81

Il rilievo metrico del LOTTO UNICO è stato eseguito dal C.T.U. in data 10/07/2025, alla presenza del fratello del Debitore Sig. *Omissis (non esecutato)* e della *Custode nominata Dott.ssa Mariangela Zoppo (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 in data 10.07.2025, durante il sopralluogo (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.**

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. Allegati 10*) 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:

Pag. 77 a 81

- 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 $f\ 1.8 + f\ 2.2 + f\ 2.4 + f\ 4.9$;
- 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 è stato completamente inquadrato con:

- l’individuazione del contesto urbano di ricaduta prossimo al lungomare di Amalfi;
- l’identificazione dell’accessibilità al cespite esecutato Civ.20, Via Maestra dei Villaggi;
- la localizzazione dell’unità immobiliare esecutata in piano terra;
- il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.
- Illustrazione della panoramicità del sito di versante collinare fronte mare.

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 Planimetrie digitalizzate del cespite oggetto di descrizione nella presente relazione.

Segue risposta al Quesito 18:→

Esperto: Ing. Carmine Manzo

carmine.manzo@ordingsa.it

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.”

Pag. 78 a 81

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali di cui alla presente E.I. 23/2025, 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 l'Appartamento esecutato (Sub. 12), e ha trovato debiti riscontri presso i pubblici uffici.

Segue risposta al Quesito 19:→

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.”

Pag. 79 a 81

Si precisa che, relativamente alla presente E.I. 23/2025, è stato nominato il Custode giudiziario nella persona della Preg.ma Dott.ssa Mariangela Zoppo e, dunque, sarà cura del sottoscritto tenersi a completa disposizione della Custodia Giudiziale in *itinere* di Procedura.

Relativamente ad eventuali problemi strutturali, si sottolinea che non si ravvisano rischi e/o pregiudizi statici afferenti agli interni dell’Appartamento esecutato (Sub. 12).

Per mera deontologia, si segnala che sono state riscontrate, relativamente agli interni dell’appartamento, esclusivamente lievi tracce di umidità ed esfoliazioni lungo le mura perimetrali di alcuni vani. Tali fenomeni sono stati già ampiamente enucleati ai quesiti precedenti, oltre che contemplati nel Prezzo Base, e per tanto non ostativi alla Vendita endo-esecutiva.

Segue Congedo C.T.U. →

CONGEDO CTU

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 81 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 **18.11.2025**

Pag. 80 a 81

Castel San Giorgio, 11 novembre 2025

L'Esperto
Dott. Ing. Carmine Manzo



ELENCO ALLEGATI E.I.23/2025 (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. 23/2025 (da *All. 2a ad All. 2c*);
- ✓ **Allegati 3. -** Certificazione Notarile e Titolo di Proprietà (da *All. 3a ad All. 3b*);
- ✓ **Allegato 4. -** Verbale Accesso congiunto Custode/CTU del 10/07/2025;
- ✓ **Allegati 5. -** Dati Catastali LOTTO UNICO (da *All. 5a ad All. 5d*);
- ✓ **Allegati 6. -**Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti al cespite esecutato in E.I. 23/2025 (da *All. 6a ad All. 6d*);
- ✓ **Allegati 7. -** Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP (DATI ESTIMATIVI Lotto da *All. 7a ad All. 7c*);
- ✓ **Allegati 8. -** Inquadramento territoriale, Planimetrie digitalizzate e Rilievi Metrici Beni Esecutati, (da *All. 8a ad All. 8b*);
- ✓ **Allegato 9 –** Dati Anagrafici del Debitore.

Pag. 81 a 81