

**TRIBUNALE di SALERNO**

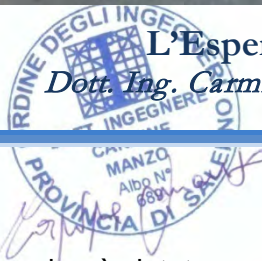
III SEZIONE CIVILE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E.: *Dott.ssa Valiante Giuseppina***ORIGINALE** agli atti del fascicolo

Procedura Esecutiva promossa **OMISSIS**  
Contro..... **OMISSIS**  
Custode..... **AVV. MARIA-ANGELA INDOVINO**  
R. G. Esec. N. .... **58/2025**  
Udienza modalità di vendita ..... **30/09/2025**

***CONSULENZA TECNICA di UFFICIO  
PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE***

29 Agosto 2025

**L'Esperto**  
*Dott. Ing. Carmine Manzo*

**TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE  
CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. ILL.MA DOTT.SSA GIUSEPPINA VALIANTE**

**E.I. n. R.G.E. 58/2025**

**RELAZIONE DI ELABORATO PERITALE**

**(udienza fissazione modalità di vendita: 30/09/2025)**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**OMISSIS**

**DEBITORE:**

**OMISSIS**

**CUSTODE GIUDIZIARIO:**

**Avv. Maria-Angela Indovino**

**[P.E.C.: avvmaria-angelaindovino@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvmaria-angelaindovino@pec.ordineforense.salerno.it)**

**Agosto 2025**

## ASTE GIUDIZIARIE® INDICE

1) <b>PARTE EPIGRAFICA</b>	<b>Pag. 08</b>
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	
2) <b>PARTE DESCRITTIVA</b>	
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	<b>Pag. 15</b>
3) <b>PARTE VALUTATIVA</b>	<b>Pag. 17</b>
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Quesito 1-2-3 Verifica Documentazione	<b>Pag. 17</b>
Quesito 4 – Identificazione Catastale e descrizione dei beni	<b>Pag. 21</b>
Quesito 5 – Provenienza dei beni	<b>Pag. 40</b>
Quesito 6 – Eventuale divisione dei beni	<b>Pag. 42</b>
Quesito 7 – Stato di possesso dei beni	<b>Pag. 43</b>
Quesito 8 – Probabile canone di locazione	<b>Pag. 46</b>
Quesito 9 – Regime patrimoniale del debitore	<b>Pag. 49</b>
Quesito 10 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente	<b>Pag. 51</b>
Quesito 11 – Formalità e vincoli da cancellare	<b>Pag. 53</b>
Quesito 12 – Visure catastali e ipotecarie	<b>Pag. 57</b>
Quesito 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica	<b>Pag. 62</b>
Quesito 14 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	<b>Pag. 66</b>
Quesito 15 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili	<b>Pag. 76</b>
Quesito 16 – Riepilogo/ Descrizione finale	<b>Pag. 77</b>
Quesito 17 – Reperti fotografici stato dei luoghi	<b>Pag. 78</b>
Quesito 18 – Comunicazioni informali/formali G.E.	<b>Pag. 80</b>
Quesito 19 – Collaborazione con Custode/Delegato alla vendita	<b>Pag. 81</b>
Conclusioni	<b>Pag. 82</b>

## CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

### LOTTO UNICO (E.I. 58/2025)

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

**Appartamento per civile abitazione** con vista mare, al piano primo, Scala A, interno 4, di un Fabbricato condominiale plurifamiliare sito in Via Arsenale civ. 12, zona centrale di Maiori (SA).

**Dati catastali: N.C.E.U. Maiori (SA), Foglio 7, Particella 634, Subalterno 16, Via Arsenale n. 12, Piano 1°, Scala A, Interna 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie, Rendita 480,30 €.**

Pag. 4 a 83

Il cespite pignorato (intero diritto di piena ed esclusiva proprietà eseguita in quota 1/1, in quanto pervenuto al debitore per donazione: originario nudo proprietario per la quota 1/1 ed oggi proprietario in ragione del decesso dei propri genitori usufruttari per la quota, rispettivamente di 1/2 Omissis nato il 15.09.1930 a Maiori ed ivi deceduto il 19.06.2020, e Omissis nata il 17.03.1942 a Minori (SA) e deceduta a Maiori (SA) il 28.01.2021) si trova in **zona centrale di Maiori (SA)**, prov. di Salerno, precisamente in **Via Arsenale, civ. 12**, strada parallela al lungomare di Maiori, e distante circa 400 mt da Corso Reginna, laddove si trova il Municipio.

L'edificio condominiale di ricaduta del cespite eseguito, di edificazione ante 1967 e provvisto di Amministratore Condominiale, ospita anche altre unità abitative e risulta in condizioni di conservazione meritevoli di interventi di ripresa dei sottobalconi, con struttura portante in **calcestruzzo armato** (gabbia formata da barre verticali detti **pilastri** e barre orizzontali detti **travi** incastrate agli estremi) e lastrico di copertura. La condizione vetusta, in particolare delle facciate lato Ovest e Sud, è tuttavia recuperabile con interventi di manutenzione straordinaria delegabili all'Acquirente, ed il degrado è ascrivibile alla circostanza secondo cui l'Edificio non è stato oggetto di interventi di manutenzione da molto tempo, considerando anche l'esposizione all'ambiente marino.

L'appartamento eseguito con vista mare (Sub. 16) al Piano Primo, Scala A, Interno 4, CON ASCENSORE e senza BARRIERE ARCHITETTONICHE, per effetto della rampa in affiancamento ai gradini, è articolato su un unico livello

Esperto: Ing. Carmine Manzo

[carmine.manzo@ordingsa.it](mailto:carmine.manzo@ordingsa.it)

(Superficie utile interna totale pari a 88,90 m<sup>2</sup> oltre ad un'unica balconata verandata lato Ovest, di 7,10 m<sup>2</sup>) ed è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, una camera da letto, una cameretta ed un bagno.

I vani Soggiorno e Cucina sono dotati di un unico balcone che affaccia ad Ovest del fabbricato plurifamiliare di ubicazione dell'appartamento sub. 16.

La costruzione del Fabbriato condominiale di cui è parte l'appartamento oggetto di stima fu istruita presso gli uffici competenti anteriormente al 1967, e non essendoci planimetrie catastali sul portale dell'Agenzia delle Entrate non è possibile stabilire se la distribuzione interna risulti variata o meno rispetto allo stato attuale, anche se il carattere ante '67 non comporta l'esistenza di un Titolo Edilizio ab origine, a patto d'Osservanza delle prescrizioni sotto l'aspetto paesaggistico, in Costa d'Amalfi, con attenzione a prestarsi anche negli interventi di manutenzione straordinaria e sotto l'aspetto cromatico.

Pur essendo il Tratto di Via Arsenale, Centro di Maiori (SA) una strada a senso unico di percorrenza, non esistono buone possibilità di sosta veicolare momentanea lungo i margini della stessa Via: pertanto si può utilizzare per sosta e parcheggio gli stalli blu a pagamento lungo le strade limitrofe, e/o aree di parcheggio private.

Pag. 5 a 83



*Vista Affacci prospetto frontale e laterale dell'App. sub. 16 al 1° Piano*

L'appartamento, risulta completamente arredato con mobilio vario (non esecutato), dotato di impianto idrico ed elettrico, impianti di riscaldamento a termosifoni, di impianti di condizionamento caldo/freddo, mentre la cucina è dotata di impianto gpl: il tutto si presenta in un buon stato di manutenzione.

Pag. 6 a 83

#### DATI CATASTALI LOTTO:

Il Lotto Unico risulta attualmente censito come segue:

Appartamento censito in *NCEU Maiori (SA) Fl.7, Part.634, sub.16*, cat. *A/2 (abitazioni civili)*, Classe *3*, Consistenza: *5 vani Catastali*, Rendita catastale: *480,30 €*.

**Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 385.000,00 €**  
(EURO TRECENTOTTANTACINQUEMILA/00)

#### NOTE CTU su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ Il sottoscritto C.T.U ha configurato un LOTTO UNICO in quanto l'appartamento presenta caratteristiche di unicum abitativo, provvisto di un unico subalterno catastale sub. 16.

*Segue individuazione su base ortofotografica LOTTO UNICO→*

INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA  
– LOTTO UNICO – (E.I. 58/2025)



Pag. 7 a 83

*Individuazione su base catastale ed ortofotografica del LOTTO UNICO (Edificio **Particella 364**, di ubicazione appartamento oggetto di pignoramento Su. 16) In particolare, si noti la vicinanza alla costa ed inoltre l'edificio residenziale è praticamente quasi adiacente al lungomare di Maiori (SA), ovvero, Via Giovanni Amendola.*

## 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 **27 aprile 2025** del G.E. Dott.ssa Valiante Giuseppina, veniva nominato come Esperto, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **58/2025**. Lo stesso ha prestato giuramento telematicamente in data **29 aprile 2025** nella quale il G.E. gli poneva i seguenti quesiti:

Pag. 8 a 83

### 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.”*

#### 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 83

#### 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.”*

Pag. 10 a 83

### 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 83

### 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 83

### 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 83

## 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	Avv. Omissis
2.	Debitore	OMISSIS	Privo

## ✓ CREDITO EURO:

Creditore Procedente	Omissis	€ 80.956,83 oltre spese e interessi (*)
-------------------------	---------	---

(\*): Si precisa che la Sig.ra Omissis (Creditrice Procedente) ha spiegato in data **21.07.2025** ulteriore intervento per ulteriori **9.704,50 €** oltre interessi e spese.

✓ IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Comune di Maiori (SA) alla Via Arsenale, n°12, Scala A. Interno 4, piano 1°:

✚ **Appartamento** riportato al N.C.E.U. Foglio 7, Particella 634, Sub 16, Cat. A/2, cl. 3, consistenza 5 vani, piano 1°, scala A, interno 4;

Pag. 14 a 83

I beni oggetto di pignoramento risultano di piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato (OMISSIS) in quanto allo stesso pervenuto quanto alla nuda proprietà, in virtù di Atto di Donazione ultraventennale a rogito del Notaio Andrea Pansa del 14.07.1992, con il quale i coniugi Sig.ri Omissis e Omissis (*genitori dell'esecutato*), si riservavano il diritto di usufrutto vita natural durante.

**Si precisa che detto usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà e seguito del decesso dei suoi titolari (per quota 1/2 ciascuno) avvenuto rispettivamente in data 19.06.2020 e 28.01.2021.**

La Donazione genitoriale conferisce carattere di Bene personale al cespite.

*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 83

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Carmine Manzo, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in collaborazione con il Custode Giudiziario Avv. Maria-Angela Indovino, ha effettuato:

➤ **Unico accesso**, in data **14 maggio 2025** alle ore 16:00, in Maiori (SA), alla Via Arsenale n°12, ovvero presso l'immobile oggetto di pignoramento (come riportato nel Verbale Operazioni Peritali – *Allegato 4*).

Sul posto era presente il Sig. OMISSIS (Debitore) che ha consentito l'accesso presso il cespite pignorato.

L'Appartamento sub. 16 risulta materialmente fruito dal debitore, soprattutto nei periodi estivi, senza contratti di locazione verso Terzi. Il cespite è attualmente dotato di infissi interni con tapparelle esterne, da impianto di riscaldamento a termosifoni, e da impianto di condizionamento caldo/freddo, e la cucina di impianto gpl, il tutto si presenta in un buon stato di conservazione.

Il Sig. Omissis, inoltre ha dichiarato a verbale che i beni mobili non eseguiti sono di sua proprietà.

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. 16, disegnando ed apportando le misure su un foglio a parte in quanto da indagini catastali su Sister "Agenzia delle Entrate", effettuate dal Sottoscritto non risulta essere

rinvenibile la planimetria catastale dell'appartamento sub. 16, ma ciò non ha impedito l'individuazione univoca del cespite.

Le operazioni peritali si sono concluse definitivamente alle ore 17:15.

Pag. 16 a 83

Il sottoscritto esperto stimatore, si recava inoltre, presso gli uffici di Anagrafe, Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Maiori (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, attinti 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Seguono Quesiti 1-2-3→*

### 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 **02/04/2025** 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 **02/04/2025**, (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;).

Non sussiste stato di comproprietà dei cespiti, e la Procedente ha spiegato ulteriore intervento in aggiunta alle Iscrizioni dei pronunciamenti all'origine del Titolo Esecutivo che hanno dato luogo alle Ipoteche Giudiziali.

I dati catastali riportati nell'istanza di vendita, pignoramento, nota di trascrizione e nella relazione notarile sono conformi tra di loro. Il diritto di credito è

suffragato da Ipoteca Giudiziale regolarmente trascritta e che ha azionato il pignoramento.

Dalla Relazione Notarile sottoscritta dal Notaio *Avv. Vincenzo Bassi* del 02 aprile 2025, presente nel fascicolo, si evince che in riferimento all'immobile sub. 16 oggetto di trascrizione di pignoramento (26/03/2025), ed in riferimento ai nominativi che ne risultavano intestatari nel ventennio anteriore, risultano:

Pag. 18 a 83

### PROVENIENZA

**Atto di Donazione** ultraventennale trascritto a Salerno il **22.07.1992** ai nn. 18379/15338 relativa all'atto di donazione a rogito del Notaio Andrea Pansa in data 14.07.1992, Rep. n°12767, con il quale i coniugi Sig.ri Omissis e Omissis si riservavano il diritto di usufrutto vita natural durante dell'immobile oggetto di pignoramento sub. 16.

*Si precisa che detto usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso dei suoi titolari avvenuto rispettivamente in data 28.01.2021 e 19.06.2020.*

La Donazione genitoriale conferisce carattere di Bene personale al cespite.

### FORMALITÀ:

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:** iscrizione del 04.10.2024 al n° 41593 d'ordine e al n° 4512 di formalità *a favore* dell'OMISSIS (*Creditore Terzo diverso dal procedente*) con sede in Roma (RM) e *contro* OMISSIS nato a Maiori (SA) il giorno 08.01.1968, C.F.: XXX, in virtù di Provvedimento emesso in data 02.10.2024, Rep. n° 2544/4524;

- **Ipoteca Giudiziale all'origine del Titolo Esecutivo:** iscrizione del 06.02.2024 al n° 5582 d'ordine e al n° 542 di formalità, derivante da Sentenza di Separazione personale pronunciata dal Tribunale di Roma (RM) in data 24.01.2014, Rep. n° 8993 *a favore* di OMISSIS nata a Roma il 23.08.1977, C.F.: XXX *e contro* OMISSIS nato a Maiori (SA) il giorno 08.01.1968, C.F.: XXX;

Pag. 19 a 83

- **Ipoteca Giudiziale:** iscrizione del 01.10.2012 al n° 36005 d'ordine e al n° 3043 di formalità derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale per i Minori di Roma (RM) in data 22.04.2010, Rep. n° 2945/2010, *a favore* di OMISSIS (*Creditore Terzo diverso dal precedente*) nata a Roma il 23.08.1969 C.F.: XXX, *e contro* OMISSIS nato a Maiori (SA) il giorno 08.01.1968, C.F.: XXX.

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

Di fatti:

- *gli eventuali Avvisi agli altri creditori iscritti "Agenzia delle Entrate" e Montaini Francesca* possono essere espletati anche in itinere di procedura con possibilità di interventi fino alla Vendita Giudiziaria;
- *l'assenza di planimetria catastale del cespite, comunque, non né* impedisce l'identificazione univoca.

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

DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO				
N°	Documento	Presente		Note
1	Nota di trascrizione pignoramento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	del 26/03/2025 R. G. 12823, R. P. 10238
2	Certificato catastale attuale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
3	Certificato ipotecario	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
4	Certificato notarile (sostituisce 2,3,5,6)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Redatto il 02.04.2025
5	Certificato storico ventennale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
6	Scheda catastale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
7	Avviso ai comproprietari	/	/	Non ci sono comproprietari
8	Avviso ai creditori iscritti	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	DI CUI VERIFICARE L'ESPLETAMENTO

Pag. 20 a 83

Segue Quesito 4 →

## 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 83

BENE PIGNORATO:

### Comune di Maiori (SA):

- Catasto Fabbricati al Foglio 7, Particella 634, Sub 16, categoria A/2, P.1°.

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 Primo, Scala A, Interno 4, ubicato in Maiori (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 7, Particella 634, Sub 16, Categoria A/2 (*Abitazione di tipo civile*).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 22 a 83

Tipologia	Appartamento con vista mare posto al Piano Primo, Scala A, Interno 4						
Quota Proprietà	Piena Proprietà						
Quota Pignorata	Piena Proprietà						
Ubicazione	Maiori (SA), Via Arsenale n°12; Piano Primo.						
Dati Catastali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
	7	634	16	A/2	3	5 vani	480,30 €
Superfici	Piano Primo		Superficie Calpestabile		Mq	88,90	
			Superficie Lorda		Mq	91,00	
			Superficie balcone		Mq	7,10	
Confini	<p><b>Appartamento:</b> <b>Nord:</b> confina con ballatoio ed androne condominiale e successivamente con corpo ascensore ed altra unità abitativa non eseguita; <b>Est:</b> confina con altra unità abitativa non eseguita; <b>Sud:</b> affaccia su strada Comunale Via Arsenale; <b>Ovest:</b> affaccia su cortile comune di accesso al fabbricato part 634 di ubicazione dell'immobile sub. 16 oggetto di stima.</p>						
Descrizione	<p><b>Appartamento Primo Piano:</b> L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, una camera da letto, una cameretta ed un bagno, per una <b>superficie calpestabile di mq 88,90</b> ed un'altezza di mt 3,00. Solo il vano soggiorno ed il vano cucina sono dotate di un unico balcone che affaccia a Nord-Ovest del fabbricato per una <b>superficie totale di mq 7,10</b>. Inoltre il <u>balcone risulta essere verandato</u>. L'appartamento, risulta completamente arredato con mobilio vario (non eseguitato), dotato di impianto idrico ed elettrico, di impianto di riscaldamento a termosifoni, di impianti di condizionamento caldo/freddo, mentre la cucina è dotata di impianto gpl, il tutto si presenta in un <u>buon stato di manutenzione</u>, ad eccezione di <u>lievi esfoliature</u> su porzioni limitate di soffitto in soggiorno.</p>						

<p><b>Accessi</b></p>	<p>L'appartamento posto al piano primo è raggiungibile dalla strada Comunale Via Arsenale, all'altezza del civ. 12, dalla quale per mezzo di un cortile comune di accesso al fabbricato si raggiunge il portone d'ingresso condominiale, il cui androne si presenta senza barriere architettoniche, per effetto del montascale per disabili nei primi scalini dell'androne che conduce al ballatoio, laddove vi è il corpo ascensore e scale di collegamento con i vari livelli dell'edificio plurifamiliare. Dal ballatoio al piano primo si accede all'appartamento sub 16 oggetto di pignoramento (interno 4).</p> <p><u>Il Fabbricato condominiale "Domo Sud" necessiterebbe di interventi di ripresa manutentiva.</u></p>
<p><b>Possesso</b></p>	<p>Appartamento risulta essere di piena ed esclusiva proprietà del debitore, fruito direttamente e materialmente dal debitore, senza contratto di locazione.</p>
<p><b>Provenienza</b></p>	<p>➤ <b>Atto di Donazione</b> ultraventennale, trascritto a Salerno il 22.07.1992 ai nn. 18379/15338 relativa all'atto di donazione a rogito del Notaio Andrea Pansa in data 14.07.1992, Rep. n°12767, con il quale i coniugi Sig.ri Omissis e Omissis si riservavano il diritto di usufrutto vita natural durante dell'immobile oggetto di pignoramento sub. 16.</p> <p><u><i>Si precisa che detto usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà e seguito del decesso dei suoi titolari avvenuto rispettivamente in data 28.01.2021 e 19.06.2020.</i></u></p>
<p><b>Titoli Edilizio</b></p>	<p>Dall'Atto di Donazione sopra descritto si evince che in ordine alla Legge 28 febbraio 1985 n° 47, le opere relative al fabbricato di ubicazione dell'appartamento sub 16, sono state iniziate e completate <u>anteriamente al 1° settembre 1967</u>, e che successivamente non sono state apportate alle stesse modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi e non sono stati emessi in ordine ad essi provvedimenti sanzionatori di qualsiasi genere.</p>

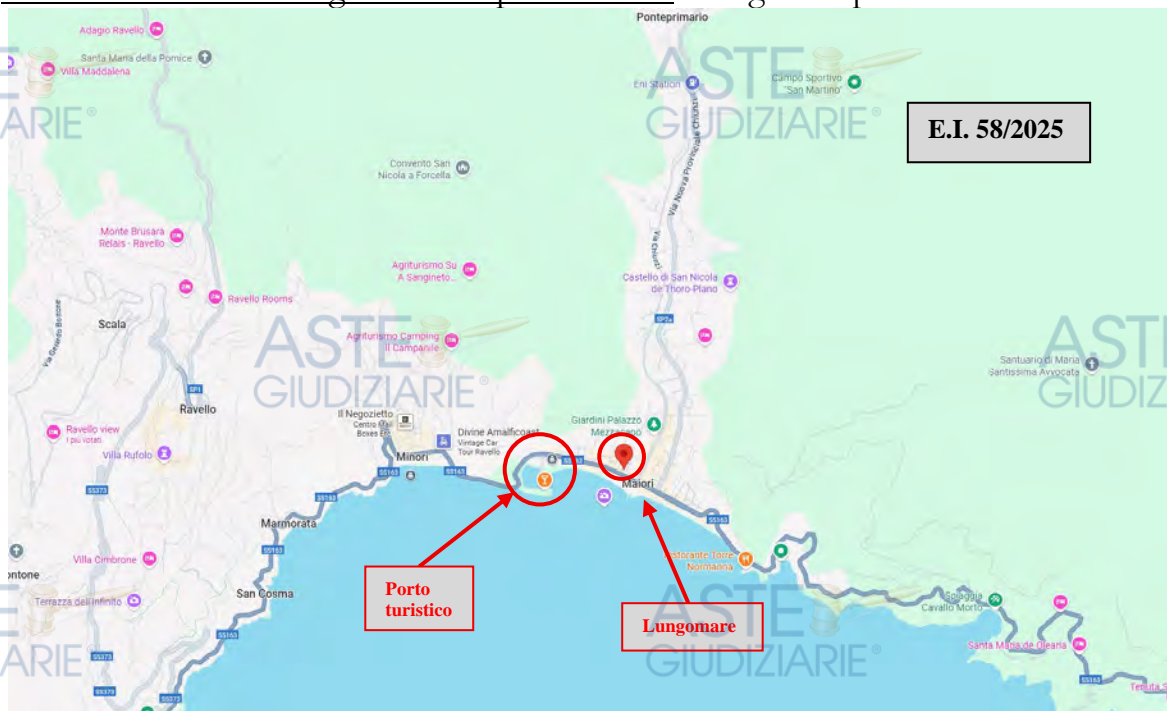
*Segue Inquadramento territoriale→*

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL CESPITE PIGNORATO (App. Sub. 108)

### LOTTO UNICO

Il cespite, oggetto della presente E.I. n° 58/2025 R.G.E., si trova nel comune di **Maiori (SA)**, precisamente nel centro urbano. Il LOTTO UNICO esecutato (Appartamento al Primo Piano, Scala A, Interno 4) presenta unico accesso principale all'altezza del **civico 12 di Via Arsenale**, in zona prossima al *lungomare*, ovvero *Via G. Amendola*, e non distante dal Municipio di Maiori (SA). Trattasi di un ambito densamente trafficato, prevalentemente a destinazione residenziale e commerciale, con buona possibilità di parcheggio a pagamento, stanti diversi parcheggi comunali nelle piazze limitrofe e lungo i margini del lungomare di Maiori. Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e ben servita 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 SP 2a San Lorenzo-Corbara-Chiunzi), sia via mare, tramite traghetto o aliscafo di collegamento tra il porto di Salerno ed il porto di Maiori come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.

Pag. 24 a 83



**Fig. 1: stralcio toponomastico di inquadratura territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO, in Via Arsenale, nel pieno centro cittadino di Maiori (SA), adiacente il lungomare, e del porto turistico (fonte: Google Maps).**

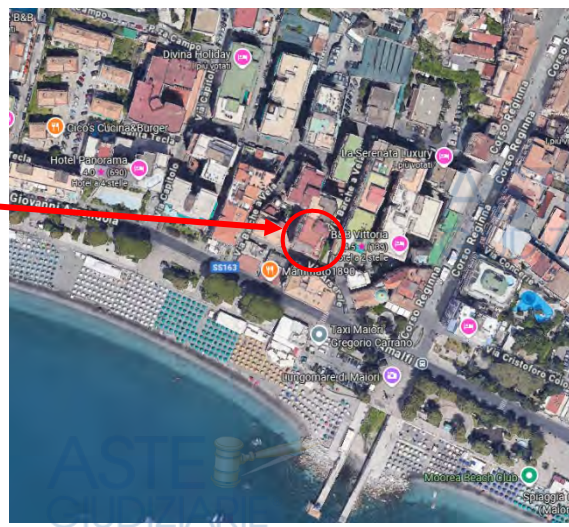
Esperto: Ing. Carmine Manzo

[carmine.manzo@ordingsa.it](mailto:carmine.manzo@ordingsa.it)



Pag. 25 a 83

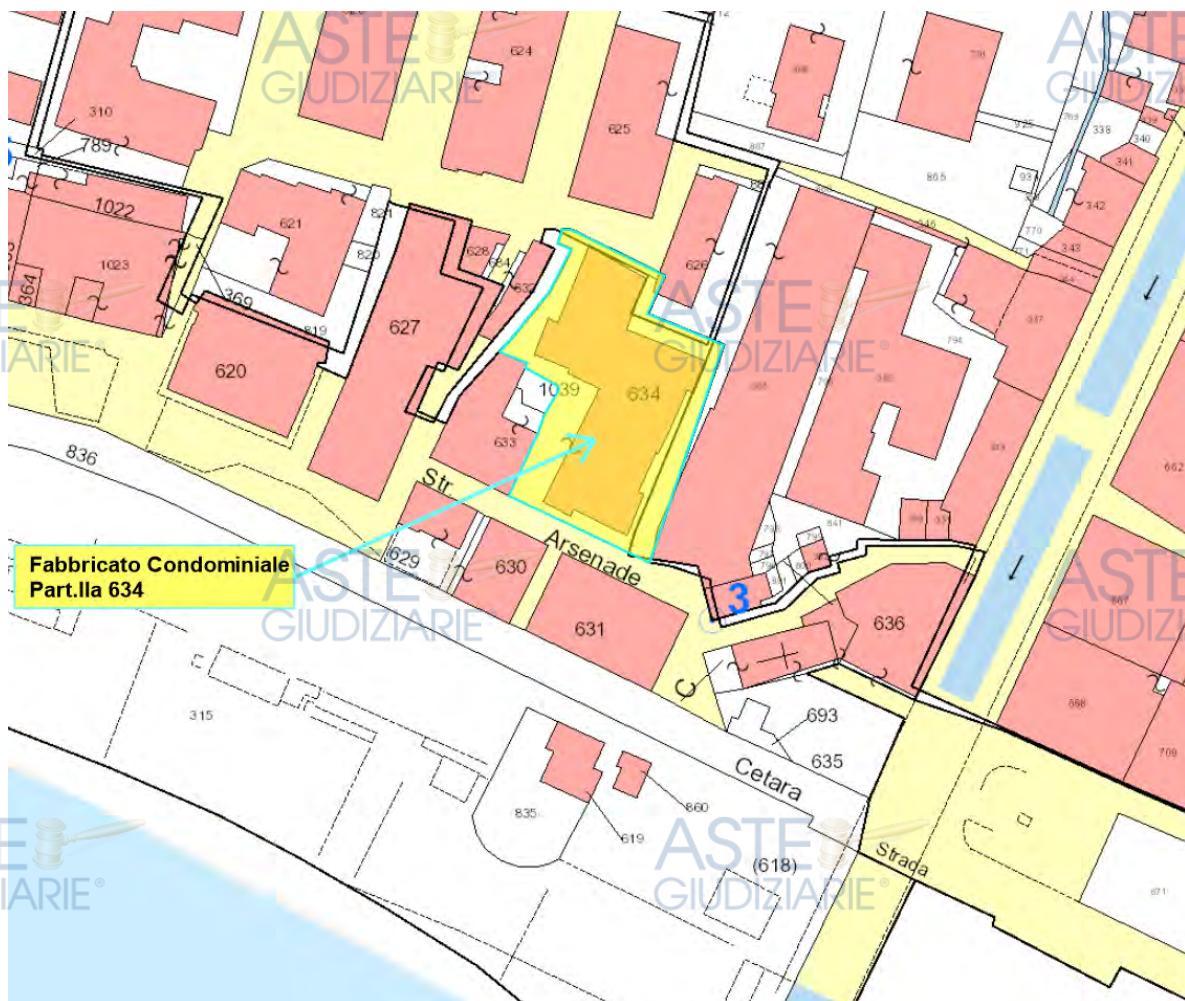
**Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO (fonte: Google Maps), in ambito centrale di Maiori (SA), in prossimità del lungomare.**



**Fig. 3-4: ortofoto di inquadramento su larga scala e di dettaglio: in evidenza (cerchio rosso) la Particella 634 di ricaduta del Sub. 16 eseguito in Via Arsenale civ. 12 di Maiori (SA), prov. di Salerno (fonte Geoportale della provincia di Salerno).**

Esperto: Ing. Carmine Manzo

[carmine.manzo@ordingsa.it](mailto:carmine.manzo@ordingsa.it)



**Fig. 5: stralcio catastale di dettaglio con delimitazione dell'intera Particella 634, il cui Sub. 16 è pignorato nell'ambito della E.I. 58/2025 (fonte Geoportale della provincia di Salerno).**

*Seguono foto esterni/interni Lotto Unico →*

**FOTO ESTERNI EDIFICIO PLURIFAMILIARE DI UBICAZIONE  
DELL'APPARTAMENTO SUB. 16**



Pag. 27 a 83

***Foto 1-2:** vista del lungomare Via G. Amendola, laddove per mezzo di una traversa all'altezza di Via Barche a Vela si raggiunge il fabbricato part. 634 di ricaduta del Lotto Unico corrispondente al civ. 12 di Via Arsenale. Il cespite esecutato si trova al piano Primo, con montascale per disabili ai primi gradini che conducono all'ascensore.*



Esperto: Ing. Carmine Manzo

[carmine.manzo@ordingsa.it](mailto:carmine.manzo@ordingsa.it)



Appartamento  
sub. 16



Pag. 28 a 83

**Foto 3-4-5-6:** viste degli esterni del Fabbricato condominiale di ricaduta del Lotto Unico, in particolare del cortile comune di accesso al fabbricato part. 634, laddove vi è il portone d'ingresso condominiale con rampa adiacente i gradini. Il cespite esecutato si trova al piano primo interno 4.

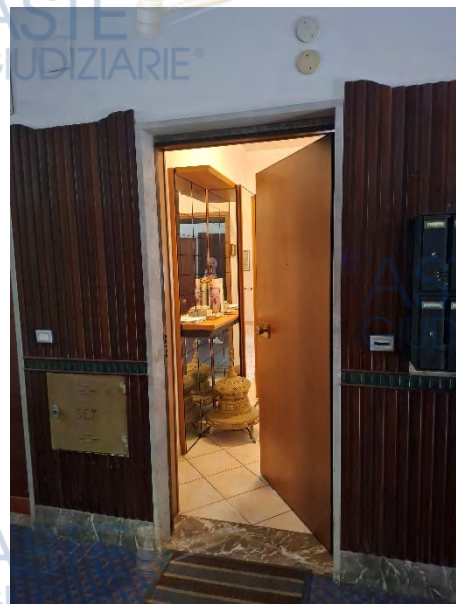


*Seguono foto interni al fabbricato plurifamiliare civ. 12, part. 634, scala A di ubicazione Lotto Unico:→*



Pag. 29 a 83

**Foto 7-8-9-10:** viste degli interni del Fabbriato condominiale part. 634 di ricaduta dell'appartamento sub. 16 executato, in particolare dell'androne di ingresso con montascale per disabili adiacente i gradini, che portano al corpo ascensore e scale. Il cespite executato si trova al **piano primo interno 4**.

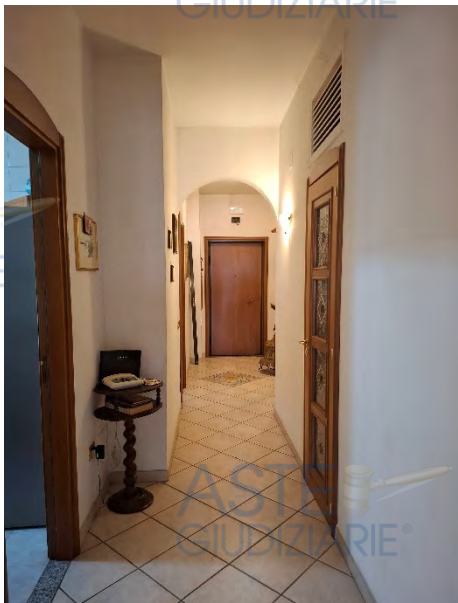


*Seguono foto interni Appartamento sub. 16 afferente al Lotto Unico:→*

Esperto: Ing. Carmine Manzo

[carmine.manzo@ordingsa.it](mailto:carmine.manzo@ordingsa.it)

## FOTO INTERNI DEL LOTTO UNICO



Pag. 30 a 83

**Foto 11-12-13-14:** viste degli interni del LOTTO UNICO (Appartamento al Piano Primo Sub. 16, Scala A, Interno 4), in particolare dell'ingresso che conduce ai vani soggiorno, cucina e ripostiglio. Si notino le buone condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento.





Pag. 31 a 83

**Foto 15-16-17-18:** viste degli **interni del LOTTO UNICO** (Appartamento al Piano Primo Sub. 16, Scala A, Interno 4), in particolare del **soggiorno** dotato di apertura esterna sull'unico balcone verandato, lato Ovest. Si notino ad eccezione di modeste esfoliazioni localizzate in porzione di soffitto adiacente al balcone, **le buone condizioni generali dell'appartamento oggetto di pignoramento**.





Pag. 32 a 83

**Foto 19-20-21-22: viste degli interni del LOTTO UNICO (Appartamento al Piano Primo Sub. 16, Scala A, Interno 4), in particolare della cucina dotata di apertura esterna sull'unico balcone verandato, lato Ovest. Si notino, le buone condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento.**





**Foto 23-24-25-26:** viste degli interni del LOTTO UNICO (Appartamento al Piano Primo Sub. 16, Scala A, Interno 4), in alto in particolare del ripostiglio di piccole dimensioni senza affacci né aperture. In basso, mentre il disimpegno di collegamento tra il vano Camera da letto, cameretta e bagno, con i vani cucina, soggiorno ed ingresso. Si notino, le buone condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento.





Pag. 34 a 83

**Foto 27-28-29-30: viste degli interni del LOTTO UNICO (Appartamento al Piano Primo Sub. 16, Scala A, Interno 4), in alto in particolare della cameretta dotato di affaccio su strada Via Arsenale, lato Sud. In basso, mentre la camera da letto dotata anch'essa di affaccio su Via Arsenale, lato Sud. Si notino, le buone condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento.**





Pag. 35 a 83

**Foto 31-32-33-34:** viste degli interni del LOTTO UNICO (Appartamento al Piano Primo Sub. 16, Scala A, Interno 4), in alto in particolare del **bagno** dotato di affaccio su cortile condominiale, lato Ovest. In basso, mentre il **balcone verandato a struttura leggera e in linea cromatico con le finiture del cespite**, dotato di due aperture che conducono al vano soggiorno ed al vano cucina, lato Ovest. Si notino, **le buone condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento**.



*Seguono foto panoramicità:→*

FOTO PANORAMICITA'



Pag. 36 a 83

**Foto 35-36-37-38: viste mare della panoramicità del LOTTO UNICO**  
(Appartamento al Piano Primo Sub. 16, Scala A, Interno 4), in particolare dagli affacci del vano cameretta e camera da letto, lato strada Via Arsenale, laddove si nota la vicinanza al lungomare di Maiori e dunque alle spiagge.



*Seguono planimetrie:→*

Esperto: Ing. Carmine Manzo

[carmine.manzo@ordingsa.it](mailto:carmine.manzo@ordingsa.it)

## PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO

La Planimetria catastale (cfr. All. 5e) **risulta non rilasciabile**, pertanto non essendoci planimetrie catastali sul portale dell'Agenzia delle Entrate non è possibile stabilire se la distribuzione interna risulti variata o meno rispetto allo stato attuale, fermo restando il carattere ante '67 dell'intero Edificio Condominiale. Si riportano nel presente paragrafo, solo la Planimetria digitalizzata dal C.T.U. a seguito dell'ispezione diretta dei luoghi.

Pag. 37 a 83

## PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNICO



Area riservata  
SISTER

Utente: MNZCMN82022F912Y

Servizi

- Consultazioni e Certificazioni
- Presentazione Documenti
- Validazione e conversione file
- Ricerca correlazione fogli
- Docfa
- Pregeo
- Ripristino dati storicizzati
- Voitura

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure Planimetriche](#) / [Elenco Richieste Visure Planimetriche](#) / [Dettaglio Pratica Visura Planimetrica](#)

Convenzione: **MANZO CARMINE (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**  
Codice di Richiesta: **C00016692024**

Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 227875028  
Numero di richieste presentate: 1

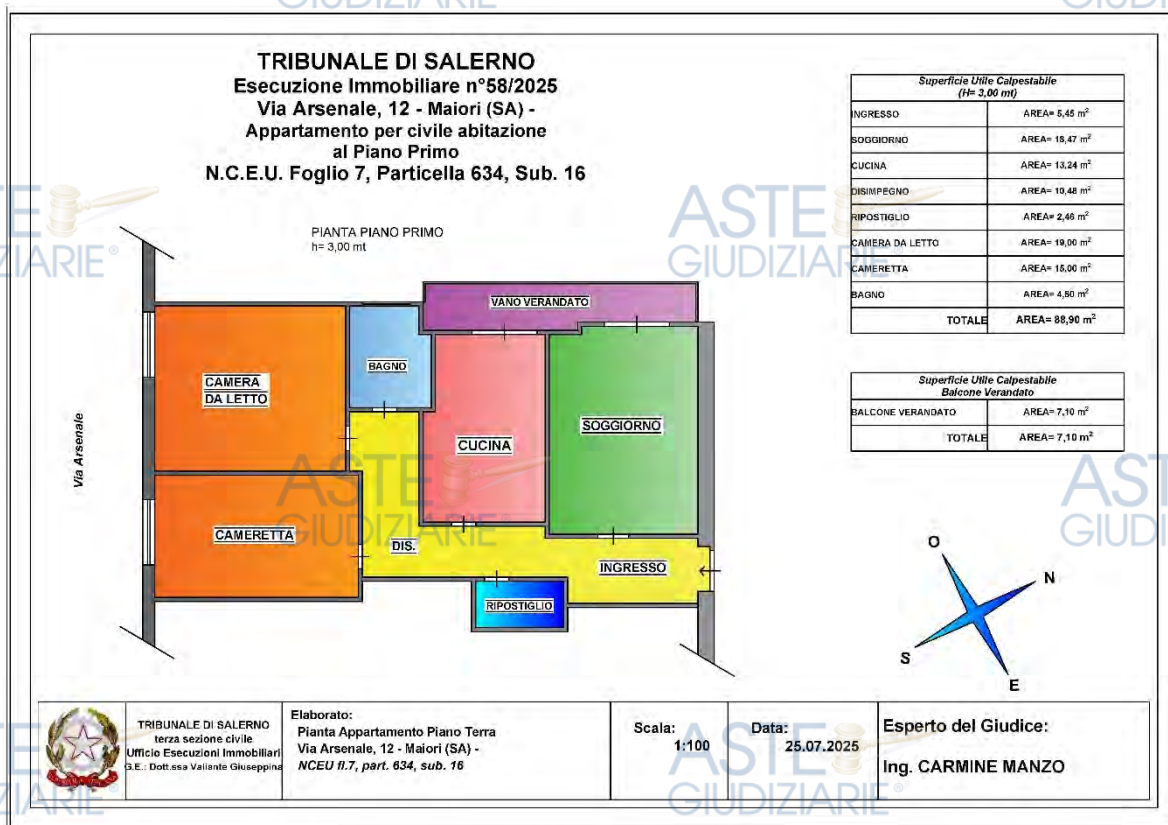
Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T56481	COMUNE MAIORI FGL 7 PART 634 SUB 16	21/08/2025	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2. Planimetria non abbinata.	A4

[Indietro](#)

**Planimetria catastale dell'appartamento censito in N.C.E.U. Maiori (SA)  
Foglio 7, Particella 634, Sub. 16, NON ABBINATA.**

Non essendoci planimetrie catastali sul portale dell'Agenzia delle Entrate non è possibile stabilire se la distribuzione interna risulti variata o meno rispetto allo stato attuale, fermo restando il carattere ante '67 dell'intero Edificio Condominiale, e l'assenza di perplessità circa l'individuazione univoca del cespite.

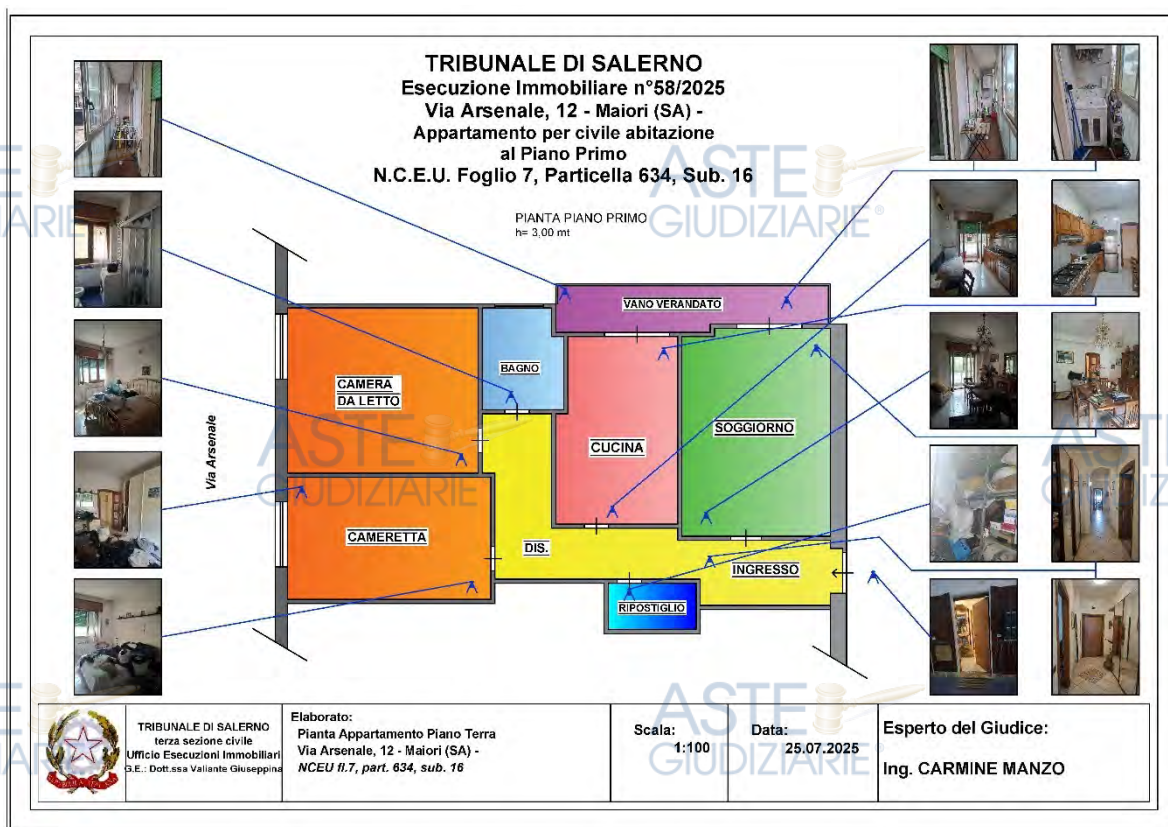
## PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO



Pag. 38 a 83

**Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi in scala 1:100**  
**(LOTTO UNICO: N.C.E.U. Maiori (SA) Foglio 7, Particella 634, Sub. 16).**

## PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO



Pag. 39 a 83

### Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico (N.C.E.U. Maiori (SA) Foglio 7, Part.IIa 634, Sub. 16).

Altezza interna utile = 3,00m

Superficie utile interna totale = 88,90 m<sup>2</sup> \*

Balcone Verandato = 7,10 m<sup>2</sup>

\* 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. 40 a 83

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

➤ **Atti di Compravendita** (*originari più che ultraventennali*) ricevuti dal Notaio Vincenzo Sisto del **17.09.1980** e **20.09.1983** registrati a Salerno rispettivamente il 26.09.1980 al n° 10522 e del 03.10.1983 al n° 10291, con il quale i coniugi Omissis e Omissis (genitori del Debitore), tra loro in regime di comunione legale dei beni acquistavano il cespite oggetto di pignoramento sub. 16;

➤ **Atto di Donazione** (*già di per sé ultraventennale: donazione successiva dai genitori ai germani*) trascritto a Salerno il **22.07.1992** ai nn. 18379/15338 relativa all'atto di donazione a rogito del Notaio Andrea Pansa in data 14.07.1992, Rep. n°12767, con il quale i coniugi Sig.ri Omissis e Omissis si riservavano il diritto di usufrutto vita natural durante dell'immobile oggetto di pignoramento sub. 16.

*Si precisa che detto usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso dei suoi titolari avvenuto rispettivamente in data 28.01.2021 e 19.06.2020.*

Il cespite sub. 16 oggetto di pignoramento è pervenuto al Sig. Omissis (Debitore) con Atto di Donazione del 1992, ancor prima del matrimonio avvenuto in data 17.05.2007, tra l'altro in regime di separazione dei beni, da tutto ciò ne diveniva ad oggi la piena ed esclusiva proprietà, anche considerando il carattere personale della Donazione genitoriale.

Relativamente al regime patrimoniale, si precisa che il Debitore Sig. OMISSIS (Debitore) e la Sig.ra OMISSIS (Creditore), con **Atto di Matrimonio del Comune di Maiori del 17/05/2007** al n°8, Parte2, Serie C, anno 2007, hanno **scelto il regime della separazione legale dei beni**, e con Sentenza del Tribunale di Roma n° 11808/22 in data 08.07.2022 – 25.07.2022 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. Alla separazione ha fatto seguito l'Ipoteca Giudiziale alla base del Titolo Esecutivo.

Pag. 41 a 83

*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. 42 a 83

○○○

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. 16** e con caratteristiche tecniche di **UNICUM ABITATIVO**, essendo caratterizzato anche da unicità di accesso ed impiantistica.

Peraltro nella presente E.I. 58/2025, il Pignoramento aggredisce:

- **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore **OMISSIS**, relativamente all'UNITÀ ABITATIVA, ovvero l'**Appartamento Sub. 16**, ricevuto dal Debitore con *Atto di donazione per Notaio Dott. Pansa Andrea del 14/07/1992*, e dunque prima del matrimonio celebrato nel 2007 e alla scelta, del **regime patrimoniale di separazione legale dei beni**.

Peraltro le donazioni tra consanguinei sono a titolo personale, da cui il carattere personale del bene, anche indipendentemente dal regime patrimoniale (*piena ed esclusiva proprietà*).

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

## QUESITO N° 7 – Stato di possesso dei beni

*Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.*

Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Pag. 43 a 83



○○○



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

- all'esito di interpellazione del Sig. OMISSIS (attuale debitore del LOTTO UNICO), il quale ha consentito l'accesso durante le operazioni di **Accesso Congiunto C.T.U./Custode del 14.05.2025**, si è potuto apprendere che l'*Appartamento Sub. 16* di cui al **LOTTO UNICO** nel suo complesso risulta materialmente fruito dallo stesso debitore saltuariamente, soprattutto nei periodi estivi, **IN ASSENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI VERSO TERZI.**

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

➤ **LOTTO UNICO** (sub 16):

- Il **sub 16** 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*).

Pag. 44 a 83

Verifica gravami:

- ✚ Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva per Notaio Pansa Andrea del 14.07.1992, debitamente registrato e trascritto a Salerno il 22.07.1992 ai nn.18379/15338, risulta che in riferimento al cespite oggetto di trascrizione di pignoramento sub. 16 ed in riferimento ai nominativi che ne risultavano intestatari nel ventennio precedente a detta trascrizione, oltre al pignoramento in oggetto, non risultano ulteriori **formalità pregiudizievoli** salvo quanto di seguito riportato:

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:** iscrizione del 04.10.2024 al n° 41593 d'ordine e al n° 4512 di formalità *a favore dell'OMISSIS (Creditore Terzo, diverso dal procedente, di cui verificare avvenuto espletamento Avviso Formale)* con sede in Roma (RM) e *contro* OMISSIS nato a Maiori (SA) il giorno 08.01.1968, C.F.: XXX, in virtù di Provvedimento emesso in data 02.10.2024, Rep. n° 2544/4524;
- **Ipoteca Giudiziale:** iscrizione del 06.02.2024 al n° 5582 d'ordine e al n° 542 di formalità, derivante da Sentenza di Separazione personale pronunciata dal Tribunale di Roma (RM) in data 24.01.2014, Rep. n° 8993 *a favore di Omissis* nata a Roma il 23.08.1977, C.F.: XXX *e contro* OMISSIS nato a Maiori (SA) il giorno 08.01.1968, C.F.: XXX;

- **Ipoteca Giudiziale:** iscrizione del 01.10.2012 al n° 36005 d'ordine e al n° 3043 di formalità derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale per i Minori di Roma (RM) in data 22.04.2010, Rep. n° 2945/2010, a favore di **OMISSIS** (*Creditore Terzo, diverso dal precedente, di cui verificare avvenuto espletamento Avviso Formale*), nata a Roma il 23.08.1969 C.F.: XXX, e contro OMISSIS nato a Maiori (SA) il giorno 08.01.1968, C.F.: XXX.

Pag. 45 a 83

*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. 46 a 83

### Lotto Unico:

Trattasi di appartamento per civile abitazione sub. 16, posto al piano primo, scala A, contraddistinto dal numero di interno 4, avente accesso dalla porta d'ingresso sul pianerottolo condominiale salendo le prime scale dell'androne dell'edificio part. 634 di ubicazione dell'appartamento sub. 16. Effettuando il calcolo della superficie commerciale a partire dalla superficie utile rilevata di 91,00 m<sup>2</sup>, 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: 88,9 ⓘ

**Pertinenze Esclusive (1)**

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone ▼	7,1	si

Aggiungi pertinenza +

**Superficie commerciale calcolata:**  
91 Mq

**SVILUPPO del CALCOLO**

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	88,9 Mq	88,9 Mq
Pertinenze di ornamento:	7,1 Mq	2,13 Mq
<b>Totale immobile:</b>	<b>96 Mq</b>	<b>91 Mq</b>

Calcola Nuovo Calcolo

Esperto: Ing. Carmine Manzo

[carmine.manzo@ordingsa.it](mailto: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 **8,42 €/mq x mese**:

Pag. 47 a 83

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

3

Moltiplicando per la superficie commerciale si ottiene il seguente valore:

**Valore medio di Locazione** = 91,00 mq x 8,42 €/mq x mese  $\approx$  **€ 770,00 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 Mensile	Canone Di Locazione Annuale
	€ 770,00	€ 9.240,00
<b>Lotto Unico</b>		

Pag. 48 a 83

Si sottolinea che l'*Appartamento Sub. 16* 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.

## 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. 49 a 83

Da indagini svolte (Cfr.: allegati 5, 6 e 3) risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 17.05.2007 in Maiori (SA), in regime patrimoniale di separazione dei beni, e successivamente con ***Sentenza del Tribunale di Roma n° 11808/22 in data 08.07.2022 – 25.07.2022 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio***, come emerge sia dalle visure ipocatastali sia dall'estratto anagrafico seguente:

- ✓ Dall'***Estratto dell'Atto di matrimonio del 17.06.2025*** (cfr. All. 06), rilasciato dal Comune di Maiori (SA) e acquisito dal sottoscritto C.T.U., si evince il matrimonio fu celebrato il 17/05/2007 tra il *Debitore OMISSIS* e la *Sig.ra OMISSIS* (*Soggetto Terzo non esecutato e Creditrice*).

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

- “Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il **regime della separazione dei beni**”;
- “Con *Sentenza del Tribunale di Roma n° 11808/22 in data 08.07.2022 – 25.07.2022 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio*”.

Si sottolinea come l'appartamento sub. 16 oggetto di stima, sia pervenuto al Debitore (Sig. Omissis), quanto alla nuda proprietà, in virtù di Atto Di Donazione ultraventennale del 1992 (di CARATTERE PERSONALE), con i quali i coniugi Omissis e Omissis (genitori del Debitore) si riservavano il diritto di usufrutto vita natural durante. Detto usufrutto si è poi consolidato

alla nuda proprietà a seguito del decesso dei suoi titolari avvenuto nel 2020 e 2021. Mentre il matrimonio è stato celebrato in Maiori in data 17.05.2007, successivamente alla stipula dell'Atto di Divisione del 1992, tra l'altro in regime di separazione legale dei beni (*piena ed esclusiva proprietà*).

Pag. 50 a 83

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. 51 a 83

○○○

Come accertato in data accesso CTU 14/05/2025, il fabbricato plurifamiliare Part. 634 con corpo scala A, civ.12 di Via Arsenale in Maiori (SA) centro, entro cui ricade il cespite esecutato, è provvisto di regime di tipo condominiale con Amministratore condominiale esterno, nella persona dell'Amm. P.T. Omissis (Tel.: xxx) Amm. Condominiale del "Condominio DOMO SUD di Via Arsenale 12" Maiori (SA), con studio in Via Capitolo n°22, 84010 Maiori (SA), Mail: xxx.

Aspetti condominiali da segnalare, l'estratto conto contiene il riparto delle spese inserite nel bilancio preventivo che va dal 01/07/2025 al 30/06/2026:

- La quota annua di competenza dell'unità in questione, in base ai millesimi che le sono attribuiti, ammonta ad **€ 312,60**;
- A questa va aggiunto l'importo di **€ 65,60** a titolo di congruaggio dell'esercizio ordinario precedente;
- Si precisa che sia il bilancio consuntivo dell'es. 2024/2025 che il bilancio preventivo dell'es. 2025/2026 non sono ancora stati approvati dall'assemblea dei condomini, poiché nella riunione tenutasi in data 11/08/2025 non sono stati raggiunti i quorum necessari previsti dal codice civile;
- Nell'assemblea dello scorso 17/05/2025 è stato deliberato lo svecchiamento dell'impianto ascensore della scala A, in cui insiste l'unità abitativa sub. 16, mediante

accettazione del preventivo di spesa della ditta Paravia Ascensori di € 32.800,00 oltre iva. Tuttavia non è stato ancora fatto né il riparto della spesa né richieste le relative quote straordinarie poiché si è in attesa di conoscere e quantificare le opere murarie a farsi e le spese tecniche necessarie;

- Nella stessa assemblea è stato affidato incarico ad un tecnico di fiducia per la redazione del computo metrico ai fini della esecuzione di lavori straordinari al fabbricato. L'elaborato non è stato ancora prodotto;
- Non vi sono, allo stato, vertenze in corso e/o domande giudiziali.

Pag. 52 a 83

Dall'Estratto conto che contiene il riparto delle spese riguardante il bilancio preventivo che va dal 01.07.2025 al 30.06.2026, si evincerebbero pendenze condominiali di modeste entità, ferma restando ogni valutazione e resoconto espletabile in itinere anche dalla Pregiatissima Custodia Giudiziale.

Il tutto è stato recepito dal Sottoscritto in Allegati CTU (Cfr.: Gruppo All.ti 10), che ha prudenzialmente temperato minusvalenze date dagli oneri condominiali pendenti unitamente al ripristino di degrado da umidità pregresse, nella formazione del prezzo base di vendita.

*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 83

✚ Dalle ispezioni Ipotecarie, per immobile effettuate dal sottoscritto in data **25 agosto 2025**, (Cfr.: allegati 6), nel ventennio precedente sono emerse le seguenti formalità:

### LOTTO UNICO:

➤ Foglio 7 - Particella **634** - Subalterno 16

❖ (All. 6b) **Nota di iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE del 01.10.2012** derivante da Sentenza di Condanna del Tribunale dei minori di Roma in data 22.04.2010, numero 2945/2010 di Repertorio, per complessivi Euro 60.000,00 di cui Euro 22.000,00 per capitale contro OMISSIS nato a Maiori (SA) il giorno 08.01.1968, C.F.: XXX a favore OMISSIS (Creditore Terzo, diverso dal procedente, di cui verificare avvenuto espletamento Avviso Formale) nata a Roma il 23.08.1969 C.F.: XXX, gravante per il diritto di nuda proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di pignoramento (Appartamento per civile abitazione sub. 16, al piano primo, scala A, Interno 4, ubicato nell'edificio plurifamiliare part. 634).

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, al piano primo, scala A, Interno 4, di un Fabbricato condominiale sito in Via Arsenale civ. 12, zona centrale di Maiori (SA).*

**Dati catastali: N.C.E.U. Maiori (SA), Foglio 7, Particella 634, Subalterno 16, Via Arsenale n. 12, Piano 1°, Scala A, Interno 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 480,30 €.**

- ❖ (All. 6c) **Nota di iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE del 06.02.2024** derivante da Sentenza di Separazione Personale emessa dal Tribunale di Roma in data 24.01.2014, numero 8993 di Repertorio, per complessivi Euro 100.000,00 di cui Euro 75.329,85 per capitale contro OMISSIS nato a Maiori (SA) il giorno 08.01.1968, C.F.: XXX *a favore OMISSIS (Creditore Procedente: Ipoteca alla base del Titolo Esecutivo)*, nata a Roma il 23.08.1977, C.F.: XXX, gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di pignoramento (*Appartamento per civile abitazione sub. 16, al piano primo, scala A, Interno 4, ubicato nell'edificio plurifamiliare part. 634*).

**QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Appartamento per civile abitazione, al piano primo, scala A, Interno 4, di un Fabbricato condominiale sito in Via Arsenale civ. 12, zona centrale di Maiori (SA).*

**Dati catastali: N.C.E.U. Maiori (SA), Foglio 7, Particella 634, Subalterno 16**, Via Arsenale n. 12, Piano 1°, Scala A, Interno 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 480,30 €.

- ❖ (All. 6d) **Nota di iscrizione di IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 04.10.2024** derivante dall'Agenzia delle Entrate e Riscossione in data 02.10.2024, numero 2544/4524 di Repertorio, per complessivi Euro 863.385,18 di cui Euro 431.692,59 per capitale contro OMISSIS nato a Maiori (SA) il giorno 08.01.1968, C.F.: XXX *a favore OMISSIS (Creditore Terzo, diverso dal precedente, di cui verificare avvenuto espletamento Avviso Formale)*, con sede a Roma C.F.: XXX, gravante per il diritto di nuda proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di pignoramento (*Appartamento per civile abitazione sub. 16, al piano primo, scala A, Interno 4, ubicato nell'edificio plurifamiliare part. 634*).

**QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Appartamento per civile abitazione, al piano primo, scala A, Interno 4, di un Fabbricato condominiale sito in Via Arsenale civ. 12, zona centrale di Maiori (SA).*

**Dati catastali: N.C.E.U. Maiori (SA), Foglio 7, Particella 634, Subalterno 16**, Via Arsenale n. 12, Piano 1°, Scala A, Interno 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 480,30 €.

❖ (All. 6e) Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 27.02.2025 (*su cui è incardinata la presente E.I. 58/2025*), trascritto a Salerno in data 26.03.2025 ai nn°12823/10238, contro il Debitore Pignorato OMISSIS nato a Maiori (SA) il giorno 08.01.1968, C.F.: XXX ed in favore del Creditore Procedente OMISSIS nata a Roma il 23.08.1977, C.F.: XXX, gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di pignoramento (Appartamento per civile abitazione sub. 16, al piano primo, scala A, Interno 4, ubicato nell'edificio plurifamiliare part. 634).

Pag. 55 a 83

**QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Appartamento per civile abitazione, al piano primo, scala A, Interno 4, di un Fabbricato condominiale sito in Via Arsenale civ. 12, zona centrale di Maiori (SA).*  
**Dati catastali:** N.C.E.U. Maiori (SA), Foglio 7, Particella 634, Subalterno 16, Via Arsenale n. 12, Piano 1°, Scala A, Interno 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 480,30 €.

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 FORMALITÀ	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.I.r.)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Pag. 56 a 83

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. 58/2025, sono pari a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento (x 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale (x 2)	€ 376,65 (sentenza di separazione) € 200,00 (sentenza di condanna)	€ 59,00 € 59,00	€ 35,00 € 35,00	€ 470,65 € 294,00
Ipoteca legale (x 1)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

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

**COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

**1.058,65 €** (diconsi: millecinquantotto/65)

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

*Segue Quesito 12 →*

## QUESITO N° 12 – Visure catastali e ipotecarie

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

○○○

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

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

## VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE

Da indagini tenutesi il **14/05/2025**, 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 7, Particella 634;
- ➔ **All. 5b-c) Elaborato planimetrico** Foglio 7, Particella 634;
- ➔ **All. 5d) Visura storica per immobile** N.C.E.U. Maiori (SA) Foglio 7, Particella 634, Subalterno 16 (LOTTO UNICO);
- ➔ **All. 5e) Planimetria catastale** N.C.E.U. Maiori (SA) Foglio 7, Particella 634, Subalterno 16 (LOTTO UNICO) **NON RILASCIABILE (PLANIMETRIA ASSENTE AGLI ATTI INFORMATIZZATI);**

Inoltre, in data **25.08.2025**, sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sui soggetti debitori e sugli immobili**. Tale documentazione è riportata in **All.ti 6**  
- **Visure ipotecarie:**

➔ All. 6a) **Elenco formalità per immobile LOTTO UNICO Sub. 16**  
aggiornato al 25/08/2025;

➔ (All. 6b) **Nota di iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE del 01.10.2012** derivante da Sentenza di Condanna del Tribunale dei minori di Roma in data 22.04.2010, numero 2945/2010 di Repertorio, per complessivi Euro 60.000,00 di cui Euro 22.000,00 per capitale contro OMISSIS nato a Maiori (SA) il giorno 08.01.1968, C.F.: XXX *a favore OMISSIS (Creditore Terzo, diverso dal precedente, di cui verificare avvenuto espletamento Avviso Formale)*, nata a Roma il 23.08.1969 C.F.: XXX, gravante per il diritto di nuda proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di pignoramento (*Appartamento per civile abitazione sub. 16, al piano primo, scala A, Interno 4, ubicato nell'edificio plurifamiliare part. 634*).

Pag. 58 a 83

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, al piano primo, scala A, Interno 4, di un Fabbricato condominiale sito in Via Arsenale civ. 12, zona centrale di Maiori (SA).*

**Dati catastali: N.C.E.U. Maiori (SA), Foglio 7, Particella 634, Subalterno 16, Via Arsenale n. 12, Piano 1°, Scala A, Interno 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 480,30 €.**

➔ (All. 6c) **Nota di iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE del 06.02.2024 (alla base del Titolo Esecutivo)** derivante da Sentenza di Separazione Personale emessa dal Tribunale di Roma in data 24.01.2014, numero 8993 di Repertorio, per complessivi Euro 100.000,00 di cui Euro 75.329,85 per capitale contro OMISSIS nato a Maiori (SA) il giorno 08.01.1968, C.F.: XXX *a favore OMISSIS (Creditore Procedente)* nata a Roma il 23.08.1977, C.F.: XXX, gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di pignoramento (*Appartamento per civile abitazione sub. 16, al piano primo, scala A, Interno 4, ubicato nell'edificio plurifamiliare part. 634*).

**QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Appartamento per civile abitazione, al piano primo, scala A, Interno 4, di un Fabbricato condominiale sito in Via Arsenale civ. 12, zona centrale di Maiori (SA).*

**Dati catastali: N.C.E.U. Maiori (SA), Foglio 7, Particella 634, Subalterno 16, Via Arsenale n. 12, Piano 1°, Scala A, Interno 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 480,30 €.**

→ (All. 6d) Nota di iscrizione di **IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** del **04.10.2024** derivante dall'Agenzia delle Entrate e Riscossione in data 02.10.2024, numero 2544/4524 di Repertorio, per complessivi Euro 863.385,18 di cui Euro 431.692,59 per capitale contro OMISSIS nato a Maiori (SA) il giorno 08.01.1968, C.F.: XXX a favore OMISSIS (*Creditore Terzo, diverso dal precedente, di cui verificare avvenuto espletamento Avviso Formale*), con sede a Roma C.F.: XXX, gravante per il diritto di nuda proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di pignoramento (*Appartamento per civile abitazione sub. 16, al piano primo, scala A, Interno 4, ubicato nell'edificio plurifamiliare part. 634*).

**QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Appartamento per civile abitazione, al piano primo, scala A, Interno 4, di un Fabbricato condominiale sito in Via Arsenale civ. 12, zona centrale di Maiori (SA).*

**Dati catastali: N.C.E.U. Maiori (SA), Foglio 7, Particella 634, Subalterno 16, Via Arsenale n. 12, Piano 1°, Scala A, Interno 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 480,30 €.**

→ (All. 6e) Nota di trascrizione di Atto di **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 27.02.2025 (*su cui è incardinata la presente E.I. 58/2025*), **trascritto a Salerno in data 26.03.2025 ai nn°12823/10238, contro** il Debitore Pignorato OMISSIS nato a Maiori (SA) il giorno 08.01.1968, C.F.: XXX ed in **favore** del Creditore Procedente OMISSIS nata a Roma il 23.08.1977, C.F.: XXX, gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) sul cespite oggetto di pignoramento (*Appartamento per civile abitazione sub. 16, al piano primo, scala A, Interno 4, ubicato nell'edificio plurifamiliare part. 634*).

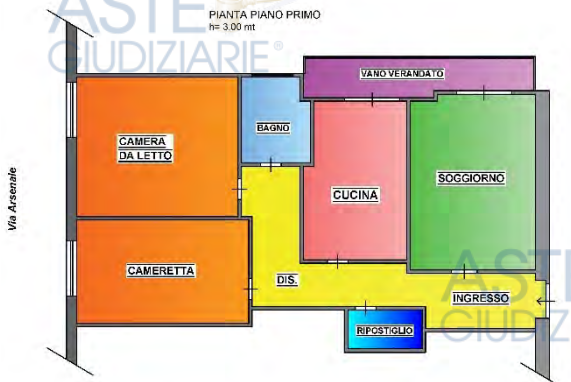
**QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Appartamento per civile abitazione, al piano primo, scala A, Interno 4, di un Fabbricato condominiale sito in Via Arsenale civ. 12, zona centrale di Maiori (SA).*

**Dati catastali: N.C.E.U. Maiori (SA), Foglio 7, Particella 634, Subalterno 16, Via Arsenale n. 12, Piano 1°, Scala A, Interno 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 480,30 €.**

Pag. 60 a 83

✓ **LOTTO UNICO:**

- Appartamento posto al Piano Primo, Scala A, Interno 4, ubicato in Maiori (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 7, Particella 634, Sub 16, Categoria A/2.

Planimetria Catastale (sub 16)	Stato dei Luoghi (sub 16)
<p><b>NON RILASCIABILE (ASSENTE AGLI ATTI INFORMATIZZATI)</b></p>	
<p>Difformità Catastali:</p>	<p>1. <u>Appartamento piano primo</u>, non essendoci planimetrie catastali sul portale dell'Agenzia delle Entrate non è possibile stabilire se la distribuzione interna risulti variata o meno rispetto allo stato attuale.</p>

All'esito di un confronto incrociato, oltre alla già citata assenza di planimetria catastale tuttavia non ostativa al prosieguo Procedurale, si ricorda come, per l'espletamento degli Avvisi formali ai Creditori Iscritti Diversi dal Procedente, vi è sempre tempo prima della Vendita Giudiziaria, e le caratteristiche di privilegio e priorità delle Iscrizioni andranno valutate giurisprudenzialmente, anche con riferimento alle date delle Iscrizioni Ipotecarie ed alle ragioni del Credito.

Pag. 61 a 83

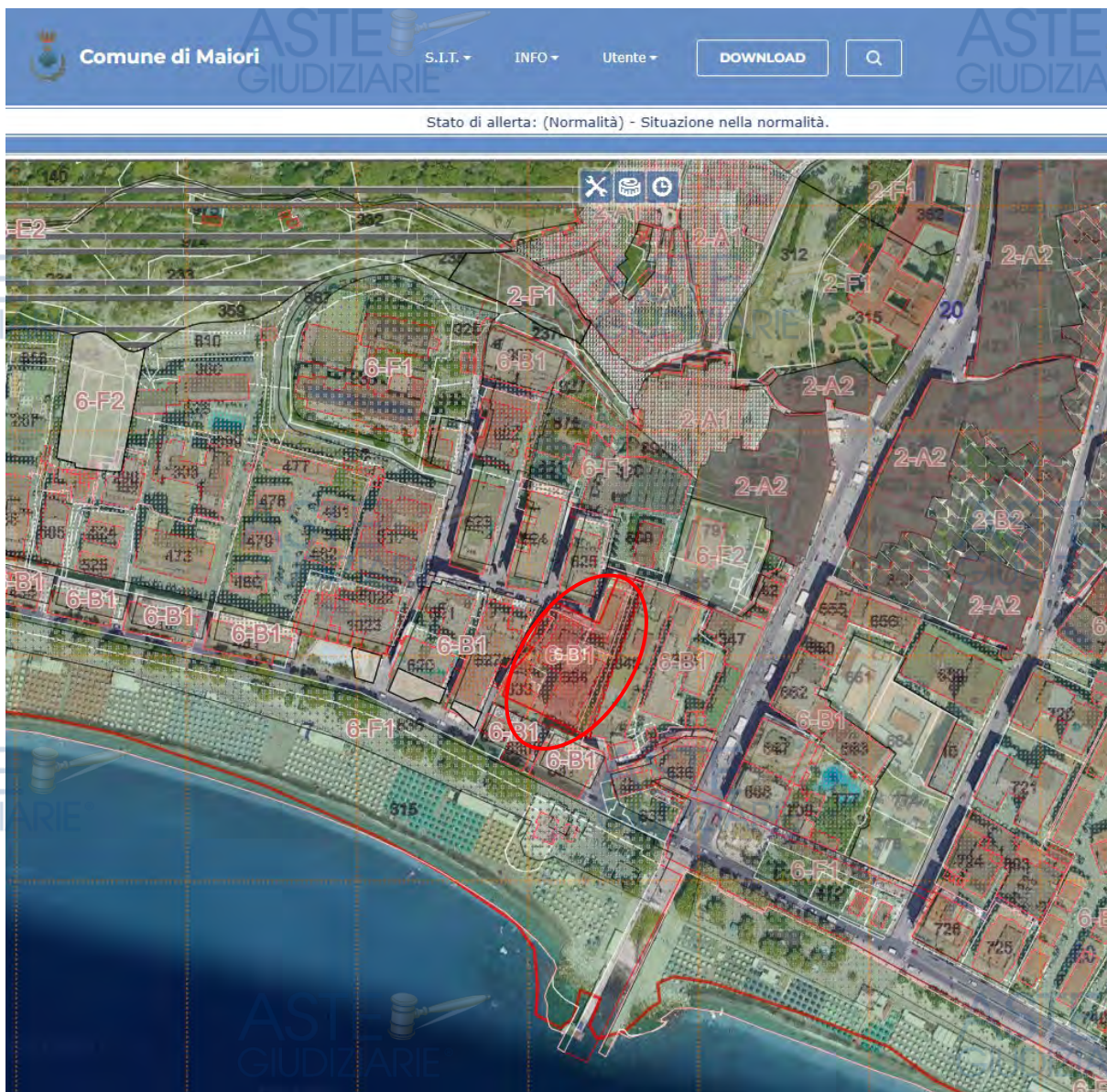
*Segue Quesito 13 su aspetti edilizi: →*

## 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. 62 a 83

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, l'Edificio condominiale Part.lla 634, di ricaduta del **LOTTO UNICO** (Appartamento Sub. 16), ricade in Zona omogenea centrale tipo "**Ir4 – 6B1**", ovvero "**Tessuti di recente edificazione a fronte di mare misti ad attrezzature portuali, arenile e strutture per la balneazione ricadenti nella z.t. 6 del PUT**", il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Maiori (SA), attingibili per via telematica (***Certificato di destinazione urbanistica di Maiori (SA)***), e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi: →



Pag. 63 a 83

ZONIZZAZIONI					
PUC 2021 - Aree archeologiche e di interesse archeologiche					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
00007	00634	1637,00			
	per	641,87	39,21	Sit ar ind	PUC: siti archeologici indiziati
PUC 2021 - Disposizioni Programmatiche					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
00007	00634	1637,00			
	per	221,16	13,51	PIU.00	PUC: codice PIU.00
PUC 2021 - Disposizioni Strutturali					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
00007	00634	1637,00			
	per	1513,24	92,44	Ir4	PUC: Tessuti di recente edificazione a fronte di mare misti ad attrezzature portuali, arenile e strutture per la balneazione ricadenti nella z.t. 6 del PUT
	per	123,76	7,56	Rete viana	PUC: Rete viana
VINCOLI					
Carta del rischio frana					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
00007	00634	1637,00			
	per	291,39	17,80	R2	Rischio Medio - R2
	per	1345,61	82,20	R1	Rischio Moderato - R1
Carta della pericolosità frana					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
00007	00634	1637,00			
	per	291,39	17,80	P2	Pericolosità Media
	per	1345,61	82,20	P1	Pericolosità Moderata
Carta della Stabilità					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
00007	00634	1637,00			
	per	1637,00	100,00	A_CS	Superfici Salde
Carta di Zonazione Sismica					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
00007	00634	1637,00			
	per	1637,00	100,00	Z2	Rischio sismico medio
Carta Geolitologica con Ubicazione delle Indagini in sito					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione

<http://www.comune.maiori.sa.it>

*Stralcio P.U.C. di Maiori (SA), con indicazione dei vincoli e delle risorse, nonché della zona omogenea di ricaduta del LOTTO UNICO, definita "Ir4 – 6B1" e "Tessuti di recente edificazione a fronte di mare misti ad attrezzature portuali, arenile e strutture per la balneazione ricadenti nella z.t. 6 del PUT" (cfr. P.U.C. di Maiori (SA)).*

Relativamente, invece, agli **aspetti edilizi** del **LOTTO UNICO**, per confronto con il Titolo di proprietà principale del 1992 per *Notaio Dott. Pansa Andrea* (Cfr.: *All. 3b*), l'intero Fabbricato (*Part.lla 634*) di ricaduta del LOTTO UNICO risulta

Esperto: Ing. Carmine Manzo

[carmine.manzo@ordingsa.it](mailto:carmine.manzo@ordingsa.it)

edificato in data anteriore al 01/09/1967 e per tanto non suscettibile di alcun Titolo Edilizio ab origine.

Il Sub. 16 esecutato, come si legge nell'*Atto di Donazione del 1992*, non sarebbe stato oggetto di opere o interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi, e non sono stati emessi in ordine ad essi provvedimenti sanzionatori di qualsiasi genere.

Pag. 65 a 83

Rimane l'aspetto, già più volte rimarcato, laddove la **planimetria catastale dell'appartamento sub. 16, non risulta rilasciabile ed è assente agli Atti informatizzati.**

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (*UTC di Maiori (SA) ed Agenzia del Territorio*), il Sottoscritto CTU a fini puramente estimativi ravvede fattori minusvalenti connessi 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 contribuzione Condominiale a recupero di consistenti fenomeni di sfondellamento dei sottobalconi, recupero fenomeni di lievi umidità interna, limitati oneri condominiali pendenti all'attualità, alee connesse a struttura leggera e cromatismi veranda, 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. 66 a 83

### 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 buone condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture interne e mediocri condizioni esterne (*riguardando principalmente i sotto balconi con tracce di sfondellamento, con intonaco spicconato soprattutto a quelli afferente il prospetto principale, lato Sud-Ovest*), relativamente al LOTTO UNICO (Appartamento sub. 16) ubicato nella **zona centrale di *Maiori* (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 centrale di Maiori (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. 67 a 83

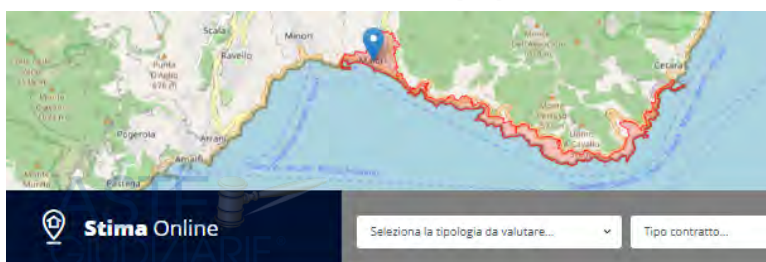
Sono state, dunque, seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

*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. 68 a 83

○ **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 <b>Vendita</b> Quotazioni di <b>Affitto</b>			
<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro <b>3.548</b>	Valore medio Euro <b>4.664</b>	Valore massimo Euro <b>5.780</b>	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro <b>3.041</b>	Valore medio Euro <b>4.001</b>	Valore massimo Euro <b>4.960</b>	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro <b>2.943</b>	Valore medio Euro <b>3.676</b>	Valore massimo Euro <b>4.410</b>	Valuta subito questo immobile
<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro <b>3.110</b>	Valore medio Euro <b>4.147</b>	Valore massimo Euro <b>5.183</b>	Valuta subito questo immobile

- *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. 69 a 83

## Maiori - Centrale - LUNGOMARE-C.SO REGINNA-S.S.163, MAIORI

Link <https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1389>

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2025	Abitazioni Civili	4300	8
2025	Abitazioni tipo economico	4000	7
2025	Abitazioni Signorili	5500	10
2025	Ville e Villini	6000	11
2025	Box	4000	15
2025	Magazzini Depositi		
2025	Negozi	5000	19
2025	Uffici		
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](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un

valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. In particolare, i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: MAIORI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO%20E%20FASCIA%20COSTIERA:LUNGO

Codice zona: C.SO%2

Microzona: GREGGINA-S.S.163-TRATTO%20SUD%20PROV.LE%20PER%20CHIUNZI

Microzona: STRADE:%20CASA%20MANNINI%20E%20S.SOFIA-VIE:C

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	3700	4800	L	7,1	10,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	3300	4600	L	6,8	9,8	L
Autorimesse	Normale	1650	2200	L	5,2	7,3	L
Box	Normale	2050	2800	L	6,3	9,2	L
Ville e Villini	Normale	3800	4900	L	7,2	10,4	L
Stampa							

Spazio disponibile per annotazioni



Pag. 71 a 83



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

Esperto: Ing. Carmine Manzo

[carmine.manzo@ordingsa.it](mailto:carmine.manzo@ordingsa.it)

VALORE UNITARIO BASE PER LA STIMA $V_{u,1}$ FONTI INDIRETTE PER CENTRO DI MAIORI (SA) (LOTTO UNICO): APPARTAMENTI PER CIVILI ABITAZIONI		
$V_{u,1}$	$V_{u1}[\text{€/m}^2] = \frac{3.700,00+4.800,00}{2} + 4.001,00 + 4.300,00/3$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">da valori O.M.I. [€/m<sup>2</sup>]</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">da valori Borsino Immobiliare [€/m<sup>2</sup>]</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">da quotazioni metro quadro/FIAIP[€/m<sup>2</sup>]</div> </div>	$= 4.183,67 \text{ €/m}^2$ $\sim \mathbf{4.200,00 \text{ €/m}^2}$

Pag. 72 a 83

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 MAIORI  
(SA) (Prossima alla Via Arsenale)**



Pag. 73 a 83

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

$$(330.000 : 78) \rightarrow \text{€}/\text{m}^2 \sim \mathbf{4.200,00 \text{ €}/\text{m}^2}$$

VALORE UNITARIO PER LA STIMA $V_{u\_2}$ – FONTI DIRETTE – APPARTAMENTI	
$V_{u\_2}$	= <b>4.200,00 €/<math>\text{m}^2</math></b>

Ampliamente 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](mailto: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)

$V_{\text{unitario}}$	$V_u \text{ [€/m}^2\text{]} = (V_{u_1} + V_{u_2}) / 2 = 4.200,00 + 4.200,00 / 2$	$= 4.200,00 \text{ €/m}^2$
-----------------------	--	----------------------------

Pag. 74 a 83

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 locatate a canone libero (-20%); abitazioni locatate 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%).

**TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI:**

$$100\% + [+0\% - 10\% + 5\% + 5\% + 0\% + 0\% + 10\%] = \boxed{110\%}$$

Applicando i coefficienti correttivi, omogeneizzando le pertinenze balconate e detraendo le eventuali pratiche DOCFA per il balcone verandato e Oneri di Cancellazione si perviene dal valore di mercato alla formazione del prezzo base di vendita:

Pag. 75 a 83

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO			
<b>V<sub>mercato</sub></b> <b>Appartamento</b> <b>Sub. 16</b>	<b>V<sub>1</sub>[€] = 91,00 x 4.200,00 x 110%</b> ↓ Superficie lorda [m²]      V <sub>u</sub> [€/m²]      Coeff. correttivi (cfr. L. 392/1978)		<b>= 420.420,00 €</b> <b>≈ 420.000,00 €</b>
<b>V<sub>mercato</sub></b> <b>Balcone</b> <b>Sub. 16</b>	<b>V<sub>1</sub>[€] = 7,10 x 4.200,00 x 0.25</b> ↓ Superficie [m²]      V <sub>u,1</sub> [€/m²]      Coeff. correttivi sup. balconate (cfr. D.P.R. n. 138/98)		<b>= 7.455,00 €</b> <b>≈ 7.500,00</b>
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO</b>			<b>427.500,00 €</b>
ONERI COMPLESSIVI A DETRARSI			
<i>Oneri a detrarsi (nella misura di circa il 10%), coefficiente detrattivo che tiene conto, delle seguenti voci:</i> ➤ 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; <i>Oneri a detrarsi per contributi a recupero condominiale sottobalconi e minusvalenze legate a carattere esterno, oltre che lievi tracce di umidità, modestissimi oneri pendenti all'attualità e DOCFA di censimento catastale agli Atti Informatizzati.</i>			<b>≈ - 42.500,00 €</b> <b>(- 10%)</b>

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. MAIORI (SA) FOGLIO 7, PARTICELLA 634, SUBALTERNO 16	
<b>Valore A Base D'asta LOTTO UNICO</b>	<b>385.000,00 €</b> (Euro: Trecentottantacinquemila/00)
<b>427.500,00 € - 42.500,00 €</b>	

*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. 76 a 83

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso congiunto CTU/Custode del **14/05/2025**:

All'interno del App. 1° Piano, Scala A, Interno 4, sub.16, Lotto Unico, sono presenti beni mobili e materiali d'arredo di proprietà dell'Esecutato Sig. OMISSIS, il quale fruisce di fatto dell'App. come propria Residenza anche anagrafica e quindi interessato alla loro conservazione.

Per il trasloco di tali beni si può considerare una cifra idonea in risposta al quesito pari a € 2.000,00 (Euro Quattromila/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 e 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. 77 a 83

○○○

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. 78 a 83

Il rilievo metrico del LOTTO UNICO è stato eseguito dal C.T.U. in data 14/05/2025, alla presenza del Debitore stesso Sig. OMISSIS e della Custode nominata Avv. Maria-Angela Indovino (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 14.05.2025, 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  $\pm 1.5$  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.**

Non essendo presente la Planimetria Catastale sul portale dell'Agenzia delle Entrate (SISTER), il Sottoscritto CTU ha riportato fedelmente la distribuzione

interna e le misure su un foglio a parte ed è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (cfr. Allegati 10).

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

Pag. 79 a 83

- 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 Maiori;
- l'identificazione dell'accessibilità al cespite esecutato Civ.12 Via Arsenale;
- la localizzazione dell'unità immobiliare esecutata in primo piano, Scala A, Interno 4;
- il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.

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

*Segue risposta al Quesito 18:→*

### 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. 80 a 83

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali di cui alla presente E.I. 58/2025, non si è reso necessario contattare l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Valiante Giuseppina, 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. 16), 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. 81 a 83

Si precisa che, relativamente alla presente E.I. 58/2025, è stato nominato il Custode giudiziario nella persona della Preg.ma Avv. Maria-Angela Indovino 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. 16).

Per mera deontologia, si segnala che sono state riscontrate, relativamente però agli esterni del Fabbricato condominiale e non all'interno dell'appartamento, tracce di sfondellamento dei sotto-balconi, peraltro, afferenti non solo al *Sub. 16* pignorato, ma anche ad altre unità immobiliari terze non esegutate. Tali fenomeni sono stati già ampiamente enucleati ai quesiti precedenti, oltre che contemporati 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° **83** pagine dattiloscritte e da n° **10** 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 30.09.2025

Pag. 82 a 83

*Castel San Giorgio, 29 agosto 2025*

L'Esperto  
*Dott. Ing. Carmine Manzo*



**ELENCO ALLEGATI E.I.58/2025 (n°10 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. 58/2025 (da *All. 2a ad All. 2d*);
- ✓ **Allegati 3. -** Certificazione Notarile e Titolo di Proprietà (da *All. 3a ad All. 3b*);
- ✓ **Allegato 4. -** Verbale Accesso congiunto Custode/CTU del 14/05/2025;
- ✓ **Allegati 5. -** Dati Catastali LOTTO UNICO (da *All. 5a ad All. 5e*);
- ✓ **Allegati 6. -** Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti al cespite esecutato in E.I. 58/2025 (da *All. 6a ad All. 6c*);
- ✓ **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.
- ✓ **Allegato 10 –** Aspetti Condominiali.

Pag. 83 a 83