

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n. 101/2024 r.g.e.

Perizia dell'esperto ex art.569 c.p.c.

G.E. Dr.ssa Roberta Giglio

CREDITORE PROCEDENTE:

La Curatela del Fallimento TEKNOSUD s.r.l. (c.f. 04559441219), con sede in Pomigliano D'arco (NA), in persona del Curatore Dott. Luigi Silvestro;
rapp.to e difeso dall'avv. Luigi Vespoli (VSPLGU63A211208A)

PARTE ESECUTATA:

Leone MARANO MRNLNE11M08H860F (minore)

GENITORE ESERCENTE LA POTESTÀ

Marina TIKHONOVA: TKHMRN85E68Z154P

Amerigo MARANO: MRNMRG66A12F839B

Custode Giudiziario:

Avv. Ester Sansone

Udienza modalità di vendita:

18.03.2026

Esperta incaricata

arch. Emanuela Spiotta
Via P.Tipoldi 3/B
84078 Vallo della Lucania (SA)
Tel: 328/6881099





All'Ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del**
Tribunale di Vallo della Lucania
-Ufficio Esecuzioni immobiliari-

OGGETTO: Procedura esecutiva immobiliare n. 101/2024 r.g.e.

Su istanza di: curatela del Fallimento TEKNOSUD s.r.l. (C.F. 04559441219), in persona del Curatore Dott. Luigi Silvestro. Rappresentata e difesa dall'Avv.: Luigi VESPOLI (C.F. VSPLGU63A211208A).
Nei confronti di: Leone MARANO (C.F. MRNLNE11M08H860F), in persona dei genitori esercenti la potestà genitoriale, Amerigo MARANO (C.F. MRNMRG66A12F839B) e Marina TIKHONOVA (C.F. TKHMRN85E68Z154P).

PREMESSA E OGGETTO DELLA PERIZIA

La sottoscritta architetto Emanuela Spiotta, nata a Vallo della Lucania (SA) il 19/04/1981, C.F. SPTMNL81D59L628C, P.IVA n. 05213080657 iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della Provincia di Salerno al n. 3082 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania (SA), con studio in Vallo della Lucania via P.Tipoldi 3/B

AVENDO RICEVUTO

In data 07/07/2025, la sottoscritta veniva nominata Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Vallo della Lucania, dr.ssa Roberta Giglio, nell'ambito del procedimento n. 101/2024 R.G.E. In data 10/07/2025, la scrivente prestava giuramento di rito per provvedere alla stima del compendio pignorato ai Sig.ri **Leone MARANO** (C.F. MRNLNE11M08H860F), in qualità di debitore., sito in Comune di San Mauro Cilento (SA), località Mezzatorre, e di relazionarlo sulla scorta dei quesiti dal Giudice formulati (ex art.569 c.p.c.) ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c.

1. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in

- caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta ; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).
2. Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)
 3. Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
 4. Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate
 5. indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
 6. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.
 7. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale
 8. Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota ; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima per intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.
 9. Accertare se l'immobile è libero o occupato ; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso
 10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale
 11. Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
 12. L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c. : Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emesse dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.
 13. (L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) .

14. Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti.
15. Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.
16. Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.
17. Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word.
18. Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato
19. Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita
20. Segnalare tempestivamente al custode (o se nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.
21. Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

A causa di impedimenti oggettivi, tra cui il ritardo nell'accesso forzoso all'immobile e la mancata ricezione della documentazione urbanistica dal Comune di San Mauro Cilento, in data 04/12/2025 veniva depositata apposita istanza di proroga dei termini per il deposito della relazione di stima. Con provvedimento del 05/12/2025, il Giudice dell'Esecuzione ha accolto tale richiesta, concedendo una proroga di 60 giorni e rinviando l'udienza di comparizione delle parti al 18/03/2026. (all.12)

Il Giudice concedeva alla stessa termine per la trasmissione in copia del proprio elaborato, ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza del 18/03/2026; assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

L'esecuzione immobiliare ha per oggetto l'immobile sito nel Comune di San Mauro Cilento (SA), località Mezzatorre, e precisamente:

Abitazione al primo piano della scala A, numero interno 4.

Identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 17, particella 244B, subalterno 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani.

Così distinti in Catasto Fabbricati della provincia di Salerno:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Catasto Fabbricati (CF) – Foglio 17 – SAN MAURO CILENTO (I031) (SA)										
Dati Identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.IIIa	Sub	zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	DATI DI SUPERFICIE	Rendita	Piano
-	17	244B	5		A/2	2	5 vani	105 m ² escluse aree scoperte 102 m ²	€170,43	1

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso l’esperta, successivamente al conferimento dell’incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in atti:

- Atto di pignoramento del 12 novembre 2024, notificato in data 05/12/2024 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 30/12/2024 ai nn.55090/44995.
- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto in data 12/03/2025 dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, depositato nell'interesse della parte creditrice Curatela del Fallimento TEKNOSUD s.r.l.
- Decreto di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell’udienza per la determinazione delle modalità di vendita al 10/07/2025.

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico del 10 luglio 2025, la sottoscritta Esperta ha avviato le attività di sopralluogo in data 8 settembre 2025. In tale occasione, nonostante la presenza della scrivente e del Custode Giudiziario, l'accesso non è stato possibile per l'assenza della parte debitrice e dei proprietari, che non hanno consentito l’ingresso nell’unità immobiliare.

A seguito di tale impedimento, è stata programmata una nuova sessione per il giorno 26 novembre 2025. In questa data, il Custode Giudiziario, coadiuvato dall'Avv. Ugo, ha proceduto all'accesso forzoso autorizzato. Le operazioni hanno richiesto l'intervento di un fabbro per l'apertura della porta blindata d’ingresso, data la persistente assenza dei soggetti esegutati. Una volta guadagnato l'accesso al compendio sito in San Mauro Cilento, identificato al Foglio 17,

particella 244B, subalterno 5, si è potuto procedere con i rilievi tecnici, la documentazione fotografica e le verifiche necessarie alla stima.

Il fabbricato sorge in San Mauro Cilento (SA), località Mezzatorre, prospiciente la S.S. 267. La struttura si compone di un pianterreno e quattro piani superiori. L'unità immobiliare è sita al primo piano della Scala A ed è accessibile tramite l'androne e il vano scala condominiale posti al piano terra del fabbricato. Sotto il profilo altimetrico, l'immobile si definisce come primo piano qualora l'accesso avvenga dal livello stradale/area parcheggio (corrispondente al piano terra catastale), mentre — in ragione dell'orografia del terreno e della pendenza del lotto — lo stesso può presentare un affaccio o un accesso differente rispetto ai restanti prospetti dell'edificio.

Si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene immobile al fine di raccogliere tutti i dati necessari ed utili alla redazione della relazione di stima, le operazioni peritali si concludono alle ore 18.00.

Successivamente, sono state effettuate le necessarie analisi dirette sul mercato locale, onde acquisire gli elementi comparativi per la valutazione economica richiestami.

CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

03/09/2025: Analisi preliminare della consistenza immobiliare mediante richiesta e acquisizione della mappa catastale e delle visure attuali e storiche per l'immobile oggetto di stima.

04/09/2025: Richiesta della visura planimetrica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Salerno, al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e i grafici depositati.

08/09/2025: Primo tentativo di accesso ai luoghi. Le operazioni non hanno avuto esito positivo a causa della mancata presenza della parte debitrice e dei proprietari.

01/10/2025: Deposito presso il Comune di San Mauro Cilento dell'istanza di accesso agli atti e documenti amministrativi. La richiesta è finalizzata all'acquisizione dei titoli abilitativi (Concessioni, Permessi di costruire, Segnalazioni Certificate, Agibilità) necessari alla verifica della regolarità urbanistico-edilizia (ex art. 173-bis disp. att. c.p.c.).

26/11/2025: Esecuzione del sopralluogo mediante accesso forzoso autorizzato dal Custode Giudiziario, coadiuvato dall'Avv. Ugo e con l'ausilio di un fabbro. Durante l'operazione sono stati effettuati i rilievi metrici, fotografici e la verifica dello stato manutentivo.

04/12/2025: Richiesta formale di documentazione e chiarimenti all'Amministratore del Condominio (fabbricato Annunziata/Di Naro/Marano) in merito alla gestione condominiale e ad eventuali pendenze.

29/12/2025: Invio di un sollecito all'amministrazione condominiale a seguito della riunione del 12/12/2025, volto ad acquisire il verbale d'assemblea e il relativo riparto spese per i lavori deliberati, elemento essenziale per la corretta determinazione del valore di stima.

15.02.2026 Invio alle parti della relazione di perizia in bozza.

La sottoscritta dichiara che nel redigere il presente elaborato ha operato con l'intento di restituire la fotografia più veritiera dell'immobile in correlazione al fine estimativo cui il mandato è primariamente finalizzato; esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

In seguito si procede a fornire esauriente risposta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE SUI QUESITI
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - Identificazione del bene

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1 Verifica della documentazione ex art. 567, comma 2, c.p.c.

La sottoscritta Esperta, esaminati gli atti della procedura, attesta la completezza e l'idoneità della documentazione depositata. In particolare, si dà atto del deposito della certificazione notarile sostitutiva, redatta in data 12/03/2025 dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, la quale ricostruisce le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione risulta idonea a identificare correttamente il bene e i soggetti titolari di diritti reali sul medesimo.

1.2 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dall'analisi della certificazione notarile e delle successive visure ipotecarie aggiornate, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

trascrizioni:

▪ **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto presso Tribunale di Nola il 15/06/2017

Reg. Gen. n°22675 - Reg. Part. n°17596

A favore di: FALLIMENTO TS ENGINEERING SRL in liquidazione Sede Nola (NA)

Contro: Marano Amerigo (Cf.MRNMARG66A12F839B); Marano Leone

(c.f.MRNLNE11M08H860F)

Titolo: Domanda giudiziale avente ad oggetto accertamento simulazione atti

Sede: Tribunale di Nola (NA)

ASTE
GIUDIZIARIE

del: 30/03/2017
n° Repertorio: 6716

ASTE
GIUDIZIARIE

▪ **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto presso Tribunale di Nola il 15/06/2017

Reg. Gen. n°22676 - Reg. Part. n°17597

A favore di: FALLIMENTO TS ENGINEERING SRL in liquidazione Sede Nola (NA)

Contro: Marano Amerigo (Cf.MRNMARG66A12F839B); Marano Leone
(c.f.MRNLNE11M08H860F)

Titolo: Domanda giudiziale avente ad oggetto revoca soggetti a trascrizione

Sede: Tribunale di Nola (NA)

del: 30/03/2017
n° Repertorio: 6716

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

▪ **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto presso Tribunale di Nola il 17/07/2018

Reg. Gen. n°28592 - Reg. Part. n°22130

A favore: Curatela del fallimento Teknosud S.R.L.

Contro: Marano Leone (c.f.MRNLNE11M08H860F)

Titolo: Domanda giudiziale avente ad oggetto revoca soggetti a trascrizione

Sede: Tribunale di Nola (NA)

del: 03/07/2018
n° Repertorio: 8985/2018

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

▪ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 30/12/2024

Reg. Gen. n°55090 - Reg. Part. n°44995

A favore di: Fallimento Teknosu SRL sede Pomigliano d'Arco (NA)

Contro: Marano Leone (c.f.MRNLNE11M08H860F)

Titolo: Atto di pignoramento dell'Uff. Giud. Unep Tribunale di Vallo della Lucania

Sede: Vallo della Lucania (SA)

del: 10/12/2024
n° Repertorio: 247

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

1.3 Identificazione catastale e mappe censuarie

Il bene oggetto della presente esecuzione è correttamente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Mauro Cilento (SA) come segue:

- Foglio 17, particella 244B, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale € 170,43.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- Indirizzo: Località Mezzatorre, Scala A, Interno 4, piano 1.

La scrivente ha acquisito in data 03/09/2025 la mappa censuaria e la visura planimetrica (richiesta all'AdE di Salerno in data 04/09/2025), documenti indispensabili per la corretta individuazione del compendio e per il confronto tra lo stato di fatto e la consistenza catastale.

1.4 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

Trattandosi di unità immobiliare urbana (fabbricato), non si è proceduto alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica ex art. 30 D.P.R. 380/2001, obbligatorio esclusivamente per i terreni o pertinenze di edifici superiori a 5.000 mq. Tuttavia, si dà atto che è stata inoltrata istanza di accesso agli atti al Comune di San Mauro Cilento in data 01/10/2025 (e successivo sollecito) per l'acquisizione dei titoli abilitativi dell'edificio, con esito negativo come dettagliato nella sezione dedicata alla conformità urbanistica.

1.5 Atto di provenienza ultraventennale

La titolarità del bene in capo al terzo proprietario, Leone Marano, deriva da titolo di provenienza analizzato dal Notaio certificatore nella relazione in atti, che garantisce la continuità delle trascrizioni nel ventennio. L'immobile è pervenuto al predetto a seguito di atti che hanno formato oggetto di azione revocatoria (come richiamato nell'atto di pignoramento), garantendo la legittimazione della Curatela del Fallimento Teknosud s.r.l. a procedere esecutivamente.

• Storia catastale

L'immobile è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di San Mauro Cilento (SA). La sua identificazione è rimasta costante nel periodo analizzato, ma si segnalano i seguenti dettagli tecnici:

- Identificativi attuali: Foglio 17, Particella 244B, Subalterno 5.
- Classamento: Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3.
- Consistenza: 5 vani.
- Rendita Catastale: € 170,43.
- Indirizzo: Località Mezzatorre, Scala A, Interno 4, Piano 1.
- Non risultano frazionamenti o fusioni recenti che abbiano alterato l'identificativo catastale della particella (244B), la quale deriva dalla suddivisione dell'area originaria descritta nel Regolamento di Condominio (Foglio 17).

• **Quote e Titolarità** (Assetto Proprietario)

In base alla documentazione notarile depositata il 12/03/2025:

- Soggetto Esecutato: Leone MARANO (nato a San Gennaro Vesuviano l'08.08.2011).
- Quota di proprietà: 1/1 (Piena proprietà).
- Titolo di provenienza: L'immobile è pervenuto al minore Leone Marano in forza di atti che sono stati oggetto di Azione Revocatoria favorevole alla Curatela fallimentare.

Continuità delle Trascrizioni

La certificazione notarile conferma la continuità ultraventennale delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. Nello specifico: il bene è stato regolarmente trascritto contro i danti causa del minore per i passaggi intermedi. L'attuale pignoramento (Trascrizione del 30/12/2024 ai nn. 55090/44995) colpisce l'intero diritto di proprietà (100%) in capo a Leone Marano, in qualità di terzo proprietario, per un debito riconducibile ad Amerigo Marano (già condannato al pagamento verso la Curatela del Fallimento Teknosud s.r.l.).

• **Stato di occupazione**

Le informazioni sullo stato di occupazione derivano dal verbale di accesso del 26/11/2025 e dalle risultanze dell'atto di pignoramento:

Stato attuale: l'immobile risulta occupato dal debitore (Amerigo Marano) e/o dal terzo proprietario (il minore Leone Marano) con il proprio nucleo familiare.

Modalità di accesso: come riportato nella cronistoria, l'accesso dell'8 settembre 2025 era andato deserto. Solo in data 26 novembre 2025, tramite accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro e del Custode Giudiziario, è stato possibile entrare nell'immobile.

Assenza di titoli di godimento terzi: al momento del sopralluogo non sono stati rinvenuti soggetti terzi (affittuari o locatari) muniti di contratto di locazione opponibile alla procedura (ovvero con data certa anteriore al pignoramento).

▪ **Provenienza**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 3/1/2005 Al 3/1/2025	Marano Leone	Atto di compravendita			
		Rogante	data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio Mara Mililotti	28/06/2016	1288	
		Trascrizione			
		Presso	data	Reg.gen.	Reg.part.
		Conservatoria di	29/06/2016	26362	20558

A Marano Leone, il bene in oggetto è pervenuto giusto atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito per Notaio Mara Mililotti del 28/06/2016 da Marano Amerigo nato a Napoli (NA) il 12/01/1966 c.f. MRNMRG66A12F839B;

A Marano Amerigo, l'immobile è pervenuto giusta successione di De Bernardinis Giacinta nata a Atripalda (AV) il 3/01/1937 e deceduta 18/4/2010, registrata all'Ufficio del registro DPNA2 UT di Nola (NA) in data 2/5/2011 al n.537/9990/11 e trascritta ai nn.37816/28988 del 6/10/2011;

A De Bernardinis Giacinta, l'immobile in oggetto è pervenuto giusto atto di compravendita per Notaio Giovanni Marra del 14/06/1970 rep.29632 rep. Registrato a Vallo della Lucania il 24/06/1970 al n.498 e trascritto ai nn.15570/13602 del 27/6/1970 da Annunziata Maria nata a San Giuseppe Vesuviano (NA) ivi il 18/3/1924, Di Naro Calogeno nato a Napoli il 21/11/1927 e Marano Giovanni nato a Marigliano (NA) il 16/5/1929.

QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

descriva, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

***descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.*

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da:

LOTTO UNICO

QUOTA PIGNORATA: 100%

TIPOLOGIA: l'immobile fa parte di un fabbricato condominiale denominato 'DI.MA 1', a prevalente destinazione residenziale, che si eleva per cinque piani fuori terra (PT + 4). L'edificio presenta una pianta a forma di 'T' nei piani elevati e una base più ampia al piano terra destinata a servizi comuni e autorimesse.

UBICAZIONE: l'immobile oggetto di esecuzione è sito nel Comune di San Mauro Cilento (SA), alla Località Mezzatorre, in posizione prospiciente la S.S. 267. L'unità abitativa è posta al primo piano (rispetto alla quota stradale/parcheggio) del fabbricato denominato "Annunziata, Di Naro, Marano", identificata come Scala A, interno 4.

DATI CATASTALI: Il cespite è censito al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 17, Particella 244B, Subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, Rendita Catastale € 170,43.

CONFINI dell'immobile sub.5:

L'unità immobiliare, identificata come interno 4 della Scala A, confina:

A Nord: con distacco su area condominiale comune (area parcheggio/giardino);

A Est: con vano scala condominiale e pianerottolo di accesso;

A Sud: con proprietà alienante o altra unità immobiliare (interno adiacente dello stesso piano);

A Ovest: con distacco su area esterna comune prospiciente il confine del lotto;

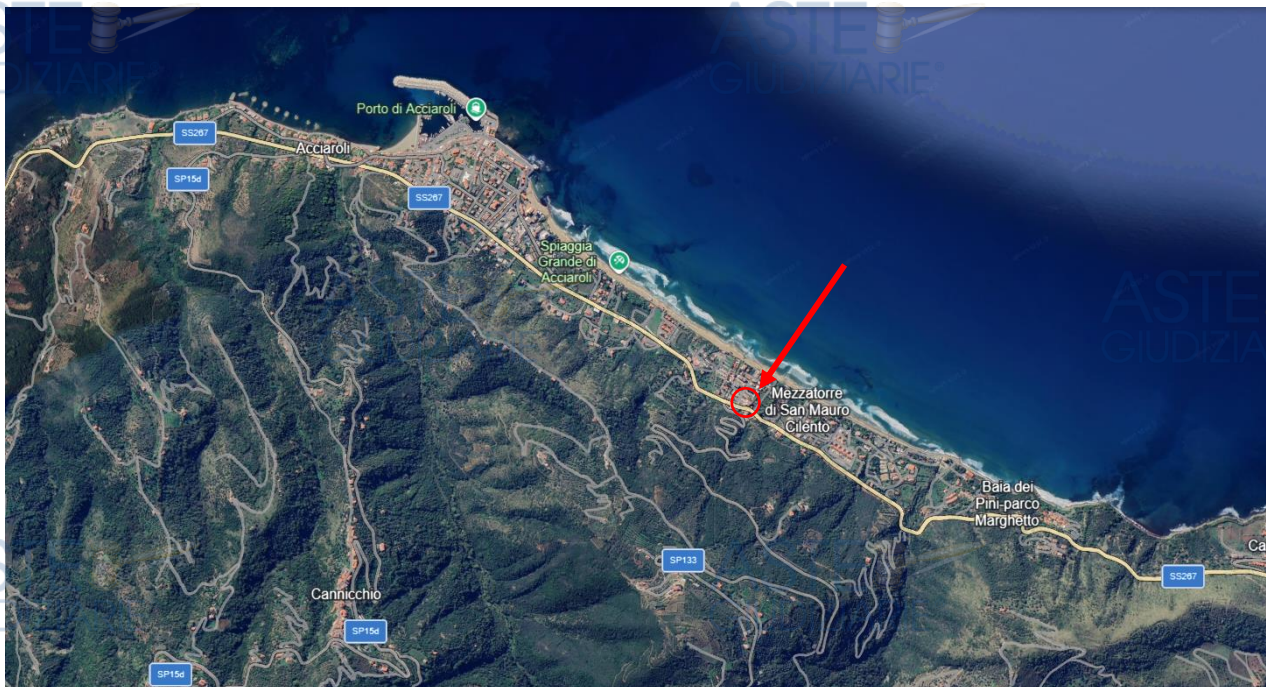
In alto: con solaio di calpestio dell'unità posta al piano secondo;

In basso: con solaio di copertura dei locali posti al piano terra (autorimessa/androne).

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE:

1. Localizzazione e Contesto

L'immobile è ubicato nel Comune di San Mauro Cilento (SA), precisamente nella frazione costiera di Mezzatorre, un'area a spiccata vocazione turistico-residenziale situata lungo la fascia costiera cilentana, tra i comuni di Castellabate e Pollica (Acciaroli). Il fabbricato, denominato "DI.MA 1" (ex Annunziata/Di Naro/Marano), sorge in posizione strategica e panoramica, risultando direttamente prospiciente la Strada Statale 267 (Via del Mare), arteria principale che collega Agropoli con le restanti località costiere del Cilento.



2. Come raggiungere l'immobile

- In Auto: percorrendo la S.S. 18 (Cilentana) con uscita ad Agropoli Sud; da qui si prosegue sulla S.S. 267 in direzione sud per circa 15 km fino alla frazione Mezzatorre. Il fabbricato è facilmente individuabile sul lato destro della carreggiata (direzione sud) poco prima del centro abitato della frazione.
- In Treno: la stazione ferroviaria di riferimento è Agropoli-Castellabate, servita da treni regionali, intercity e alta velocità (nel periodo estivo). Dalla stazione è necessario proseguire tramite autolinee locali o taxi.
- Distanze principali: centro di San Mauro Cilento (circa 6 km).
- ✓ Porto di Acciaroli: circa 5 km.
- ✓ Spiaggia di Mezzatorre: circa 500 metri.

Nelle immediate vicinanze (raggio di 1-2 km) sono presenti attività commerciali al dettaglio, farmacie e servizi essenziali legati alla stagionalità turistica.

3. Tipologia del Fabbricato

Si tratta di un edificio condominiale di tipo civile, isolato, edificato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio. Il corpo di fabbrica si eleva per cinque piani fuori terra (Piano Terra + 4 Piani Superiori):

- Piano Terra: occupa la quasi totalità dell'area di sedime e ospita l'atrio comune, l'androne, la cassa scala (Scala A), locali tecnici (autoclave e cisterna) e le autorimesse.
- Piani Superiori: presentano una pianta caratteristica a forma di "T", con tre unità abitative per ogni piano.

4. Accesso all'unità pignorata (Sub. 5)

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento per civile abitazione situato nel Comune di San Mauro Cilento, nella frazione costiera di Mezzatorre, all'interno del complesso condominiale "DI.MA 1". Il fabbricato, situato in posizione panoramica degradante verso il mare, presenta una duplice modalità di accesso che segue l'orografia del lotto. L'accesso pedonale principale avviene direttamente dalla Strada Statale 267 tramite un varco che conduce a una scala esterna; scendendo una serie di gradini si giunge al portone del corpo scala condominiale (Scala A) e, una volta entrati sul pianerottolo di ingresso, è necessario scendere un'ulteriore rampa di scale per raggiungere il pianerottolo del piano primo, dove l'abitazione è identificata come la prima porta sulla destra. L'accesso carrabile, invece, prevede un percorso differente: procedendo in direzione Agropoli lungo la Statale, si imbocca una strada laterale che scende verso il mare e,

svoltando a destra, si raggiunge l'area ai piedi del palazzo destinata a parcheggio al piano terra. Da questo livello, che rappresenta la quota base del fabbricato, l'appartamento si raggiunge salendo una sola rampa di scale interne. Si specifica che l'area di parcheggio al piano terra dispone di posti auto riservati esclusivamente ad alcuni condomini, mentre lungo la S.S. 267, in corrispondenza dell'accesso pedonale superiore, sono presenti limitati spazi di sosta su strada. Internamente, l'alloggio è censito con categoria A/2 e si compone di sei vani, caratterizzati da un buono stato manutentivo e da una recente pavimentazione in gres laminato effetto legno posata in sovrapposizione.

La proprietà partecipa pro-quota alle parti comuni dell'edificio con 79,72 millesimi di proprietà generale e confina a nord con il distacco su area condominiale, a est con il vano scala e a ovest con le aree esterne comuni (all.9). Questa particolare articolazione su più livelli, con l'abitazione posta in posizione intermedia tra la quota stradale superiore e il piano terra inferiore, garantisce una distribuzione funzionale pur in presenza di un terreno scosceso.



Ingresso pedonale
con accesso lungo la S.S. 267



Ingresso carrabile e pedonale

L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna caratterizzata da un lungo corridoio di disimpegno che collega i vari ambienti. Varcata la porta, si accede al corridoio dove, frontalmente, si trova una camera che, pur essendo attualmente utilizzata con letti a castello, è priva di finestre dirette verso l'esterno, ricevendo aria e luce solo indirettamente tramite una vetrata alta comunicante con il soggiorno; tale configurazione rende l'ambiente tecnicamente assimilabile a

un ripostiglio poiché non conforme ai requisiti igienico-sanitari per i locali abitabili. Procedendo lungo il disimpegno si incontrano due bagni, entrambi dotati di doccia, lavabo e vaso ma privi di bidet; Il primo bagno risulta cieco e presenta una comunicazione con il bagno adiacente tramite un'apertura alta, ospita un boiler elettrico e presenta tracce di una pregressa infiltrazione al soffitto, riparata e monitorata dall'amministratore condominiale che ne ha confermato la risoluzione. La zona notte comprende due camere da letto di 12,38 mq e 14,56 mq, mentre il fondo del corridoio si apre su un ampio e luminoso salone doppio di 32,50 mq. Quest'ultimo ambiente, vero fulcro dell'abitazione, è dotato di due balconi e una finestra che garantiscono una notevole luminosità; in particolare, l'affaccio verso ovest offre una vista mare estremamente suggestiva e aperta, favorita dalla vicinanza della costa e dalla pendenza del terreno che, nonostante la presenza di altri edifici, non ne ostacola la panoramicità. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e climatizzazione fissa, risultando attrezzato per un uso prevalentemente estivo, e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quali la tinteggiatura delle pareti, la revisione degli infissi — attualmente malfunzionanti in cucina e nelle tapparelle — e la sostituzione della porta d'ingresso per garantire adeguati standard di sicurezza (all.7).



Affaccio verso Ovest



Balcone di 10,00 mq

Le modalità di calcolo della superficie commerciale adottate in questa perizia fanno riferimento ai principi generali forniti dal DPR 23/03/1998 n.138, che fornisce le indicazioni per la

determinazione della "superficie catastale". La superficie commerciale sarà determinata secondo tali criteri e arrotondata al metro quadrato, in linea con le metodologie precedentemente adottate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), ora confluito nell'Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie dei locali accessori viene omogeneizzata come segue: al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale; al 25% qualora non comunicanti; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%.

Dettaglio Consistenza

Destinazione	Superficie Utile m ²	Superficie lorda m ²	Coeff. correttivo	Superficie convenzionale m ²	altezza	piano
Corridoio/Ingresso	12,00	13,71	1	13,71	2,90m	Piano primo
Camera 1 (Ripostiglio)	9,63	10,61	1	10,61	2,90m	Piano primo
Bagni (2)	3,96+1,55+2,60	4,56+5,45	1	4,56+5,45	2,90m	Piano primo
Camera 2	12,38	13,85	1	13,85	2,90m	Piano primo
Camera 3	14,65	17,56	1	17,5	2,90m	Piano primo
Salone Doppio	32,50	37,85	1	37,85	2,90m	Piano primo
Balcone	10,00	10,00	0,30<25mq	3,00	-	Piano primo
Superficie commerciale				107,00 mq		

¹ Balconi, terrazzi e similari

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Consistenza

Le destinazioni d'uso dei singoli vani, le superfici utili e le superfici non residenziali sono riportate nella seguente tabella:

Destinazione d'uso	Superficie Utile	Superficie Lorda	coefficiente	Superf. convenz.	altezza
Abitazione	89,27 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	3,00m
Balconi	10,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	-
Superficie convenzionale complessiva				107,00 mq	-

Stato manutentivo dell'edificio

Lo stato manutentivo e conservativo dell'edificio è da ritenersi **NORMALE** poiché sono in scadenti condizioni i seguenti elementi indicati nella tabella "A": prospetti esterni (cornicioni e marcapiani, frontini dei balconi).

Occorre inoltre precisare che il fabbricato è privo di ascensore.

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, si tiene conto dei seguenti elementi:

- Prospetti esterni;
- impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico;
- balconi e copertura;
- accessi, infissi comuni, scale, parti comuni;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- ascensore.

In particolare, lo stato si considera:

- ✓ **buono**, qualora sia in scadenti condizioni fino ad uno degli elementi sopra citati;
- ✓ **normale**, qualora siano in scadenti condizioni fino a tre degli elementi sopra citati;
- ✓ **scadente**, qualora siano in scadenti condizioni oltre tre degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- i prospetti esterni si intenderanno scadenti quando l'intonaco od altri tipi di paramento risultano gravemente deteriorati, in misura superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, ovvero presentino lesioni diffuse e passanti o risultino in uno stato di umidità permanente;
- l'impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico sarà considerato scadenti nel momento in cui non rispetta la vigente normativa in materia ovvero sono riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento
- i balconi e la copertura saranno considerati scadenti nel momento in cui consentono infiltrazione di acque piovane;
- le scale, e parti comuni; saranno considerati scadenti quando verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici ovvero presentino lesioni diffuse e passanti;
- l'impianto di riscaldamento centralizzato; sarà considerato scadente quando l'impianto presenta malfunzionamenti non riparabili tali da non rendere economicamente conveniente

la sua riparazione;

- l'ascensore sarà considerato scadente quando non conforme alla normativa vigente.

Tabella "A" riepilogativa dello stato conservativo elementi costitutivi della unità immobiliare			
	SCADENTE	NON SCADENTE	INESISTENTE
Prospetti esterni*		X	
Impianto elettrico citofonico/videocitofonico	X		
Balconi, copertura		X	
Scale, e parti comuni		X	
Impianto di riscaldamento centralizzato	X		
Ascensore			X

*Si precisa inoltre che l'assemblea condominiale ha deliberato, in data 12 dicembre 2025, la realizzazione di lavori edili, non ancora iniziati, per il recupero dei cornicioni e marcapiani condominiali.

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Lo stato di manutenzione generale dell'unità abitativa risulta **MEDIOCRE**, in quanto i seguenti elementi risultano in scadente condizione: infissi esterni (insufficiente tenuta agli agenti atmosferici, bassa efficienza energetica), impianto elettrico (non conforme alla vigente normativa), impianto termico (assente), come riportato nella tabella b riepilogativa.

Si farà riferimento alla seguente tabella

	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
unità immobiliare nuova				
recentissima o ristrutturata				
unità immobiliare 1-20 anni				
unità immobiliare 21-40 anni				
unità immob. oltre 40 anni		X		

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, si tiene conto dei seguenti elementi:

- a. pavimenti;
- b. pareti e soffitti;
- c. infissi esterni;
- d. infissi interni;
- e. impianto elettrico;
- f. impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- g. impianto termico.

In particolare, lo stato si considera:

- ✓ **ottimo**, qualora nessuno degli elementi sopra riportati sia in scadenti condizioni;
- ✓ **buono**, qualora sia in scadenti condizioni almeno uno degli elementi sopra citati;
- ✓ **mediocre**, qualora siano in scadenti condizioni almeno tre degli elementi sopra citati;
- ✓ **pessimo**, qualora siano in scadenti condizioni almeno cinque degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

a. pavimenti: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.

b. pareti, soffitti: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessario il rifacimento di oltre il 30% delle relative superfici.

c. infissi interni: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni o problemi tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

d. infissi esterni: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

e. impianto elettrico: sarà definito scadente quando lo stesso non rispetta la vigente normativa in materia.

f. impianto idrico e servizi igienico-sanitari: saranno considerati scadenti nel momento in cui verranno riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento.

g. impianto di riscaldamento: sarà definito scadente qualora gli elementi radianti dell'unità immobiliare presentino malfunzionamenti non riparabili tali da richiedere la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

<u>Tabella b riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare</u>			
	SCADENTE	NON SCADENTE	INESISTENTE
Pavimenti		X	
Pareti e soffitti	X		
Infissi esterni	X		
Infissi interni		X	
Impianto elettrico	X		
Impianto idrico-sanitario e servizi igienici	X		
Impianto termico			X

QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Verifica della documentazione e corrispondenza formale

L'Esperta ha proceduto al confronto tra la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento e i dati rilevati presso l'Agenzia del Territorio di Salerno. Dall'esame della Sez. B (Immobili) dell'atto di pignoramento, trascritto in data 30/12/2024 (Reg. Gen. 55090 - Reg. Part. 44995) a favore della Curatela del Fallimento Teknosud s.r.l. e contro Leone Marano, si evince una piena e univoca corrispondenza dei dati identificativi catastali:

- Comune: San Mauro Cilento (SA)
- Dati Catastali: Foglio 17, Particella 244B, Subalterno 5.
- Intestazione: Corrisponde all'attuale proprietario Leone Marano.

Si attesta, pertanto, che i dati indicati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca del bene immobile oggetto di esecuzione. Per quanto riguarda la presenza di ulteriori gravami, all'infuori della presente procedura, non risultano trascritti altri pignoramenti sull'immobile alla data dell'ultima ispezione ipotecaria.

Verifica della corrispondenza "de visu" e difformità riscontrate

Nonostante la regolarità formale dei dati catastali e dell'indirizzo (Località Mezzatorre, Scala A, Int. 4), il sopralluogo effettuato il 26/11/2025 ha evidenziato una difformità tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto (*all.8*).

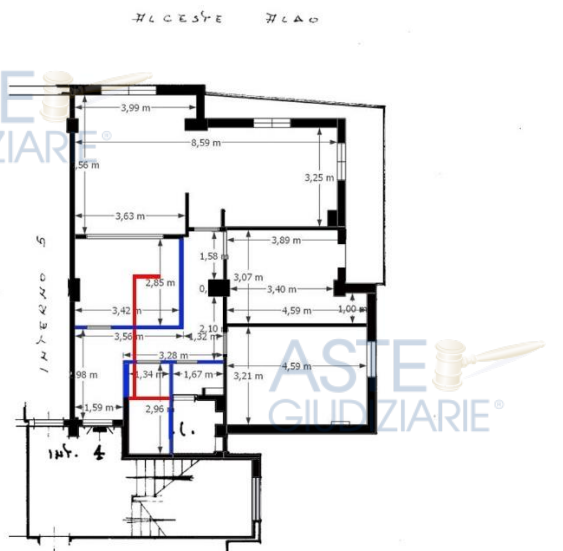
Nello specifico, la sottoscritta rileva che:

1. Configurazione interna: sebbene i dati identificativi (foglio, particella, sub) "accatastino" correttamente l'immobile, la distribuzione degli spazi interni e la destinazione d'uso di alcuni vani non corrispondono alla planimetria depositata.
2. Vano accessorio: come descritto precedentemente, la camera priva di aero-illuminazione diretta (utilizzata con letti a castello ma tecnicamente ripostiglio) rappresenta una divergenza rispetto ai requisiti igienico-sanitari e alla rappresentazione grafica ufficiale.

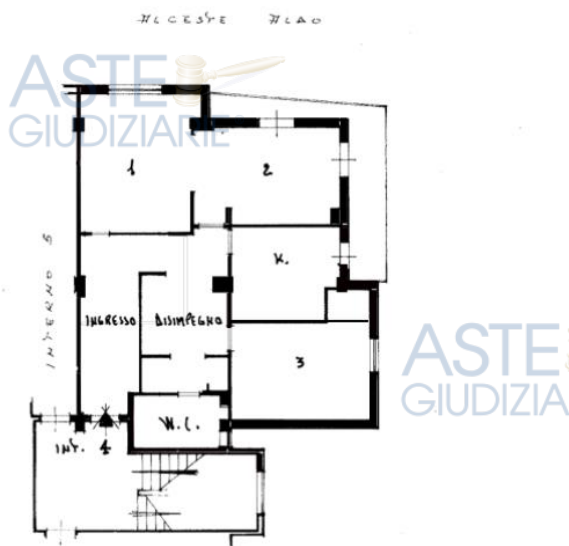
3. Finiture e Impianti: la sovrapposizione della nuova pavimentazione in gres e l'assenza totale degli impianti termici originariamente previsti (o attesi in una categoria A/2) segnano una distanza tra la descrizione catastale teorica e la realtà manutentiva del bene.
4. Incongruenza Cartografica (Mappa): Si rileva un disallineamento tra il Catasto Fabbricati e il Catasto Terreni. L'immobile, formalmente censito alla particella 244, risulta graficamente posizionato sulla particella 769 della mappa catastale. Tale discrepanza numerica in mappa costituisce un errore di natura topocartografica che non inficia la corretta individuazione del compendio.

Conclusioni sulla conformità In risposta ai punti specifici del quesito:

- Si ricade nella fattispecie di cui al punto b): i dati indicati nel pignoramento sono formalmente corretti e consentono l'individuazione certa del bene, nonostante la citata difformità grafica in mappa e le incoerenze con lo stato di fatto riscontrato de visu.
- L'identificazione del bene è comunque garantita dalla corrispondenza dei confini e dell'ubicazione all'interno del corpo scala condominiale (Interno 4).
- Sarà cura della sottoscritta, nei capitoli successivi, quantificare i costi di regolarizzazione di tali difformità sul valore di stima.



Planimetria rilevata



Planimetria catastale

QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”

*Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del **catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di San Mauro Cilento al Foglio 17, Particella 244B, Subalterno 5. La planimetria catastale è presente in atti (acquisita in data 04/09/2025), tuttavia, come evidenziato nel precedente quesito, essa non corrisponde fedelmente allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 26/11/2025.

Difformità riscontrate e necessità di aggiornamento

Le discrepanze principali riguardano la distribuzione interna e la destinazione dei vani:

- Vano accessorio: il locale di 10,61 mq, attualmente utilizzato come camera da letto, è privo di requisiti di aero-illuminazione diretta (mancanza di finestre verso l'esterno). Nella planimetria attuale potrebbe essere rappresentato erroneamente come camera o con una configurazione che non ne evidenzia la natura di locale accessorio/ripostiglio.
- Distribuzione spazi: sono state riscontrate lievi differenze nella disposizione dei tramezzi interni e dei servizi igienici rispetto al grafico catastale.

Azioni necessarie e oneri

Ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., si rende necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA (Documento Catasto Fabbricati), al fine di garantire la conformità oggettiva e soggettiva del bene.

Le attività comprendono:

1. Rilievo tecnico di dettaglio per la corretta rappresentazione grafica degli ambienti.
2. Redazione e presentazione DOCFA per "Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni".
3. Attribuzione della corretta destinazione d'uso ai vani (es. declassamento formale del vano cieco a ripostiglio/deposito).
4. Istanza di Allineamento/Preallineamento Mappa: per sanare la divergenza tra l'identificativo urbano (244) e il numero di mappa (769), garantendo la perfetta corrispondenza tra i due catasti.

Costi stimati per la regolarizzazione

Per la suddetta pratica di aggiornamento catastale si stima un costo complessivo pari a:

- Onorari professionali: (DOCFA + Istanza allineamento): € 1.300,00
- Tributi catastali: € 150,00 (diritti fissi per subalterno).
- TOTALE STIMATO: € 1.450,00

Tali importi verranno portati in detrazione dal valore di stima finale dell'immobile, ponendoli a carico della procedura o dell'aggiudicatario secondo le disposizioni del G.E.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Inquadramento urbanistico

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel territorio comunale di San Mauro Cilento (SA), nella frazione costiera di Mezzatorre. In base al vigente strumento urbanistico comunale, l'area in cui ricade il fabbricato denominato "DI.MA 1" è classificata come:

- Zona Omogenea: zona a prevalente destinazione residenziale-turistica, caratterizzata da un insediamento consolidato a prevalente destinazione residenziale e ricettiva.
- Destinazione d'uso prevista: residenziale (coerente con la categoria catastale A/2 dell'unità pignorata).

Vincoli

L'immobile ricade in area soggetta a Vincolo Paesaggistico (ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), data la collocazione nella fascia costiera del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni. Tale vincolo non osta alla proprietà o all'uso residenziale, ma impone il rilascio di apposita autorizzazione paesaggistica per ogni intervento di modifica esterna al fabbricato.

Si precisa che per le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati come unità abitative (Cat. A), ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, non è obbligatorio l'allegato del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) agli atti di trasferimento, essendo la destinazione urbanistica già definita dal contesto di zona e dalla categoria catastale.

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa - sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la

tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Conformità urbanistica ed edilizia Sulla base degli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Mauro Cilento (istanza prot. n. 5853 del 01/10/2025 e successivi solleciti), si attesta la **non conformità documentale** della costruzione alle autorizzazioni amministrative, stante l'impossibilità di reperire i titoli abilitativi originari o in sanatoria presso gli archivi comunali. Analogamente, non risulta in atti alcuna dichiarazione di agibilità. Tale carenza documentale è stata confermata anche dai tecnici del Condominio operanti sul fabbricato per interventi di manutenzione ordinaria.

Descrizione degli abusi e difformità riscontrate

Oltre alla mancanza del titolo generale del fabbricato, il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità specifiche per l'unità pignorata:

- **Difformità distributiva e funzionale:** il vano di 10,61 mq è utilizzato come camera da letto nonostante l'assenza di aereo-illuminazione diretta, in violazione dei requisiti minimi prescritti dal D.M. 05/07/1975.
- **Mancata corrispondenza stato di fatto/planimetria:** esistono discrepanze tra l'attuale compartimentazione interna e l'ultima planimetria catastale depositata.

Sanabilità ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L. 47/1985

In merito alla possibilità di sanatoria, si osserva quanto segue:

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6 della Legge 47/1985, l'aggiudicatario di un bene nell'ambito di una procedura esecutiva può beneficiare della riapertura dei termini per la presentazione della domanda di sanatoria (ove l'abuso sia sanabile ai sensi delle normative sul condono edilizio), da inoltrare entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Valutazione della sanabilità: nel caso di specie, mancando il titolo originario dell'intero fabbricato, non è possibile attestare con certezza la "doppia conformità" necessaria per una sanatoria ordinaria (Art. 36 D.P.R. 380/2001). Tuttavia, la storicità dell'immobile e la continuità dei trasferimenti suggeriscono che l'illecito possa consistere in una carenza documentale del Comune o in un abuso primario per il quale l'aggiudicatario potrebbe invocare le tutele di legge sopra citate.

Regolarizzazione interna: le difformità distributive interne (tramezzature e destinazione vani) sono regolarizzabili ex post mediante la presentazione di una **CILA in sanatoria** (per diversa distribuzione spazi interni), previo ripristino della corretta destinazione d'uso del vano cieco come "ripostiglio".

Titoli abilitativi ed esito delle ricerche documentali

In merito alla regolarità urbanistico-edilizia del bene, la sottoscritta ha avviato un'articolata attività di ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Mauro Cilento (*all.10*).

In data 1 ottobre 2025, veniva inoltrata formale istanza di accesso agli atti (prot. n. 5853).

A seguito di interlocuzioni telefoniche con il Responsabile del Servizio Urbanistico, il quale richiedeva specifiche integrazioni per agevolare la ricerca d'archivio, si provvedeva all'invio della documentazione integrativa in data 5 novembre 2025.

Nonostante la collaborazione prestata, l'Amministrazione Comunale non ha prodotto alcun risultato, dichiarando informalmente l'impossibilità di reperire il fascicolo edilizio relativo al fabbricato "DI.MA 1". Al fine di ottenere un riscontro definitivo e formale, la sottoscritta ha inoltrato un ulteriore sollecito a mezzo PEC in data 19 gennaio 2026, ad oggi rimasto privo di risposta scritta.

Al fine di approfondire la questione, la scrivente ha preso contatto con il tecnico incaricato dal Condominio per la redazione della SCIA relativa ai lavori di ripristino dei cornicioni. Il suddetto professionista ha confermato telefonicamente di trovarsi nella medesima situazione di stallo documentale, non avendo rinvenuto alcun titolo abilitativo o progetto originario presso gli archivi comunali.

QUESITO SETTE – “Divisione in lotti”

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

L'unità immobiliare oggetto di stima, sita nel Comune di San Mauro Cilento, Foglio 17, Part. 244B, Sub. 5, presenta una superficie lorda di circa 103,59 mq. Sulla base dei rilievi effettuati e dell'analisi della distribuzione degli spazi interni, si ritiene che l'immobile non sia utilmente divisibile in più lotti autonomi per le seguenti ragioni:

1. L'appartamento è servito da un unico corridoio di disimpegno e dispone di un solo salone doppio (punto luce principale e accesso ai balconi). Un eventuale frazionamento richiederebbe opere edilizie invasive e costose per creare nuovi ingressi, disimpegni e per garantire i rapporti aero-illuminanti a entrambe le nuove unità.
2. Carenza di Requisiti: uno dei vani (10,61 mq) risulta già privo di illuminazione diretta, rendendo impossibile la creazione di una seconda unità abitativa che rispetti i parametri igienico-sanitari vigenti.

Per le ragioni sopra esposte, si propone la vendita del compendio pignorato in un LOTTO UNICO.

- **LOTTO UNICO:** piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in San Mauro Cilento (SA), Loc. Mezzatorre, posto al piano primo della Scala A, interno 4, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 17, Particella 244B, Subalterno 5, con i relativi diritti sulle parti comuni e millesimi di proprietà (79,72/1000).

Non si rende pertanto necessario procedere all'identificazione di nuovi confini né alla redazione di tipi di frazionamento o aggiornamenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale.

QUESITO OTTO – “Divisibilità in natura”

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Dall'esame della documentazione ipo-catastale e della certificazione notarile in atti, risulta che l'immobile è pignorato per l'intero diritto di piena proprietà (quota pari a 1/1). Non si ricade, pertanto, nell'ipotesi di pignoramento di quota pro-indivisa. Sebbene l'intestatario attuale sia il sig. Leone Marano, l'efficacia del pignoramento si estende all'intero compendio in virtù della sentenza di azione revocatoria citata nelle premesse.

L'immobile sarà, pertanto, stimato e venduto come bene intero in Lotto Unico.

L'esperto procede alla stima dell'intero compendio immobiliare.

QUESITO NOVE

*Accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al pignoramento; **verificare** se risultano registrate presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;*

Accertamento dello stato di occupazione

Al momento del sopralluogo effettuato in data 26/11/2025, l'immobile è risultato occupato. Nello specifico, l'unità è nella disponibilità del sig. Leone Marano (soggetto debitore/esecutato) e del suo nucleo familiare. L'abitazione è arredata e utilizzata regolarmente, con particolare intensità nel periodo estivo, come deducibile dalla tipologia di dotazioni interne e dalle informazioni raccolte in loco.

Contratti di Locazione

Risulta assente la registrazione di contratti di locazione opponibili alla procedura.

Non sono stati esibiti, né sono reperibili in atti, titoli legittimanti il possesso da parte di terzi che abbiano data certa anteriore al pignoramento. Pertanto, l'occupazione da parte del debitore non è opponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923 c.c.

Ulteriori annotazioni Non risultano pendenti giudizi relativi a contratti di locazione o sfratti. Essendo l'immobile occupato direttamente dal debitore esecutato, lo stesso dovrà essere rilasciato libero da persone e cose a favore dell'aggiudicatario secondo le modalità e i tempi che saranno stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione nel decreto di trasferimento o nell'ordine di liberazione.

Modalità di accesso e condotta dell'occupante

Si deve dare atto che le operazioni peritali sono state caratterizzate da una totale mancanza di collaborazione da parte del soggetto occupante. Nonostante le regolari notifiche, il debitore non ha mai fornito riscontro né ha consentito l'accesso spontaneo ai luoghi. Pertanto, si è reso necessario procedere mediante accesso forzoso in data 26/11/2025, con l'intervento dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) e del Fabbro. Nel giorno fissato per il sopralluogo, nessuno dei residenti si è presentato, confermando l'atteggiamento ostativo alla procedura. Tale circostanza viene evidenziata affinché il Custode Giudiziario e il G.E. possano valutare le più opportune misure in vista della futura emissione dell'ordine di liberazione.

QUESITO DIECI – “Stato del bene”

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Si attesta che non sussistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale opponibili alla procedura. L'occupazione è riconducibile esclusivamente al debitore esecutato, pertanto il bene può essere trasferito libero da pesi e vincoli derivanti da rapporti matrimoniali o di convivenza.

QUESITO UNDICI – “Determinazione del valore”

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Vincoli artistici, storici e di inalienabilità

Dalle ispezioni ipotecarie e dalle verifiche presso gli enti preposti, non risultano gravare sull'immobile vincoli di natura artistica o storica (ex D.Lgs. 42/2004). Non sussistono, altresì, vincoli di inalienabilità derivanti da convenzioni edilizie o atti d'obbligo. Per quanto concerne l'indivisibilità, si rimanda a quanto espresso nel Quesito Otto: il bene è considerato indivisibile in natura per ragioni tecniche e funzionali.

Vincoli paesaggistici e ambientali

Si ribadisce che l'immobile ricade all'interno del perimetro del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni ed è soggetto a vincolo paesaggistico (fascia costiera). Tale vincolo non limita la commerciabilità del bene ma impone il rispetto delle normative di tutela per qualsiasi intervento di modifica esterna.

Oneri e vincoli condominiali

L'immobile fa parte del Condominio "DI.MA 1". In merito agli oneri condominiali:

Dall'esame del verbale d'assemblea del 12.12.2025 e delle tabelle contabili allegate, emerge un quadro dettagliato degli oneri gravanti sull'immobile (Sub. 5), identificato nei riparti come proprietà di Marano Leone o Marano Amerigo.

1. Oneri Ordinari e Stato dei Pagamenti

Dalla tabella delle quote 2024-2025, si rileva che l'unità partecipa alla gestione con 79,72 millesimi. Alla data dell'ultimo aggiornamento, la situazione debitoria risulta la seguente:

- Saldo anno 2024: € 153,00 residui (su un preventivo di € 430,00).
- Preventivo anno 2025: € 478,00.

- Totale da versare (oneri ordinari): € 632,00.

2. Lavori di Manutenzione Straordinaria (Cornicioni e Marcapiani)

Il Condominio "DI.MA. 1" ha deliberato importanti interventi di restauro. La situazione attuale prevede:

- Primo Computo Metrico: presentato il 12.12.2025 per un importo totale di € 93.034,72.
- Opere Aggiuntive: Successivamente è stato presentato un nuovo preventivo per ulteriori € 53.299,33.
- Stato dei versamenti straordinari: Per le rate già deliberate (scadenze 31.05.2025 e 15.09.2025), il fondo cassa relativo all'unità pignorata risulta non alimentato, con un debito maturato pari a € **3.382,00** (€ 1.691,00 per rata).

Nella determinazione della base d'asta, si dovranno considerare i seguenti debiti condominiali certi, che l'acquirente potrebbe dover saldare ex art. 63 disp. att. c.c.:

- Debito Ordinario: € 632,00.
- Rate Lavori Straordinari (scadute): € 3.382,00.
- Fondo Lavori Futuri (pro-quota): Una quota dei circa € 146.000,00 di lavori totali previsti (pari a circa € 11.660,00 in base ai 79,72 millesimi).

Diritti demaniali e usi civici

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche o usi civici gravanti sul compendio pignorato. L'immobile sorge su suolo privato e non sono emersi oneri di affrancazione o riscatto necessari per il trasferimento della piena proprietà.

L'immobile è libero da usi civici e vincoli storici, ma soggetto a tutela paesaggistica. L'aggiudicatario dovrà farsi carico delle spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente, oltre alle quote per i lavori straordinari in itinere non ancora saldate.

QUESITO DODICI – “Determinazione del valore”

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c. Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve obbligatoriamente procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima

e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.

12.1 Criteri di stima adottati

La valutazione è stata condotta attraverso il metodo sintetico-comparativo, utilizzando un procedimento di stima monoparametrico basato sulla superficie commerciale. Le fonti consultate includono:

- Banca Dati OMI (Agenzia delle Entrate): I semestre 2025, Zona E2 (Suburbana/Fascia Costiera), Valori: 960 - 1.350 €/mq.
- Indagine di mercato (Comparables): analisi di annunci immobiliari per tipologie simili a Mezzatorre (Asking price medio: € 2.800/mq).
- Documentazione Condominiale: verbali e riparti per la quantificazione degli oneri straordinari.

TABELLA n. 1							
Risultato Interrogazione: Anno 2025 – Semestre 1							
Provincia: Salerno							
Comune: San Mauro Cilento							
Fascia/zona: Suburbana/FASCIA COSTIERA - LOCALITÀ MEZZATORRE							
Codice di zona: E2							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazione civile							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	ValoreMercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	960	1350	L	3,1	4,6	L

12.2 Calcolo della superficie commerciale

Sulla base dei rilievi e della planimetria originaria (datata 06/05/1970), la superficie commerciale è così determinata:

- Superficie Coperta (Abitazione): 103,59 mq (100%)
- Balcone (Vista Mare): 10,00 mq (30%) = 3,00 mq
- Totale Superficie Commerciale: 107,00 mq

12.3 Tabella di Raffronto Parametrico (Market Comparison Approach)

Il valore unitario è stato determinato confrontando il "Subject" (immobile in stima) con due unità simili in vendita in zona, rettificando i prezzi richiesti tramite coefficienti correttivi. Sebbene i

comparabili siano pubblicizzati in stato "ottimo", l'analisi delle foto evidenzia uno stato conservativo "buono" (all.11).

Caratteristica	Subject (Immobile Stima)	Comparabile 1	Comparabile 2
Prezzo Proposto	-	€ 295.000	€ 325.000
Superficie	107,00 mq	100 mq	120 mq
Prezzo unitario (€/mq)	-	€ 2.950	€ 2.708
Stato Conservativo	Mediocre / Da ripristinare	Buono (da foto)	Buono (da foto)
Coeff. Manutenzione	1,00	0,85	0,85
Titoli Edilizi	Assenti (Fascicolo non trovato)	Presunti regolari	Presunti regolari
Coeff. Regolarità	1,00	0,90 (Rischio tecnico)	0,90 (Rischio tecnico)
Servizi / Accessori	No (Condominio standard)	Sì (Piscina e Parco)	Sì (Aree verdi)
Coeff. Servizi	1,00	0,90 (Riduzione)	0,95 (Riduzione)
VALORE UNIT. RETTIFICATO	€ 2.100,00 / mq	€ 1.918,00 / mq	€ 1.954,00 / mq

Il valore unitario di € 2.100/mq è stato scelto per riflettere l'eccezionale vista mare del Subject, pur considerando lo scostamento dai massimi OMI (€ 1.350/mq).

12.4 Adeguamenti e Correzioni della Stima

Si procede alla decurtazione analitica degli oneri non eliminabili e delle criticità riscontrate:

- Assenza Garanzia per Vizi e Stato di Possesso (15%): riduzione forfettaria applicata per la vendita forzata e l'occupazione non collaborativa (necessità di accesso forzoso): - € 33.575,85.
- Oneri di Regularizzazione Urbanistica: riduzione applicata per l'assenza di titoli edilizi in archivio (10% del valore di stima) a cui si aggiungono i costi tecnici per la sanatoria (CILA in sanatoria per secondo bagno) e l'aggiornamento catastale (DOCFA per diversa distribuzione interna e Istanza di allineamento mappa per la discordanza p.lla 769/244): - € 26.883,90.
- Stato d'uso e Manutenzione: ripristino caldaia/impianti/infissi e tinteggiatura: - € 8.000,00.

- Spese Condominiali Insolite (Art. 63 disp. att. c.c.):
 - ✓ Gestione ordinaria (2024-2025): € 632,00.
 - ✓ Rate lavori straordinari scadute (al 15.09.2025): € 3.382,00.
 - ✓ Quota fondo lavori futuri (pro-quota 79,72/1000 su interventi deliberati per € 146.334,05): € 11.666,00.
 - ✓ Totale detrazione condominiale: - € 15.680,00.

12.5 Determinazione del Valore di Mercato

Descrizione	Importo
Valore di mercato lordo (106,59 mq x € 2.100,00)	€ 223.839,00
Totale Adeguamenti e Detrazioni	- € 84.139,75
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (NETTO)	€ 139.699,25

VALORE DI STIMA FINALE (Arrotondato): € 140.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1			
IMMOBILE	CONSISTENZA m²	VALORE €/m²	VALORE COMPLESSIVO €
Appartamento	107,00	1.308,41	140.000,00

CONCLUSIONI

In data 15/02/2026 il presente elaborato è stato inviato tramite pec al procuratore del creditore procedente l’Avv. Luigi Vespoli ed al custode l’Avv. Ester Sansone, mentre alla Sig.ra Tikhonova Marina e al Sig.Marano Amerigo in qualità di esercente la responsabilità genitoriale sul minore Leone Marano, è stata trasmessa a mezzo raccomandata A/R, all’indirizzo di residenza. Con questo l’esperto stimatore, avendo risposto puntualmente ai quesiti posti dal G.E. all’udienza di giuramento del 10/07/2025, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione. La perizia comprende n° 35 pagine più gli allegati.

Con osservanza

Vallo della Lucania, lì 11/03/2026

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE proc.n. 101/2024 r.g.e.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n°1 lotto così costituito:

LOTTO I

COMUNE E INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile è sito nel Comune di San Mauro Cilento (SA), frazione Mezzatorre.

È censito al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 17, Particella 244B, Subalterno 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 340,86.
- L'unità è posta al piano primo della Scala A, interno 4.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento per civile abitazione di circa 104,00 mq di superficie coperta lorda, oltre a un balcone di 10,00 mq con vista mare. Internamente è composto da ingresso/disimpegno, salone doppio con cucina, due bagni e due vani letto. Si precisa che l'immobile è privo di impianto di riscaldamento, caratteristica che ne conferma la vocazione prevalentemente stagionale/estiva. Lo stato manutentivo generale si presenta mediocre.

STATO URBANISTICO E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

- Criticità Documentale: non è stato possibile reperire i titoli abilitativi presso l'Ufficio Tecnico Comunale (PEC prot. 5853 del 01/10/2025).
- Difformità: si riscontrano variazioni distributive interne (secondo bagno e vano cieco) non conformi alla planimetria originaria del 06/05/1970.
- Oneri Condominiali: l'aggiudicatario sarà solidalmente responsabile per le spese ordinarie e straordinarie dell'anno in corso e del precedente (Art. 63 disp. att. c.c.). Sono pendenti debiti per € 632,00 di gestione ordinaria e € 3.382,00 per rate lavori straordinari già scadute.
- Lavori Straordinari: sono stati deliberati interventi di restauro per complessivi € 146.334,05. La quota pro-quota dell'immobile (79,72/1000) non ancora versata ammonta a circa € 11.666,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE Il valore è stato determinato applicando il metodo sintetico-comparativo, partendo da un valore di mercato rettificato di € 2.100,00/mq (che già sconta l'assenza di riscaldamento rispetto ai comparabili in "buono stato") e applicando le seguenti detrazioni:

- Valore di Mercato Lordo: € 223.839,00
- Adeguamenti e Detrazioni: - € 84.139,75 (comprensivi di svalutazione per assenza titoli edilizi, mancanza di garanzia per vizi, stato di possesso e oneri condominiali).
- Valore di Mercato Netto: € 139.699,25

VALORE DI STIMA FINALE: € 140.000,00



CONGEDO DELL'ESPERTO

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico conferito da Codesto On.le Tribunale. Resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione che il Giudice dell'Esecuzione ritenesse necessari.

Vallo della Lucania, lì 11/03/2026



*Con osservanza
L'Esperto stimatore
arch. Emanuela Spiotta*

ELENCO ALLEGATI

- **ALLEGATO 1:** Copia Decreto di nomina e verbale di giuramento dell'esperto
- **ALLEGATO 2:** Verbale primo accesso e comunicazione di inizio delle operazioni peritali
- **ALLEGATO 3:** Ispezioni ipotecarie
- **ALLEGATO 4:** Documentazione catastale (visura e scheda planimetrica)
- **ALLEGATO 5:** Inquadramento territoriale
- **ALLEGATO 6:** Certificazione notarile sostitutiva dell'ispezione ipotecaria
- **ALLEGATO 7:** Documentazione fotografica interna ed esterna
- **ALLEGATO 8:** Elaborati grafici e grafico delle difformità catastali
- **ALLEGATO 9:** Corrispondenza con l'Amministratore condominiale e Regolamento di Condominio
- **ALLEGATO 10:** Corrispondenza con gli Uffici Comunali per accertamenti pratiche edilizie (esito negativo)
- **ALLEGATO 11:** Valori Banca dati (OMI) dell'Agenzia del Territorio e ricerca di mercato, schede di rilevazione immobili comparabili (N. 2 Comparable)
- **ALLEGATO 12:** Emesso atto di concessa proroga CTU
- **ALLEGATO 13:** Attestazione trasmissioni copie alle Parti

