



TRIBUNALE DI SALERNO

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT.SSA ROSARIA MORRONE



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare R.E. 175/2019

Promossa da



Contro

-OMISSIS-



Creditori intervenuti:

- 1)  per altra ragione di credito;
- 2)  per altra ragione di credito



Salerno, Settembre 2020



L'ESPERTO

Ing. Mauro Davascio



SOMMARIO

Incarico	4
Note sulla procedura	6
Premessa	6
Cronologia delle operazioni peritali	7
Elenco della documentazione acquisita	7
Descrizione dei beni – Quesiti n. 1-2-3-4	8
Dati riportati nell'atto di pignoramento	9
Individuazione degli immobili e raggruppamento in lotto unico	10
Dati Catastali	13
Storia Catastale	13
Titolarità	16
Confini lotto	16
Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato	16
Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati	17
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI del LOTTO UNICO	17
La Superficie Convenzionale	26
Consistenza del lotto Unico	26
TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA VENTENNALE – Quesito n.5	30
Titolo di proprietà	30
Provenienza ventennale	31
Divisibilità dei beni – Quesito n. 6	32
Stato di possesso del bene – Quesito n. 7	32
Più probabile canone di locazione – Quesito n. 8	33
Regime patrimoniale debitore – Quesito n. 9	34
Vincoli ed oneri – Quesito n. 10	34
Formalità pregiudizievoli – Quesito n. 11	35
Acquisizione visure ipocatastali – Quesito n. 12	38
Documentazione urbanistica edilizia – Quesito n. 13	38
Strumento urbanistico vigente	38
Regolarità edilizia	39
Stima / Formazione lotti – Quesito n. 14	50
Procedimento analitico del valore di riproduzione	51
Il valore degli immobili da porre a base d'asta	52
Spese per rimozione beni mobili – Quesito n. 15	54
Descrizione sintetica Lotto di vendita – Quesito n. 16	55

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	57
Repertorio fotografico - Quesito N. 17	59
CONCLUSIONI.....	60
ELENCO DEGLI ALLEGATI	61

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INCARICO

Con Decreto di Nomina depositato il 08/10/2019, il sottoscritto **Ing. Davascio Mauro**, con studio tecnico in Via Posidonia, 307 bis - 84129 - Salerno (SA), e-mail mauro.davascio@gmail.com, PEC mauro.davascio@ordingsa.it, Tel. 089 94 38 712, Fax 089 94 38 712, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. nella **P.E. n. 175/19**, ed in data 10/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al **Cancelliere**, presso il Tribunale di Salerno, attenendosi alle raccomandazioni generali fornitegli con il verbale di accettazione dell'incarico di stima (cfr. **Allegato A1**) e rispondendo, con la presente relazione, ai seguenti quesiti:

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;*

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. *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.;*
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;*
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;*
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;*
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.;*
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;*
10. *Riferisca dell'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);

11. 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;
12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed 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 dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. 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 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. 28.02.85 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;
14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di 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 di 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
15. 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;
16. Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto 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 in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio- urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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.

Nella stessa ordinanza di nomina il Sig. G.E. fissava l'udienza di determinazione delle modalità di vendita per il giorno **07/04/2020** ed assegnava il termine per il deposito della relazione di stima entro il 30° giorno antecedente tale udienza. Pertanto, il termine ultimo di consegna dell'elaborato peritale, era il **07/03/2020** ed il termine, assegnato alle parti entro cui far pervenire allo scrivente esperto le eventuali note, era fissato per il **21/03/2020**, coincidente con il 15° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita. Successivamente, a seguito di apposita istanza, il G.E., in data **07-09/03/2020**, concedeva proroga di **giorni sessanta** per il deposito dell'elaborato peritale. Ancora, in concomitanza con l'emergenza sanitaria COVID-19, l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno emanava, in data 18/03/2020 e successivi aggiornamenti, un Protocollo Operativo dettante, tra l'altro le istruzioni per l'Esperto da eseguire durante il periodo emergenziale. Tra questi, si evidenzia che *"i termini di deposito ed invio della perizia saranno calcolati a ritroso in base alla data dell'udienza come eventualmente ricalendarizzata dal Giudice dell'esecuzione"*. Poiché la prossima udienza è fissata per il giorno 22/10/2020, il termine ultimo di consegna dell'elaborato peritale, è differito al **22/09/2020** ed il termine, per le parti entro cui far pervenire allo scrivente esperto le eventuali note, è differito al **07/10/2020**.

NOTE SULLA PROCEDURA

- In data **02/03/2020**, lo scrivente esperto depositava telematicamente richiesta di proroga del termine di consegna dell'elaborato peritale di sessanta giorni che veniva concessa con provvedimento del G.E. depositato il **09/03/2020** (cfr. **Allegato A2**);
- In data **09/03/2020**, lo scrivente esperto comunicava alle parti il provvedimento di concessione proroga del G.E. (cfr. **Allegato B4**);
- In data **11/12/2019** la [REDACTED], ha effettuato Atto d'Intervento nel procedimento esecutivo immobiliare n. 175/2019, per altra ragione di credito complessivamente pari a € [REDACTED];
- In data **21/05/2020** [REDACTED], ha effettuato Atto d'Intervento nel procedimento esecutivo immobiliare n. 175/2019, per altra ragione di credito complessivamente pari a [REDACTED];

PREMESSA

In data 10/10/2019, contestualmente alla sottoscrizione del Verbale di accettazione incarico e giuramento, il sottoscritto **ing. Mauro Davascio** ha dato inizio alle operazioni peritali attraverso l'esame, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, della documentazione presente nel fascicolo di causa **n. Reg. Es. 175/2019** con successiva estrazione di copia integrale degli atti.

Le operazioni sono poi proseguite secondo l'elenco delle principali operazioni peritali nel paragrafo seguente e, durante il corso delle stesse, lo scrivente ha eseguito diversi sopralluoghi volti all'accertamento dei cespiti pignorati. Le indagini sono state esperite sia sui luoghi di causa, con rilievi

metrici e fotografici, sia presso Enti Pubblici, per l'esame e l'acquisizione della documentazione richiesta nei quesiti posti dal Giudice ed elencata nei paragrafi successivi.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le principali operazioni peritali svolte dallo scrivente esperto, al netto delle varie comunicazioni succedutesi con le parti e/o con altri Enti Pubblici e/o studi notarili (Allegati raggruppati nei **Fascicoli B ed E**), così come rimesse in allegato alla presente, sono altresì sinteticamente elencabili:

- **Sopralluoghi presso i cespiti staggiti:** nei giorni 31/10/2019, 14/02/2020 e 19/02/2020, sono stati effettuati gli accessi ai beni eseguiti, come meglio descritti nel seguito della presente relazione, per l'esecuzione dei necessari rilievi metrici e fotografici;
- **Accessi presso il Comune di Salerno:** nei giorni 12/12/2019, 17/12/2019, 16/01/2020 (mattina e pomeriggio) e 21/01/2020 sono stati effettuati i necessari accessi presso l'Ufficio Tecnico comunale per l'esame e conseguente ritiro dei titoli edilizi abilitativi d'interesse;
- **Ricerche ed acquisizioni telematiche di documentazioni catastali:** nei giorni 31/10/2019, 03/11/2019 e 30/06/2020 è stata reperita telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione catastale di riferimento (planimetrie catastali, visure storiche per immobili e per soggetti, stralci dei fogli di mappa, elaborati planimetrici, ecc.);

Ricerche ed acquisizioni telematiche di documentazioni ipotecarie: nei giorni 04/11/2019, 03/08/2020 e 07/09/2020 è stata reperita telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione ipotecaria di riferimento (ispezioni ipotecarie per immobili e per soggetti, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale);

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Nel seguito si elenca la documentazione acquisita, utile allo svolgimento della presente Perizia:

- 1) Nel fascicolo di causa: Decreto del G.E. di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati; Verbale di accettazione dell'incarico all'esperto con giuramento di rito (cfr. **Allegato A1**); Fascicolo delle Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili; Atto di pignoramento; Certificazione notarile (**art. 567 II comma C.P.C.**);
- 2) Planimetrie catastali degli immobili staggiti, visure catastali storiche, per immobili e per soggetti, stralcio dei Foglio di Mappa catastale (WEGIS) elaborato planimetrico ed elenco subalterni (cfr. **Allegato C**);
- 3) Ispezioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti di cui trattasi, riferite al ventennio antecedente il conferimento d'incarico, distinte per immobili e per dati anagrafici, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla presente procedura (comunque estratte in forma estesa per verificare l'estraneità di altri immobili rispetto a quelli oggetto di pignoramento) – cfr. **Allegato G**;
- 4) Visura camerale storica della società eseguita (cfr. **Allegato H1**);
- 5) Nota prot. 669158 del 06/11/2019 della GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA, **UNITA' OPERATIVA DIRIGENZIALE FORESTE E CACCIA**, circa l'assenza di usi civici sui terreni in esame (cfr. **Allegato H2**);
- 6) **Atto di COSTITUZIONE DELLA SOCIETA' -OMISSIS- E CONFERIMENTO IN SOCIETA'**, redatto dal

- [REDACTED] (cfr. Allegato H3);
- 7) **Atto di TRANSAZIONE (CESSIONE DI DIRITTI REALI ATIOLO ONEROSO E DI PRECISAZIONE E RICONOSCIMENTO DI RINUNZIA AL DIRITTO DI USUFRUTTO)**, redatto dal Notaio in Salerno, dott. Giuseppe Monica, il 18/10/2010, Racc. N. 19622, Rep. N. 51878, registrato a Salerno il 26/10/2010 col n. 5072 e trascritto a Salerno il 27/10/2010 ai nn. 43261/30246 e 45304/31752 (cfr. Allegato H4);
 - 8) Parte di fascicolo del C.E. Sanatoria ex L. 47/85 e L. 724/94, N. 237 del 05/08/1999, (cfr. Allegato H5);
 - 9) Parte di fascicolo della Autorizzazione edilizia N. 232 del 09/10/2002, (cfr. Allegato H6);
 - 10) Parte di fascicolo del C.E. Sanatoria ex L. 47/85, N. 79 del 014/05/2003 (cfr. Allegato H7);
 - 11) Parte di fascicolo del D.I.A. prot. 34378 del 31/03/2006, (cfr. Allegato H8);
 - 12) Parte di fascicolo del D.I.A. prot. 90929 del 01/09/2006, (cfr. Allegato H9);
 - 13) Parte di fascicolo del D.I.A. prot. 4322 del 09/01/2007, (cfr. Allegato H10);
 - 14) Parte di fascicolo del D.I.A. prot. 10231 del 18/01/2007, (cfr. Allegato H11);
 - 15) Parere n. 19 del 18/01/2008 di sospensione dell'istanza di P.d.C. (cfr. Allegato H12);
 - 16) Parte di fascicolo del Permesso di Costruire N. 12/2009 del 20/01/2009, in sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/01), (cfr. Allegato H13);
 - 17) Diffida a D.I.A.-in sanatoria prot. 119637 del 30/06/2009 (cfr. Allegato H14);
 - 18) Parte di fascicolo del Permesso di Costruire N. 116/2012 del 18/09/2012, in sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/01), (cfr. Allegato H15);
 - 19) Parte di fascicolo della S.C.I.A. prot. N. 171557 del 04/10/2013 con prescrizioni della Commissione Locale del Paesaggio, (cfr. Allegato H16);
 - 20) Estratto dal registro degli Atti di Nascita dell'usufruttuaria (cfr. Allegato H17);

DESCRIZIONE DEI BENI – QUESITI N. 1-2-3-4

..... 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.;

Dall'esame degli atti depositati, il sottoscritto ha potuto accertare che beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione di cui all'art. 567 - comma 2 - C.P.C. è presente, completa ed idonea. Di fatto, è stata depositata la certificazione notarile, a firma del **Notaio Dott. Maurizio Lunetta**, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Ai fini del buon esito della presente Procedura Espropriativa, lo scrivente esperto ha provveduto in autonomia a verificare e ad aggiornare la documentazione catastale ed ipotecaria relativa agli immobili staggit ed ai debitori eseguiti e suoi danti causa.

In conformità a quanto sopra enunciato, il sottoscritto ha ritenuto di poter procedere secondo i quesiti da 4 a 12.

DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'Atto di Pignoramento immobiliare, estratto in copia dal fascicolo di causa, si evince che la [REDACTED] non in proprio ma in nome e per conto [REDACTED] pignorato:

"....in danno della società **-OMISSIS-** (P.IVA . OMISSIS), in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante OMISSIS, con sede legale in OMISSIS:

A) **La piena proprietà** dei seguenti beni immobili siti in Salerno alla via Alfonso Gatto n. 3 (già via Madonna del Monte n. 16), censiti come segue:

- NCEU foglio 63, part. 127, sub 5 (già p.lla 64, sub 5) p. 1, cat A/7, vani 11,5;
- NCEU foglio 63, part. 127, sub 7 (già p.lla 64, sub 7) p. 2, cat A/7, vani 12,5;
- NCT foglio 63, part. 127, sub 8, p.3, cat F/5, lastrici solari;

B) **1/2 piena proprietà + 1/2 nuda proprietà** dei seguenti beni immobili siti in Salerno alla via Alfonso Gatto n. 3 (già via Madonna del Monte n. 16), censiti come segue:

- NCEU foglio 63, part. 127, sub 3 (già p.lla 64, sub 3) p. T, cat C/6, cl. 5, mq 56;
- NCEU foglio 63, part. 127, sub 4 (già p.lla 64, sub 4) p. T, cat D/8;

L'Atto di pignoramento immobiliare è stato regolarmente notificato alla società debitrice esecutata il 24/05/2019 in persona del proprio legale rappresentante. In seguito è stato trascritto in data 18/06/2019 al n. 23963 del Registro generale ed al n. 18408 del Registro particolare. (cfr. Nota di trascrizione in atti ed Ispezione Ipotecaria n. T 311397 del 04/11/2019 rimessa in **Allegato G**).

Si segnala che la **p.lla 438 del foglio 63 (ente urbano)** corrispondente alla rampa di accesso al plesso turistico ricettivo in esame, pure appartenente pro quota alla società debitrice (1/2 piena proprietà + 1/2 nuda proprietà) come risulta dalle ricerche condotte (atti di provenienza, visure catastali e ispezioni ipotecarie con assenza di traslazioni contro) **non risulta pignorata**. Attesa la peculiarità di tale cespite che costituisce la zona d'ingresso al complesso alberghiero, sarebbe opportuno estendere il pignoramento anche a detta particella al fine di escludere un'eventuale statuizione di una servitù di passaggio e, al contempo, ridurre l'incertezza di un eventuale acquirente. Inoltre, sebbene il pignoramento sia esteso a tutte le accessioni e pertinenze, si evidenzia che per i seguenti beni comuni non censibili, dotati di autonomi subalterni [**sub 1 (corte giardino)**, **sub 2 (piscina e ex centrale termica oggi locali igienici a servizio del ristorante in piano terra)** e **sub 6 (corpo scala interno)**] e sui quali grava il **diritto di usufrutto per la quota di 1/2 a favore di -OMISSIS-**, sarebbe consigliabile, al fine di una più agile e scorrevole prosecuzione della procedura esecutiva, esplicitare il pignoramento anche ai suddetti immobili.

In ogni caso, allo scopo di conseguire una migliore occasione di vendita, non essendo opportuno circoscrivere la stima ai soli beni esplicitamente staggiti per non svilire il valore integrale dell'intero complesso, lo scrivente esperto ha proceduto, come meglio specificato nel paragrafo in riferimento alla stima immobiliare, alla valutazione dell'intero insieme.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E RAGGRUPPAMENTO IN LOTTO UNICO

I beni staggiati di cui trattasi sono fondamentalmente costituiti da **struttura turistico-ricettiva adibita ad albergo – ristorante, con pertinenze esterne** ed accesso, nel complesso, da **Via Alfonso Gatto n. 3** del Comune di **Salerno**.

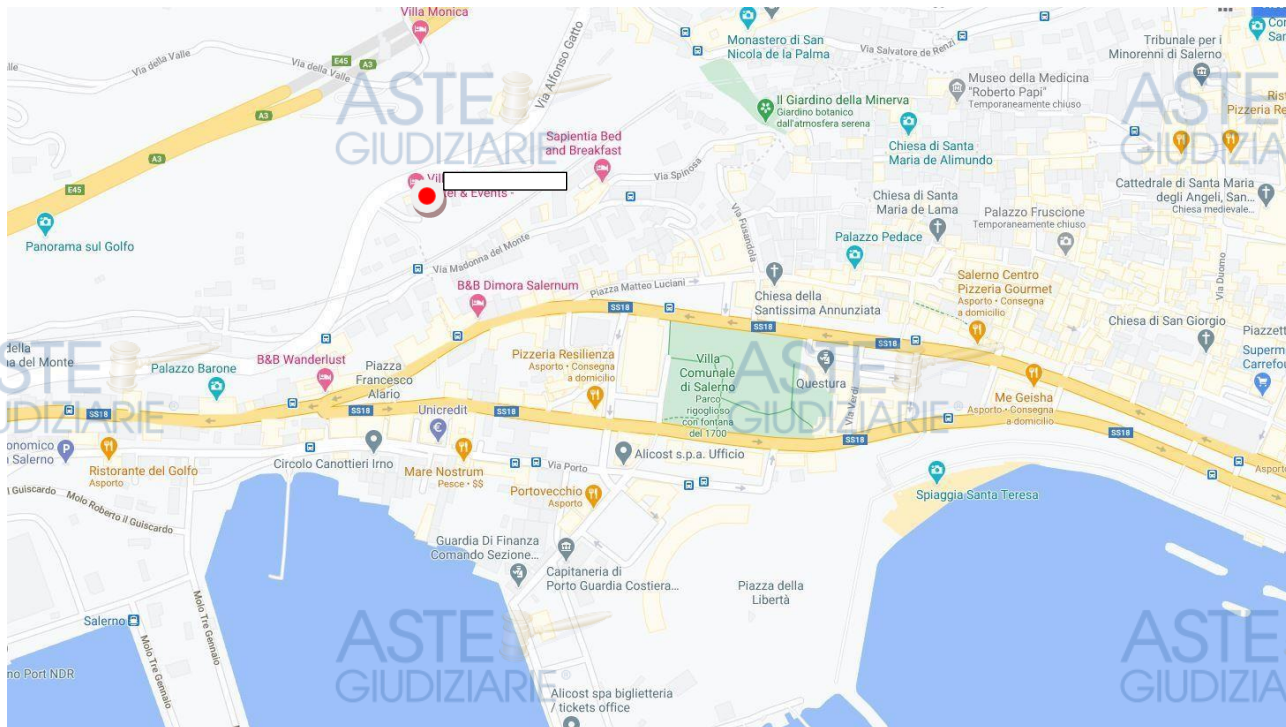


Figura 1: Individuazione degli immobili staggiati sulla mappa stradale (Fonte Google Maps)

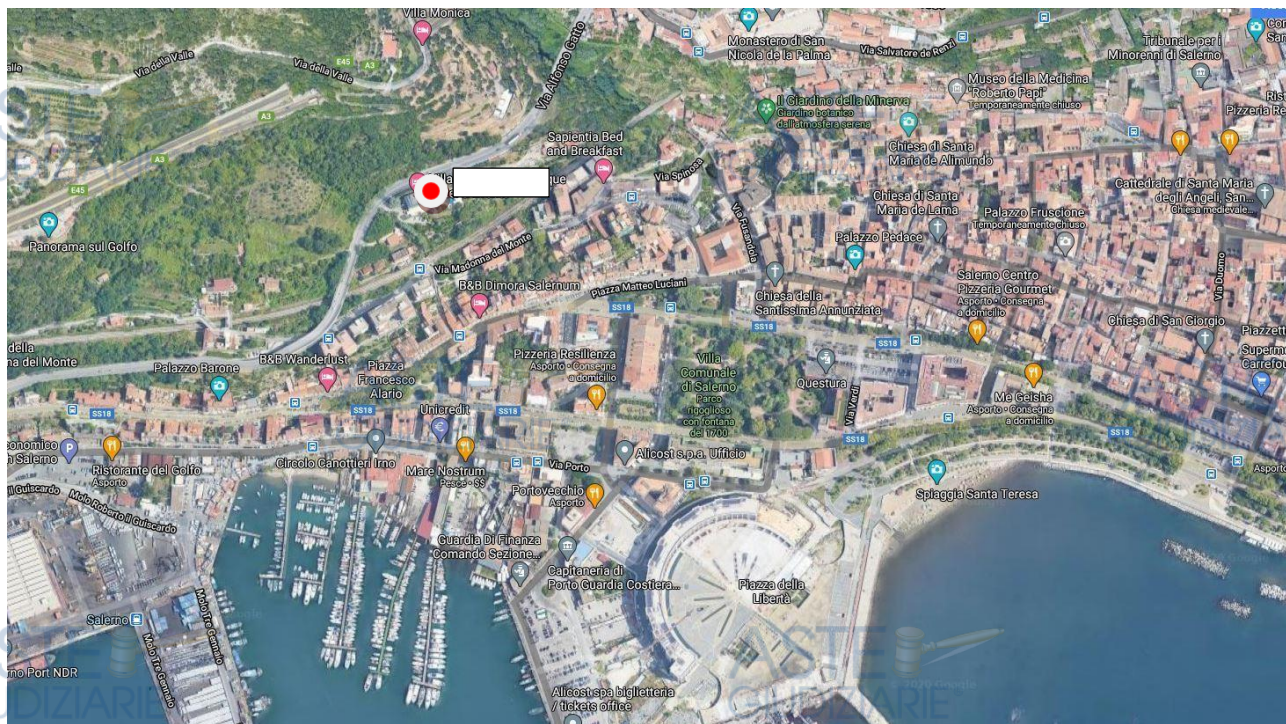


Figura 2: Individuazione su ortofoto degli immobili staggiati (Fonte: Google Maps)



Figura 3: Ingrandimento su mappa stradale degli immobili staggiti (Fonte: Google Maps)

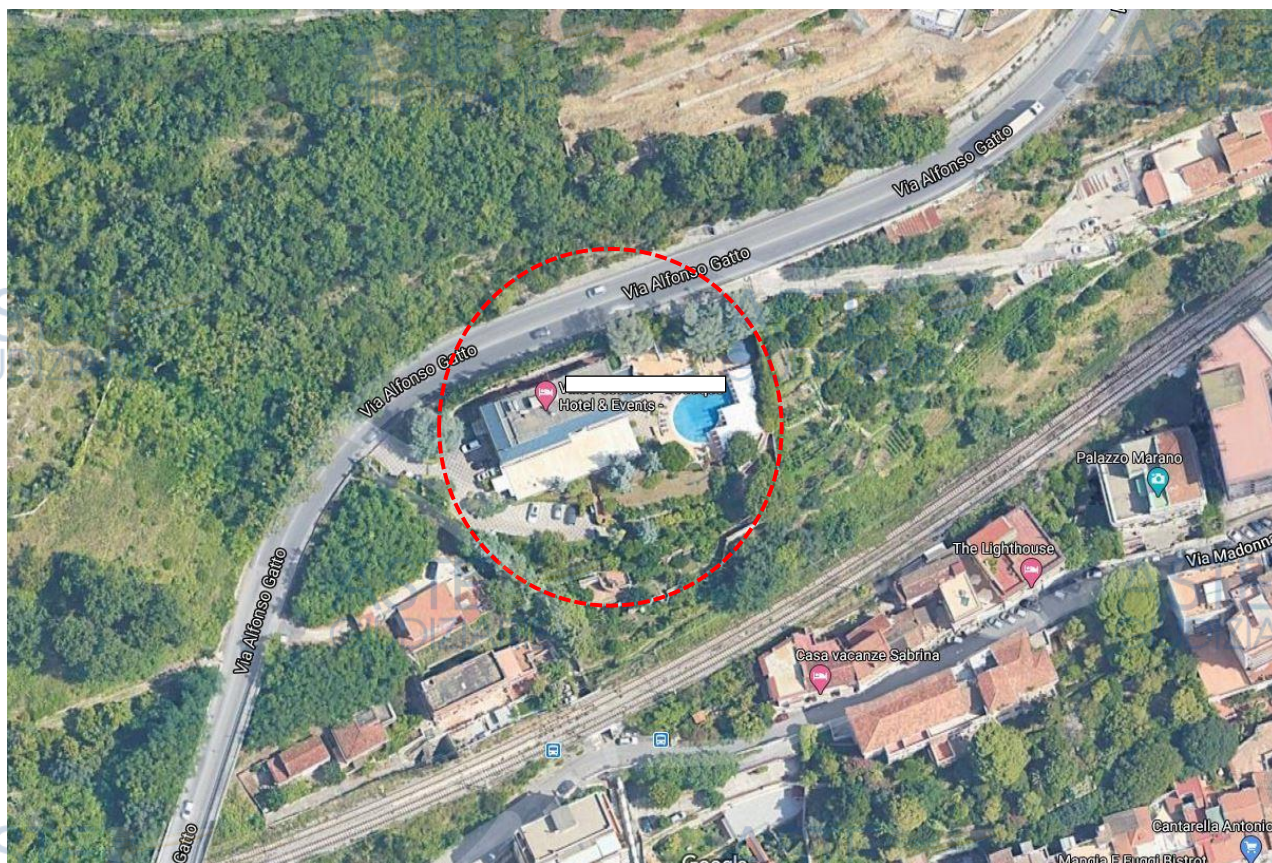


Figura 4: Ingrandimento su ortofoto degli immobili staggiti (Fonte: Google Maps)

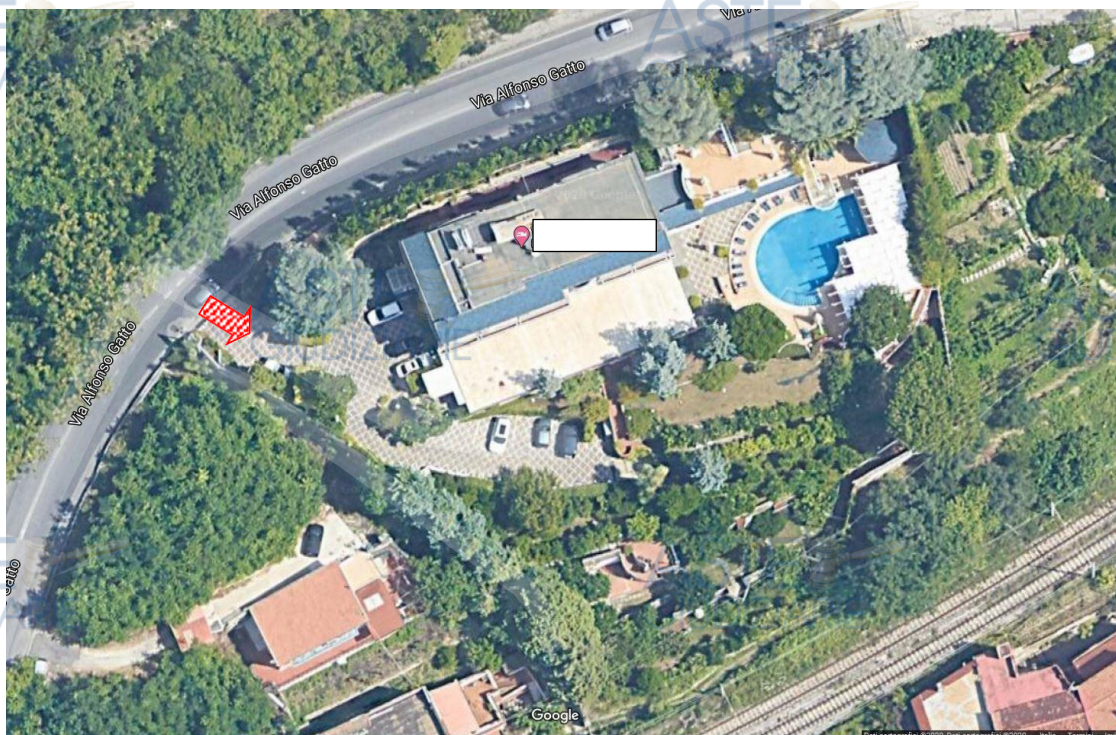


Figura 5 Dettaglio su ortofoto del complesso staggito (Fonte: Google Maps)



Figura 6 Maggiore dettaglio su ortofoto 3D del complesso staggito (Fonte: Google Maps)

In base alle peculiarità e caratteristiche funzionali attuali dei beni pignorati, ed allo scopo di concretizzare una migliore occasione di vendita, si ritiene opportuno formare un **unico lotto di vendita**. Nel seguito si riporta la descrizione del lotto unico di vendita.

LOTTO UNICO:**Salerno – NCEU – Fg.63, p.lla 127, subb. 3, 4, 5, 7 e 8****DATI CATASTALI**

Il **LOTTO Unico** è identificato al **Catasto Fabbricati di Salerno** con i seguenti dati ed intestatari:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
63	127	3	5	C/6	5	56 mq	Totale 80 mq	€ 603,88	T
63	127	4	5	D/8	-	-	-	€ 5.980,57	T
Intestatari									
1	-OMISSIS-, con <u>Nuda proprietà per 1/2</u>								
2	-OMISSIS-, con <u>Proprietà per 1/2</u>								
3	-OMISSIS-, con <u>Usufrutto per 1/2</u>								
Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
63	127	5	5	A/7	4	11,5 vani	Totale 317 mq	€ 3.931,79	1
63	127	7	5	A/7	4	12,5 vani	Totale 303 mq	€ 4.273,68	2
Intestatari									
1	-OMISSIS-, con <u>Proprietà per 1/1</u>								
Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
63	127	8	-	Lastrico solare	-	230 mq	-	-	3
Intestatari									
1	-OMISSIS-, con <u>Nuda proprietà per 1/2</u>								
2	-OMISSIS-, con <u>Proprietà per 1/2</u>								
3	-OMISSIS-, con <u>Usufrutto per 1/2</u>								

STORIA CATASTALE

I cespiti staggiti attualmente censiti in **NCEU di Salerno col Foglio n. 63, particella n. 127, subb. 3, 4, 5, 7 e 8** derivano, rispettivamente, dalla **p.lla 64 del Fg. 63, subb. 3, 4, 5, 7 e 8** in virtù di VARIAZIONE del 03/06/2014, protocollo n. SA0156270 in atti dal 03/06/2014 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (per allineamento mappe). In particolare, i beni di cui alla **p.lla 64 del Fg. 63, subb. 3 e 7** derivano da VARIAZIONE del 12/07/2005 per sostituzione/soppressione della **p.lla 64 del Fg. 53, subb. 3, 4, 5 e 7**, in atti dal 07/11/1991 (N. 12/1985), e, contemporaneamente, la **p.lla 64**

del Fg. 63, subb. 4 e 5 derivano da COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1992 (n. 12/1985). La **p.lla 64 del Fg. 63, sub. 8** deriva da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 11/10/2010 protocollo n. SA0512773 in atti dal 11/10/2010.

L'attuale identificativo del suolo su cui insiste la struttura alberghiera (**p.lla 127 del Fg. 63, comprendente le p.lle 245 e 64 con estensione di 3.838 mq**) deriva da FRAZIONAMENTO del 06/03/2013, protocollo n. SA0077423 in atti dal 06/03/2013, della stessa **p.lla 127** con estensione di 4.001 mq (si segnala che tale frazionamento ha generato la p.lla 438 del Fg. 63 con estensione di 163 mq). Tale consistenza di 4.001 mq deriva TIPO MAPPALE del 12/07/1985 protocollo n. 166418 in atti dal 24/03/2003 in cui la **p.lla 127** aveva originaria estensione di 382 mq, così come derivante dall'impianto meccanografico del 30/11/1974;

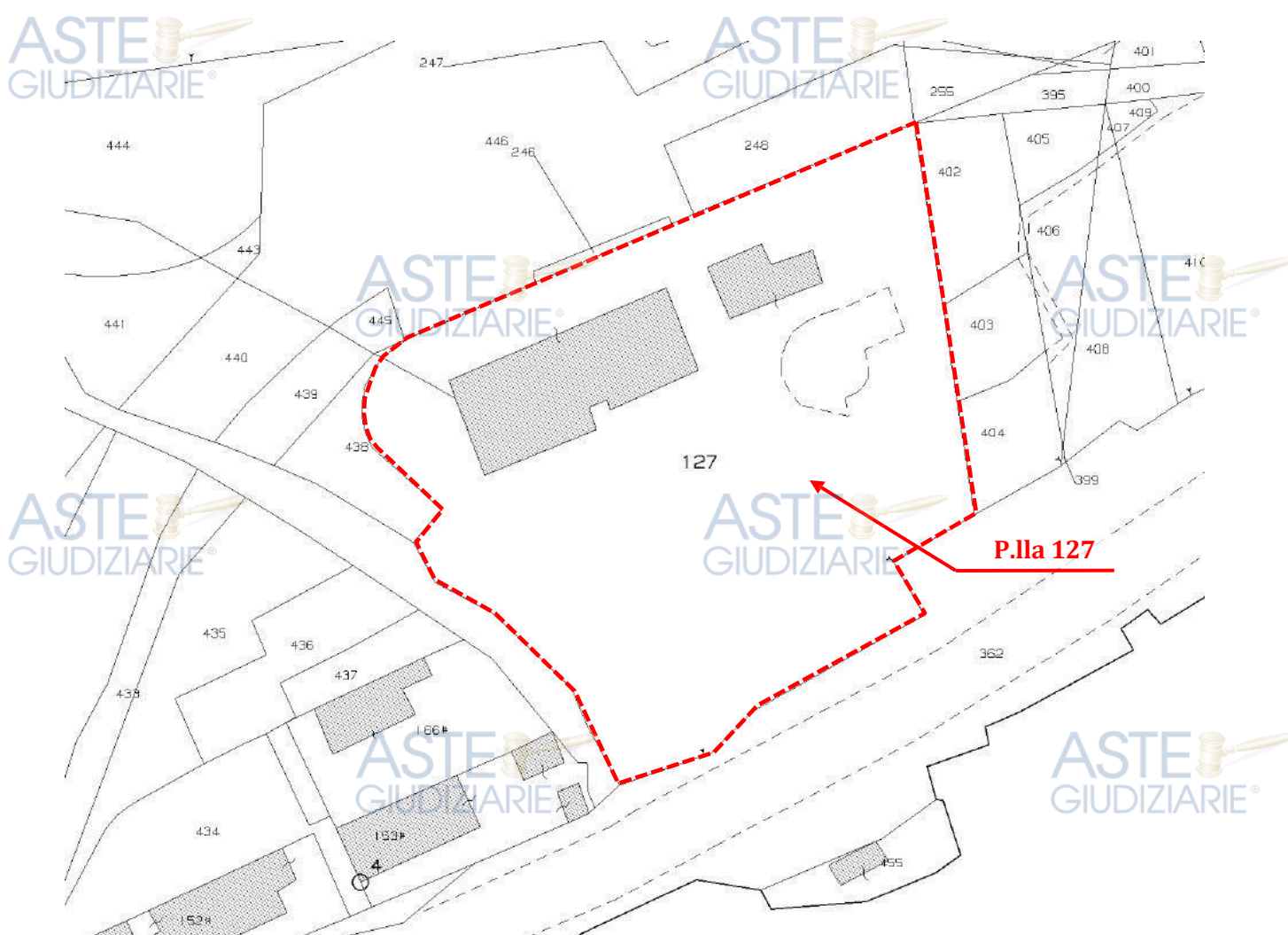


Figura 7: Individuazione dei cespiti staggiti su stralcio Foglio di Mappa (WEGIS) n. 63

NOTE SULL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In prima analisi occorre segnalare che l'intestatario della **p.lla 127, sub. 8** (Fg. 63) è la stessa società debitrice eseguita che nel tempo ha cambiato sede (cfr. visura camerale in **Allegato H1**) e

pertanto, per come meglio specificato al paragrafo seguente in ordine alla titolarità dei beni, il diritto in testa alla -OMISSIS-, su tale cespite, ad oggi con sede in Salerno) **è la piena proprietà per intero (1/1)**. Inoltre, Le planimetrie catastali dei beni staggiti (Fig. 63, p.lla 127, subb. 3, 4, 5 e 7) non corrispondono per cambio di destinazione e ampliamento (subb. 3 e 4) e per diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto a quanto rilevato sui luoghi di causa (cfr. Planimetria catastali in **Allegato C** e Rilievo planimetrico in **Allegato D**). Non risulta congrua neanche la rappresentazione in mappa catastale dei cespiti staggiti. Sarà pertanto necessario per l'acquirente, al fine di una corretta identificazione catastale degli immobili, procedere con una variazione catastale complessiva e comprensiva di tipo mappale e nuovo elaborato planimetrico. Con riferimento proprio all'ultimo elaborato planimetrico in atti (cfr. figura seguente), relativo alla p.lla 64, attualmente p.lla 127, sono evidenziati i subalterni oggetto di pignoramento rispetto alla totalità del complesso in parola.

Via Alfonso Gatto

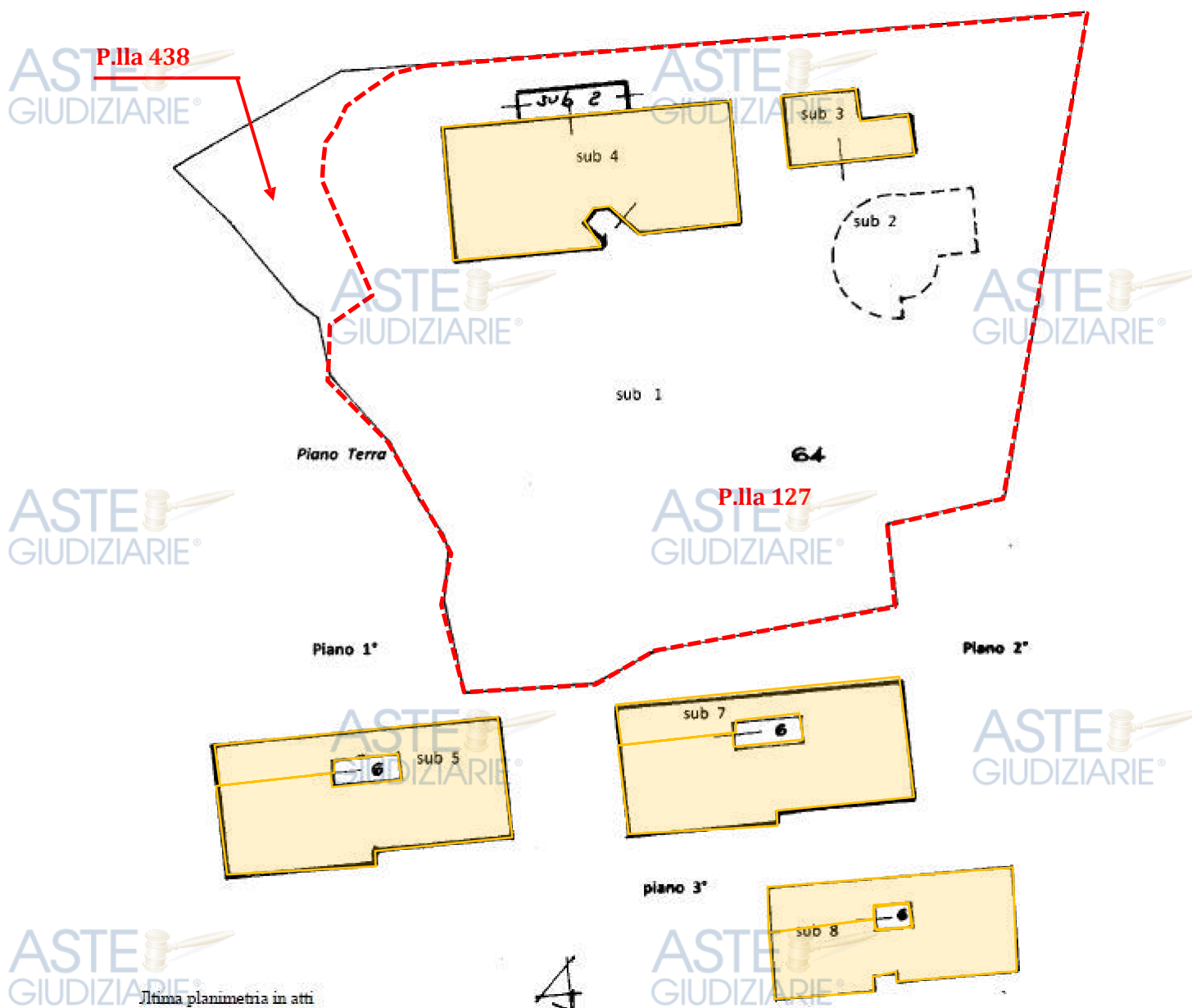


Figura 8: Elaborato planimetrico in atti Protocollo n. SA0512773 del 11/10/2010

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto della presente esecuzione appartengono, alla seguente società in ragione delle quote di diritto appresso indicate:

- **-OMISSIS-**

Indirizzo: OMISSIS

Numero REA: OMISSIS

Codice fiscale / Partita IVA OMISSIS

Forma giuridica: OMISSIS

Atto Costitutivo: Trasferimento di proprietà redatto dal Notaio in Avellino, dott. Leonardo Baldari, il 12/07/1999, Rep. N. 17703, registrato a S. Angelo dei Lombardi (AV) il 28/08/1999 col n. 990;

Socio Unico: **-OMISSIS-;**

Amministratore Unico: **-OMISSIS-**,

Alla suddetta società appartengono:

- 1) I cespiti identificati in catasto Fabbricati di Salerno col **Fg. 63, p.lla 127, subb. 5, 7 e 8** per la **quota intera (1/1) della piena proprietà;**
- 2) I cespiti identificati in catasto Fabbricati di Salerno col **Fg. 63, p.lla 127, subb. 3e 4** per la **quota di un mezzo (1/2) della piena proprietà** e per la **quota di un mezzo (1/2) della nuda proprietà (si segnala che tali quote di diritto sono estese, in testa alla sopra menzionata società, anche ai beni comuni non censibili -subb. 1, 2 e 6 -, nonché alla p.lla 438 del Fg. 63 (NON STAGGITA);**

Il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2, gravante su tutti i cespiti di cui al punto 2 del precedente elenco, risultano in testa **-OMISSIS-, OMISSIS.**

CONFINI LOTTO

Il complesso turistico-ricettivo, identificato in **NCEU di Salerno col Fg. 63, p.lla 127**, nel complesso **confina** con: corso d'acqua (ad oggi tombato) sul lato Sud-Ovest, con strada comunale (Via Alfonso Gatto il cui tratto d'interesse è indicato con le p.lle 445, 446, 246 e 248) oltre alla p.lla 438 (rampa di accesso al complesso) di proprietà della società debitrice eseguita in quanto derivante da frazionamento del 2013, sul lato Nord-Ovest; terreno di proprietà aliena (**Fg. 63, p.lle 255, 395, 402, 403 e 404**), sul lato Nord-Est; strada ferrata contraddistinta dal **Fg. 63, p.lla 362**, sul lato Sud-Est.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali relativi ai beni immobili, così come sopra indicati, fondamentalmente corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva N. 175/2019, ad eccezione delle differenze evidenziate nelle precedenti **"Note sull'identificazione catastale"**.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, acquisite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, è emerso che sull'immobile pignorato non gravano altre procedure esecutive.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO UNICO

Il **Lotto unico** da porre in vendita è una struttura turistico ricettiva adibita ad albergo - ristorante, costituita da fabbricato su tre livelli con pertinenziale area scoperta e piscina, e da separato appezzamento di terreno retrostante al plesso alberghiero. Si precisa che oggetto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del piano primo e secondo della struttura e la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà oltre alla quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà di tutti i locali ubicati al piano terreno del complesso in parola. Sono implicitamente inclusi nel pignoramento, l'area esterna scoperta (giardino, terrazzi, terrazzamenti, scale, area parcheggio, solarium, ecc. tutti afferenti alla **p.lla 127, sub.1 del Fg. 63**, censita come bene comune non censibile) la piscina e i locali igienici a servizio del ristorante in piano terra (tutti afferenti alla **p.lla 127, sub.2 del Fg. 63**, censita come bene comune non censibile – i locali igienici erano originariamente centrale termica a servizio di tutti i piani della struttura) ed il solo corpo scala interna all'edificio (affidente alla **p.lla 127, sub.6 del Fg. 63**, censita come bene comune non censibile).

L'hotel staggito, denominato "██████████", è situato in ottima zona panoramica con prospicienza e affaccio sul golfo di Salerno con accesso dalla strada panoramica denominata *Via Alfonso Gatto*.

L'albergo, nel suo complesso, è fondamentalmente costituito da fabbricato principale articolato su più livelli, ospitanti le camere, il ristorante ed i servizi dell'albergo, e, senza soluzione di continuità, da altro fabbricato monopiano adibito a servizi per il ristorante e la piscina. Il tutto è contornato, su tre lati, da ampia area pertinenziale scoperta, adibita prevalentemente a parco con giardini terrazzati (lato Sud) con parcheggio per autovetture sul lato Ovest ed ampio solarium nella zona della piscina situata ad Est del complesso.

Gli ingressi all'area del plesso, nella sua globalità, avvengono direttamente dalla *Via Alfonso Gatto* attraverso varco principale (civico 3) sia pedonale che carrabile, sul Lato Ovest, oltre che da varco pedonale secondario ubicato in posizione retrostante alla struttura.

**Figura 9:** Vista del prospetto Ovest**Figura 10:** Vista dell'accesso principale da Via Alfonso Gatto (fonte: Google Maps)**Figura 11:** Altra vista dell'accesso principale da Via Alfonso Gatto

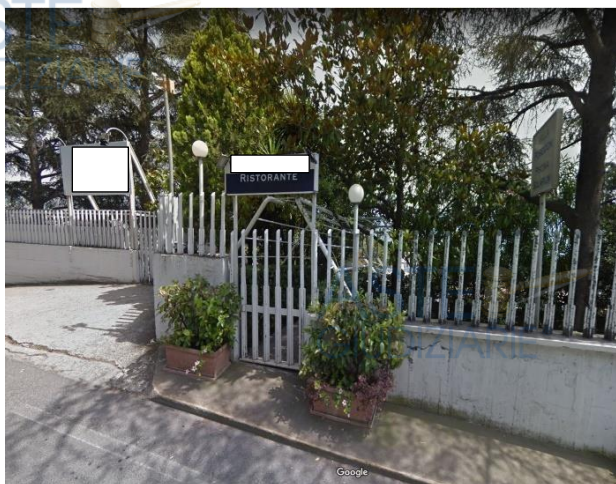


Figura 12: Vista dell'accesso pedonale da Via Alfonso Gatto (fonte: Google Maps)



Figura 13: Vista dell'ingresso principale all'albergo

La struttura turistico –ricettiva è un hotel prevalentemente articolato su tre livelli fuori terra, ospitante, nel complesso, **n. 11 camere** distribuite in numero di otto al piano primo e in numero di tre oltre ufficio e alloggio privato al piano secondo. I servizi al piano sono completati da un articolato disimpegno, un ripostiglio, una lavanderia e un deposito biancheria (solo piano primo) e corpo scala composto da scalinata a doppia rampa con ascensore laterale. Tutte le camere sono dotate di ampio bagno ed accessoriate con telefono, climatizzatore, TV LCD, frigobar e cassaforte ed asciugacapelli. Alle stanze vi si accede da corridoio e/o disimpegno. Il collegamento ai piani è assicurato da corpo scala e da ascensore.

Al piano terra della struttura, con accesso attraverso tettoia perimetralmente chiusa da vetrate, sono presenti i servizi dell'hotel (hall, reception, sala svago, guardaroba, deposito e servizio igienico) oltre ad ampia sala ristorante. In particolare, sul lato Nord del piano terra, sono ubicati, in sequenza da Ovest verso Est, un locale per impianti tecnologici, locali igienici con antibagno distinti per sesso, un articolato locale adibito sia a deposito sia alla comunicazione con la sala ristorazione e con la cucina. Sul lato Sud del fabbricato, in prospicienza con la sala ristorazione, vi è un ulteriore volume, assentito in origine come gazebo, adibito alla somministrazione di cibi e bevande (attualmente in tale sala viene somministrata la prima colazione ai clienti dell'hotel) realizzato con struttura lignea, coperto da struttura fissa e rigida e chiuso, perimetralmente a tutt'altezza, da infissi vetrati apribili.

Il lastrico solare (sub. 8) costituente la copertura piana del piano secondo, è accessibile tramite la scala interna e risulta protetto da guaina bituminosa impermeabilizzante. Su tale livello, privo di protezioni laterali, sono presenti le antenne televisive (terrestre e satellitare) oltre ad alcune macchine per il condizionamento degli ambienti sottostanti.

Sul lato Est del fabbricato principale appena descritto, è presente un ulteriore corpo di fabbrica, posto senza soluzione di continuità con il deposito adiacente la sala ristorazione, in cui sono presenti, un disimpegno, un deposito, una cucina, una dispensa ed un bagno con antibagno per il personale. Completano la costruzione due locali igienici con accesso, solo dall'esterno, a servizio della limitrofa piscina ed il superiore terrazzo piano di copertura, accessibile da scala esterna in ferro, collegato all'accesso secondario da Via A. Gatto per il tramite di una ulteriore scala in ferro.



Figura 14: Prospetto Est dell'albergo staggiato



Figura 15: Vista del corpo di fabbrica in aderenza alla struttura principale

L'area esterna pertinenziale alla struttura turistica – ricettiva, estesa per circa 3.079 mq (superficie catastale della p.lla 127 pari a 3.838 mq, diminuita dell'area di sedime del fabbricato pari a circa 550 mq) e comprensiva della piscina e della sala per somministrazione della prima colazione (circa 209 mq), si articola in varie zone con differenti funzionalità e/o peculiarità.

Sul lato Ovest insiste una zona di accesso, pavimentata con cubetti di porfido, adibita alla sosta temporanea dei veicoli dei clienti che, degradando verso Sud – Est, diviene area di parcheggio.

Ad Est del complesso vi è la zona piscina composta dalla vasca contornata da ampio solarium (su cui insiste un gazebo in legno a pianta esagonale oltre ad un pergolato in struttura lignea) confluyente in una sinuosa terrazza panoramica.

Più a Sud, a valle delle due precedenti zone, l'area cortilizia è connotata da ampio parco giardino realizzato con articolati terrazzamenti, scale e camminamenti lungo i cui percorsi trovano dimora diverse specie di essenze arboree tipiche della flora mediterranea.

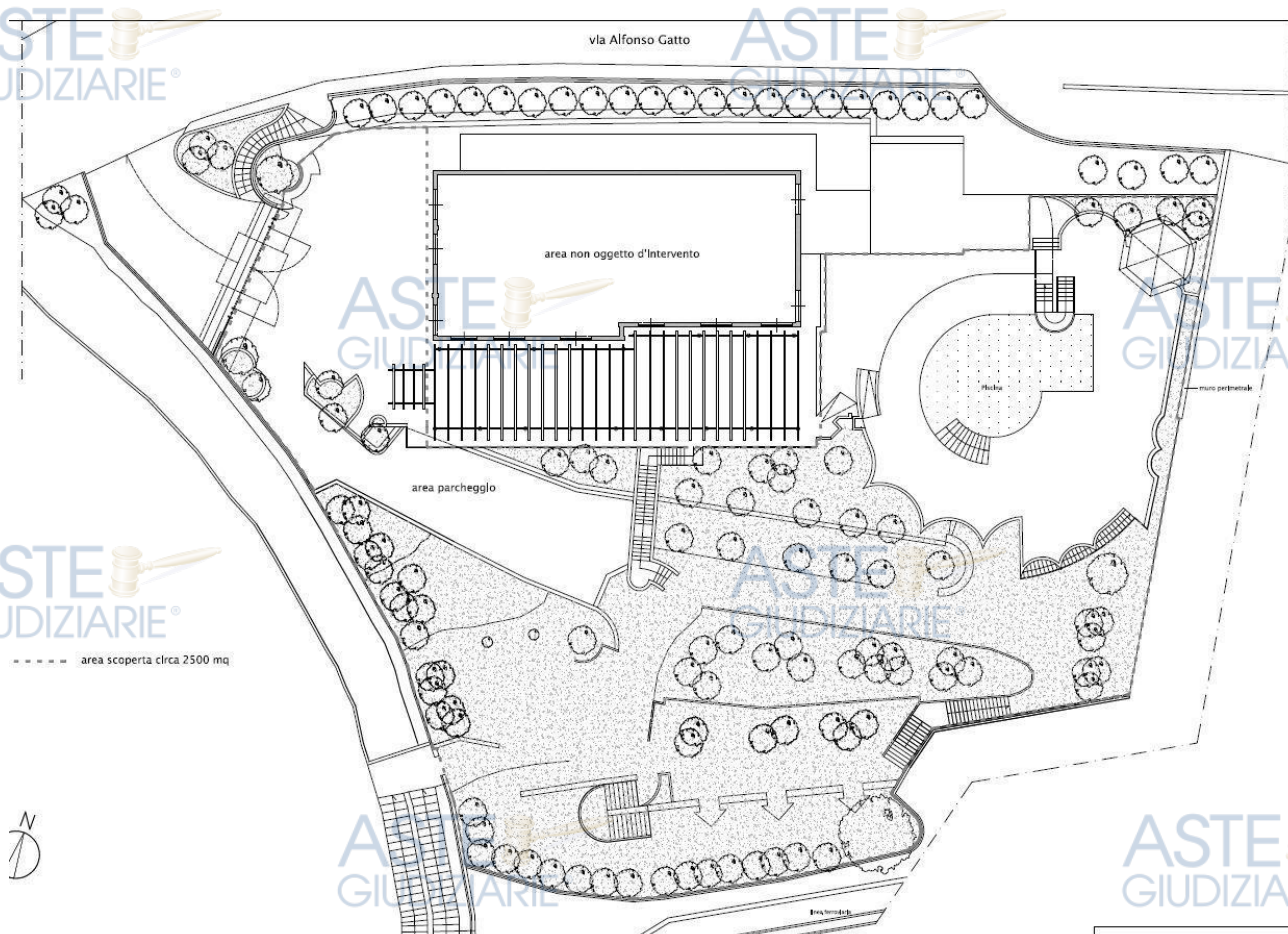


Figura 16: Planimetria generale della struttura estratta dalla pratica SCIA prot. 171557 del 04/10/2013



Figura 17: Area esterna (Ovest) pavimentata prospiciente ingresso hotel



Figura 18: Altra vista dell'area esterna (Ovest) adibita alla sosta temporanea



Figura 19: Area esterna (Ovest) adibita a viabilità e parcheggio

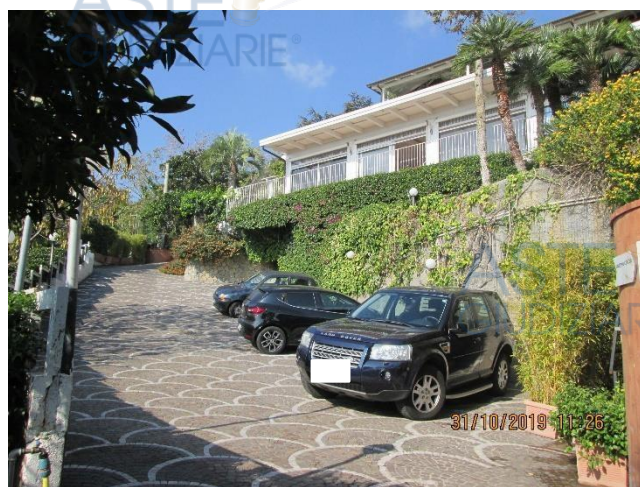


Figura 20: Altra vista dell'area esterna (Ovest) adibita a viabilità e parcheggio



Figura 21: Area piscina (lato Est)



Figura 22: Altra vista dell'area piscina (lato Est)

**Figura 23:** Ulteriore vista dell'area piscina**Figura 24:** Solarium con pergolato e chiosco**Figura 25:** Area del parco giardino (lato Sud)**Figura 26:** Altra vista dell'area del parco giardino (lato Sud)**Figura 27:** Ulteriore vista dell'area del parco giardino (lato Sud)**Figura 28:** Ulteriore vista dell'area del parco giardino (lato Sud)



Figura 29: Ulteriore vista dell'area del parco giardino (lato Sud)



Figura 30: Ulteriore vista dell'area del parco giardino (lato Sud)



Figura 31: Terrazzo di copertura del sub. 3



Figura 32: Scala per l'accesso pedonale secondario su Via A. Gatto

L'attuale complesso turistico ricettivo nasce dalla originaria ristrutturazione di un preesistente edificio rurale per poi essere stato oggetto di numerosi interventi di ampliamento, trasformazione e ulteriori ristrutturazioni succedutesi nel tempo e con cronologia riportata nel successivo paragrafo in ordine alla regolarità edilizia.

La costruzione, sorretta da struttura portante in c.a., presenta forma piuttosto regolare in pianta mentre in elevazione, soprattutto sul prospetto Sud, sono presenti rientranze e sporgenze (logge al primo piano). L'edificio principale è coperto da lastrico solare, non calpestabile, protetto da guaina bituminosa impermeabilizzante. Mentre il corpo di fabbrica secondario è coperto da terrazzo praticabile pavimentato. Dal punto di vista architettonico il fabbricato presenta, sul lato Sud, elementi di rilievo architettonico, non comuni nella tipicità edilizia della zona, rinvenibili nelle modanature ornamentali degli aggetti. Gli altri prospetti, identici, sono pressoché privi di aggetti e presentano facciate intonacate e tinteggiate con piccole modanature in prosecuzione degli aggetti del lato Sud. Le facciate, in buono stato di conservazione, sono completate da canalette per la raccolta delle acque meteoriche e discese pluviali in rame, nonché da infissi preverniciati in colore bianco a protezione delle aperture.

Internamente l'hotel, dotato di tutti i servizi e le attrezzature funzionali all'attività, presenta

finiture di buon livello in buono stato di conservazione. La cucina ed i servizi sono rifiniti con pavimentazione in mattonelle ceramiche e rivestimenti perimetrali anch'essi in mattonelle ceramiche.

Le camere, dotate di tutte i comfort necessari, sono arredate con elementi essenziali. Queste sono caratterizzate da: porte con serrature elettroniche; attivazione dei servizi interni mediante lettore card; pavimento piastrellato (ad eccezione delle camere in piano secondo in cui è presente il parquet); infissi con vetrocamera; aria condizionata; rilevatore antincendio di fumo e calore; telefono; cassaforte; TV LCD; bagno con servizi igienici e doccia (nella camera *Camelia* del piano secondo è presente anche la vasca con idromassaggio ed una sauna).

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica (cfr. **Allegato E**), mentre la rappresentazione planimetrica dei locali, così come rilevati in occasione dei sopralluoghi, è rimessa nell'**Allegato D**.

Caratteristiche generali dell'immobile

- Le **superfici utili** sono indicate nelle tabelle del paragrafo successivo;
- **Altezza interna:** Le altezze interne sono ricavabili dalle allegare planimetrie;
- **Dotazione impiantistica:** impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; impianto idrico di acqua calda; di impianto di riscaldamento; impianto televisivo terrestre e satellitare; impianto di videosorveglianza; impianto di allarme antincendio; impianto di rilevazione fumi e calore ai fini antincendio;
- **Esposizione:** L'immobile, nel complesso è dotato di esposizione su tutti i lati dei livelli fuori terra;
- **Finiture e loro stato di conservazione:** Le finiture descritte in precedenza, nell'insieme, sono di buon livello con grado di conservazione e manutenzione, nel complesso, buono.

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica (cfr. **Allegato E**).

LA SUPERFICIE CONVENZIONALE

La **Superficie Convenzionale** o “*superficie commerciale*” tiene conto delle superfici pavimentate degli ambienti principali ed accessori, delle superfici dei muri e delle superfici annesse quali balconi, terrazze, aree scoperte, ecc. La somma non è aritmetica ma è sviluppata dopo aver “virtualizzato” le superfici secondarie con l'utilizzo di coefficienti rappresentativi degli effettivi rapporti mercantili di queste con le superfici principali. Tali rapporti sono definiti dalle consuetudini della domanda, dell'offerta e degli intermediari del mercato immobiliare locale. Le superfici “omogeneizzate” sono sommate per il calcolo della superficie commerciale arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

In particolare, il calcolo della superficie commerciale, in linea di massima attesa la specifica destinazione dell'immobile esecutato, è stato riferito al Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, dal quale si sono dedotti i seguenti criteri validi per unità immobiliari a destinazione terziaria:

- *Superfici da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150;*
- *Superficie dell'immobile (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto) da computarsi al 100%;*
- *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.*
- *Superficie dei vani accessori a servizio indiretto da computarsi al 50% se comunicanti con i locali principali; da computarsi al 25% se non comunicanti;*
- *Superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 10%;*
- *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;*
- *Superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali parcheggio, carico e scarico merci, viabilità interna) da computarsi al 10%;*

CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO

Nel seguito si riporta la superficie convenzionale dell'immobile di cui al **LOTTO Unico**.

LOTTO UNICO						
Struttura turistico-ricettiva "██████████"						
Salerno - Via Alfonso Gatto						
Piano terra - Fg. 63, p.lla 127, subb. 3 e 4						
	VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Sub. 4	-	Hall	24,50	356,29	1,00	356,29
	-	Reception	36,90			
	-	Sala svago	52,00			
	-	Sala ristorazione	148,00			
	Dis.1	Dismpegno	14,80			
	Dis.2	Dismpegno	5,60			
	Dep.1	Deposito	6,95			
	Dep.2	Deposito	2,10			
	Dep.3	Deposito	8,35			
		Guardaroba	8,50			
		TOTALE	307,70	356,29	-	356,29
Sub. 3	-	Cucina	51,90	80,48	1,00	80,48
	-	Dispensa	10,50			
	ant.	antibagno cucina	1,50			
	wck	bagno cucina	0,80			
	wcp1	bagno a servizio piscina	1,50			
	wcp2	bagno a servizio piscina	2,90			
		TOTALE	69,10	80,48	-	80,48

LOTTO UNICO						
Struttura turistico-ricettiva "██████████"						
Salerno - Via Alfonso Gatto						
Piano terra - Fg. 63, p.lla 127, subb. 1 e 2						
	VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Sub. 1	Ing.	Ingresso albergo	6,70	7,40	1,00	7,40
	-	Sala breakfast	204,60	208,87	1,00	208,87
	-	Locale impianti tecnologici	12,60	14,05	0,50	7,03
	Dep.4	Deposito	24,00	47,50	0,50	23,75
	Dis.3	Dismpegno	14,40			
	Dep.5	Deposito	11,55			
		TOTALE	273,85	277,82	-	247,05
Sub. 2	Dis. Serv.	Dis. Servizi igienici ristorante	12,10	27,50	1,00	27,50
	ant.	antibagno donne ristorante	2,30			
	wc	bagno donne ristorante	1,80			
	wck	bagno donne ristorante	1,80			
	ant.	antibagno uomini ristorante	2,30			
	wc	bagno uomini ristorante	1,80			
	wck	bagno uomini ristorante	1,80			
		TOTALE	23,90	27,50	-	27,50

LOTTO UNICO

Struttura turistico-ricettiva " "RIF"

Salerno - Via Alfonso Gatto

Piano primo - Fg. 63, p.lla 127, sub. 5

	VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Sub. 5	-	Disimpegno	47,75	324,65	1,00	324,65
	-	Vano scala-ascensore	9,20			
	Rip.	Ripostiglio	1,04			
	-	Lavanderia	7,60			
	-	Deposito biancheria	11,95			
	-	WC deposto biancheria	4,75			
	-	Camera Dahlia	19,20			
	-	Bagno Dahlia	9,50			
	-	Camera Narciso	19,25			
	-	Bagno Narciso	8,45			
	-	Camera Primula	14,80			
	-	Bagno Primula	5,50			
	-	Camera Tulipano	17,75			
	-	Bagno Tulipano	6,05			
	-	Camera Viola	25,65			
	-	Bagno Viola	7,50			
	-	Camera Papavero	16,20			
	-	Bagno Papavero	5,75			
	-	Camera Girasole	20,15			
	-	Bagno Girasole	5,85			
	-	Camera Ginestra	13,70			
	-	Bagno Ginestra	5,20			
	TOTALE		282,79	324,65	-	324,65
Pertinenze		Balcone T1	20,75	20,75	0,10	2,08
		Balcone T2	12,30	12,30	0,10	1,23
TOTALE			33,05	33,05	-	3,31

LOTTO UNICO						
Struttura turistico-ricettiva " [REDACTED] "						
Salerno - Via Alfonso Gatto						
Piano secondo - Fg. 63, p.lla 127, sub. 7 e 8						
	VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Sub. 7	-	Disimpegno	47,85	188,40	1,00	188,40
	-	Lavanderia	6,45			
	-	Camera Orchidea	19,10			
	-	Wc Orchidea	7,80			
	-	Camera Camelia	26,10			
	-	Wc Camelia	12,30			
	-	Camera Mimosa	17,20			
	-	Wc Mimosa	5,60			
	-	Ufficio	12,25			
	TOTALE		154,65	188,40	-	188,40
	Pertinenze	Terrazzo T1	57,45	57,45	0,10	5,75
	TOTALE		57,45	57,45	-	5,75
	ALLOGGIO					
	Dis.	Ingresso/disimpegno	9,05	106,10	1,00	106,10
	Rip.	Ripostiglio	3,55			
	-	Lavanderia	9,80			
	-	Soggiorno/cucina	26,75			
	Wc1	bagno	4,05			
	Wc2	bagno	5,90			
	-	Camera 1	10,65			
	-	Camera 2	15,15			
	-	Camera 3	10,65			
	TOTALE		95,55	106,10	-	106,10
Sub.8	-	Lastrico solare	278,50	278,5	0,05	13,93
	TOTALE		278,50	278,50	-	13,93

Tenendo inoltre presente che l'area esterna pertinenziale alla struttura turistica – ricettiva è pari a circa 3.079 mq la cui superficie commerciale incide nella misura del 10% della stessa, si ottiene che la *Superficie Convenzionale complessiva, relativa agli immobili con destinazione turistico-ricettiva*, è pari a **1.661,00 mq in cifra tonda**.

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA VENTENNALE – QUESITO N.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;

TITOLO DI PROPRIETÀ

Dall'esame degli atti, risulta che gli immobili pignorati sono pervenuti alla società debitrice esecutata, "**OMISSIS**" con sede (all'epoca) in **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, per il diritto di **PROPRIETÀ' per intero (1/1) con riserva di usufrutto (si veda precisazioni in seguito)**, per mezzo di **Atto di COSTITUZIONE DELLA SOCIETÀ' -OMISSIS- E CONFERIMENTO IN SOCIETÀ'**, redatto dal Notaio in Nusco (AV), dott. Leonardo Baldari, il 12/07/1999, Racc. N. 5481, Rep. N. 17703, registrato a S. Angelo dei Lombardi (AV) il 28/08/1999 col n. 990 e trascritto a Salerno il 11/01/1999 ai nn. 26809/20490 (cfr. **Allegato H3**).

In particolare si segnalano i seguenti soggetti:

SOGGETTI A FAVORE:

- 1) **-OMISSIS-**, con sede in **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS** (**società debitrice esecutata**) - **Proprietà per 1/1** – Unità Negoziale di immobili censiti in NCEU di Salerno, **Fg. 63, p.lla 64, subb. 3, 4, 5 e 7**;

SOGGETTI CONTRO:

- 1) **-OMISSIS-**, con sede in **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS** - **Proprietà per 1/1** – Unità Negoziale di immobili censiti in NCEU di Salerno, **Fg. 63, p.lla 64, subb. 3, 4, 5 e 7**;

PRECISAZIONI

Dalla lettura del suddetto Atto si evince che oltre ai cespiti censiti in NCEU di Salerno, **Fg. 63, p.lla 64 (oggi p.lla 127), subb. 3, 4, 5 e 7** sono conferite nella società debitrice esecutata anche le relative pertinenze (non rilevabili dalla relativa nota di trascrizione) identificate in catasto con il **Fg. 63, p.lla 64 (oggi p.lla 127), sub. 1 (corte esterna), Fg. 63, p.lla 64 (oggi p.lla 127), sub. 2 (piscina) e Fg. 63, p.lla 64 (oggi p.lla 127), sub. 6 (scala interna)**. Inoltre, nello stesso Atto, si precisa che l'immobile identificato in Catasto col **Fg. 63, p.lla 64 (oggi p.lla 127), sub. 4** è gravato dall'**usufrutto in favore di -OMISSIS-, OMISSIS** (non rilevabile dalla relativa nota di trascrizione).

Con successivo **Atto di TRANSAZIONE (CESSIONE DI DIRITTI REALI ATIOLO ONEROSO E DI PRECISAZIONE E RICONOSCIMENTO DI RINUNZIA AL DIRITTO DI USUFRUTTO)**, redatto dal Notaio in Salerno, dott. Giuseppe Monica, il 18/10/2010, Racc. N. 19622, Rep. N. 51878, registrato a Salerno il 26/10/2010 col n. 5072 e trascritto a Salerno il 27/10/2010 ai nn. 43261/30246 e 45304/31752 (cfr. **Allegato H4**), in riferimento a precedenti Atti (di cui in seguito) per Notaio dott. Gustavo Trotta, del 27/09/1988, rep. 17958 (trascritto il 22/10/1988 nn. 28505/22676) e del 27/09/1988, rep. 17959 (trascritto il 22/10/1988 nn. 28504/22675), il Sig. **OMISSIS**, nato a **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS** (soggetto avente causa meglio precisato in seguito) ha ceduto i diritti di usufrutto, per la quota di 1/2, sui cespiti identificati con il Fg. 63, p.lla 64 (oggi p.lla 127), sub. 8, e con il Fg. 63, p.lla 64 (oggi p.lla 127), sub. 3 ed ha rinunciato al diritto di usufrutto spettantegli sulle unità censite con il Fg. 63, p.lla 64 (oggi p.lla 127), subb. 1, 2 e 6. Si precisa che su tali ultimi beni resta l'usufrutto per la quota di 1/2 in favore della Sig.ra -OMISSIS- sopra generalizzata.

PROVENIENZA VENTENNALE

Con riferimento al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento per cui è in essere la Procedura Esecutiva n. 175/2019, dagli atti, si rileva quanto segue:

- 1) Con **Atto di Compravendita**, redatto dal Notaio in Baronissi (SA), dott. Fulvio Ansalone, il 22/11/1980, Rep. N. 13339, trascritto a Salerno il 19/12/1980 ai nn. 29652/26096, i coniugi in regime di separazione dei beni e con la clausola di “accrescimento in favore del superstite”, **-OMISSIS- e -OMISSIS-**, precedentemente generalizzati, acquistarono l’usufrutto (la nuda proprietà fu acquistata dai figli **OMISSIS e OMISSIS**) di un fabbricato rurale al piano terra, primo piano, con sottotetto e circostante terreno in Salerno alla Via Monti n. 16 di cui al catasto terreni, Fg. 63, p.lle 126, 245, 63, 64, 249 (il terreno) e 127 (fabbricato rurale). Successivamente le p.lle 63 e 249 furono interessate dalla sede stradale del viadotto A. Gatto. La p.lla 126 è posta a monte di tale viadotto. Le p.lle 64, 127 e 245 furono fuse, con conseguente soppressione delle p.lle 64 e 245, nell’unica p.lla 127, ente urbano di 4001 mq. Successivamente, con Frazionamento del 06/03/2013, la p.lla 127 del Fg. 63 ha assunto consistenza di 3838 mq ed ha generato la p.lla 438 di 163 mq.
- 2) Con **Atto di Compravendita**, redatto dal Notaio in Angri (SA), dott. Gustavo Trotta, il 01/06/1988, trascritto a Salerno il 13/06/1988 ai nn.15952/12573 e successivo **Atto di rettifica** dello stesso Notaio, del 15/12/1988, Rep. 6149, trascritto il 05/01/1999 ai nn. 180/143, i germani, **OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS**, vendettero alla **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, la NUDA PROPRIETA’ dei beni sopra descritti;
- 3) Con **Atto**, redatto dal Notaio, dott. Gustavo Trotta, il 27/09/1988, trascritto a Salerno il 22/10/1988 ai nn. 28504/22675, il Sig. **-OMISSIS-**, come precedentemente generalizzato, ha rinunciato alla quota di usufrutto sul bene censito in catasto col **Fg. 63, p.lla 64, sub. 4** (quota non accresciuta in quanto l’accrescimento è stato previsto solo in caso di morte del consufruttuario Sig.ra **-OMISSIS-**);
- 4) Con **Atto**, redatto dal Notaio, dott. Gustavo Trotta, il 27/09/1988, trascritto a Salerno il 22/10/1988 ai nn. 28505/22675, successivamente rettificato con Atto trascritto il 14/02/1990 ai nn. 5257/4358, i coniugi **-OMISSIS- e -OMISSIS-**, come precedentemente generalizzati, hanno rinunciato alla quota di usufrutto sul bene censito in catasto col **Fg. 63, p.lla 64, sub. 7** e la sola Sig.ra **-OMISSIS-** ha rinunciato alla quota di usufrutto sul bene censito in catasto col **Fg. 63, p.lla 64, sub. 8**;

Per tutto quanto precedentemente esposto si conclude che i cespiti censiti in Catasto col **Fg. 63, p.lla 127, subb. 5, 7 e 8**, appartengono in piena proprietà per la quota intera (1/1) alla **-OMISSIS-**, mentre i subb. 1, 2, 3, 4 e 6 appartengono a detta società in piena proprietà per la quota di 1/2 e in nuda proprietà per la quota di 1/2.

DIVISIBILITÀ DEI BENI – QUESITO N. 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;

Attesa la tipologia e conformazione dei beni staggit e sulla base delle quote dei diritti pignorati, non sussistono gli estremi per la divisione in natura dei beni.

STATO DI POSSESSO DEL BENE – QUESITO N. 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 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;

In merito allo stato di possesso dei beni staggit si indica che i cespiti adibiti a struttura ricettiva, nella loro interezza, sono detenuti dalla società debitrice esecutata, **-OMISSIS-**, con sede legale in **OMISSIS** alla **OMISSIS**.

Non si segnalano altri diritti reali che delimitino la piena fruibilità del bene. In particolare, con riferimento all'eventualità che i beni siano gravati da **censo, livello** od **uso civico**, dalle informazioni assunte dallo scrivente presso gli uffici comunali di Salerno, non risulta la presenza di tali gravami sui beni pignorati. Inoltre, dalla Nota Prot. N. 669158 del 06/11/2019, ricevuta dall'**UNITA' OPERATIVA DIRIGENZIALE FORESTE – Regione Campania** (cfr. **Allegato H2**), si evince che i terreni distinti al Foglio 63 del Comune di Salerno **non sono fra quelli assegnati a categoria** ai sensi dell'art. 11 della L. n. 1766 del 16/06/1927 e che il suddetto Foglio 63 non è interessato da alcun provvedimento di concessione.

PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE – QUESITO N. 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.:

La struttura alberghiera oggetto di pignoramento non è oggetto di contratto di locazione.

In ogni caso, con riferimento al successivo paragrafo in risposta al Quesito n. 14 inerente la stima degli immobili, lo scrivente esperto ha determinato il più probabile canone annuo di locazione per il lotto unico di vendita ed **il terzo del giusto prezzo** cui riferire il valore della locazione che l'acquirente non avrebbe l'obbligo di rispettare in caso contratto di affitto.

Per la determinazione del più probabile canone di locazione dell'albergo staggito, occorre premettere che lo stesso è correlato con l'attività di gestione turistico-ricettiva, nonché con l'andamento del mercato turistico della zona, per quale attualmente si registra una leggera flessione.

Sulla base di tali considerazioni, la stima del canone di locazione determinato di seguito fa riferimento al solo affitto della struttura, prescindendo da analisi economico-finanziarie relative alla gestione dell'immobile, funzioni del rendimento atteso dell'investimento. Considerando pertanto un tasso di capitalizzazione annuo medio lordo (r) pari al **4,00%** per la struttura alberghiera si ottengono i valori sinteticamente riportati nella tabella seguente:

LOTTO UNICO	Canone di locazione (€ anno) in c.t.	Canone di locazione (€ mese) in c.t.	1/3 canone di locazione (€ anno) in c.t.
Albergo	80.000,00*	6.600,00*	26.600,00*

Dove, in generale, avendo tenuto conto dei più probabili valori di mercato dei cespiti staggiti, così come determinati al successivo paragrafo 2.14, il **valore del più probabile canone di locazione annuo** è data da:

$$V_{loc.} = V_{unit.} (€) \times r (\%)$$

REGIME PATRIMONIALE DEBITORE – QUESITO N. 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:

Nel caso in esame il debitore esecutato è persona giuridica denominata “-OMISSIS-”, con sede legale in OMISSIS alla Via OMISSIS, C.F. / P.IVA OMISSIS, numero REA OMISSIS, iscritta nel Registro Imprese dal OMISSIS, avente il seguente oggetto sociale: “La gestione immobiliare, l'acquisto, la locazione, l'affitto e la vendita di ”. Il capitale sociale della società (deliberato, sottoscritto e versato) è di € OMISSIS (cfr. Visura camerale in **Allegato H1**). L'Amministratore Unico è -OMISSIS-, nat a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS.

VINCOLI ED ONERI – QUESITO N. 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 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**;

I beni staggiti, sulla base dei riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salerno, sono soggetti ai seguenti vincoli e fasce di rispetto:

- 1) **Vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267/23;
- 2) **Vincolo paesaggistico** ai sensi D.M. 27/02/1957 con Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona *Castello di Arechi* sottoposta ai vincoli della ex L. 29/06/39 n. 1497;
- 3) **Fascia di rispetto della Ferrovia** ai sensi della L.R. 14/82 (interessamento parziale – zona verso Sud, a valle delle costruzioni, che investe parte dell'area a verde di cui al Fg. 63, p.lla 127, **sub. 1**);
- 4) **Fascia di 300 m dalla linea di battigia** (interessamento parziale – zona verso Ovest che investe parte dell'area esterna di cui al Fg. 63, p.lla 127, **sub. 1** e in minima parte il corpo di fabbrica principale);

Inoltre, tenuto conto che il territorio del Comune di Salerno è ricompreso nel **PSAI Fiume Sele** (Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale Destra Sele ora incluso nel più ampio Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Campania Sud e Interregionale del fiume Sele), si segnala quanto segue:

Immobile	Foglio	Part.	Sub.	Rischio idraulico	Rischio frane	Rischio pericolosità da frane
LOTTO Unico	63	127	Tutti	Nulla	R3	P3

dove:

R3 = RISCHIO ELEVATO

P3 = PERICOLOSITA' ELEVATA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – QUESITO N. 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:

Dalle ispezioni ipotecarie, per immobili e per dati anagrafici, eseguite presso l'**Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno**, e riferite al ventennio antecedente la presente relazione, risultano **le seguenti formalità pregiudizievoli riportate di seguito** in ordine cronologico, in forma sintetica e con indicazione dei creditori iscritti, relative sia agli immobili staggiti, sia ai debitori esegutati e loro danti causa, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla presente procedura (cfr. **Allegato G**)

ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritta a SALERNO il 18/05/2005

Reg. gen. 24621 - Reg. part. 4894

Quota: 1/1 su immobile riportato in nota seguente

Importo Totale: [REDACTED]

A favore di [REDACTED], con sede in Firenze

Contro: -OMISSIS-, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto del diritto di Proprietà (**TERZO DATORE D'IPOTECA**); -OMISSIS-, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS (**DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA**)

Capitale: [REDACTED]

Spese: [REDACTED]

Tasso interesse annuo: 4,3%

Durata: 15 anni

Rogante: Notaio CHIARI ROBERTO – NAPOLI

Data: 11/05/2005

N° repertorio: 12414/5982

Note: L'ipoteca volontaria è iscritta, sugli immobili in NCEU di Salerno col Fig. 63, p.lla 64 (oggi p.lla 127), subb. 3, 4, 5, e 7, e sul cespite censito in NCT di Salerno col Fig. 63, p.lla 127 (ENTE URBANO);

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritta a SALERNO il 30/05/2006

Reg. gen. 29831 - Reg. part. 8618

Quota: 1/1 su immobile riportato in nota seguente

Importo Totale: [REDACTED]

A favore di [REDACTED], con sede in Firenze

Contro: -OMISSIS-, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto del diritto di Proprietà (**TERZO DATORE D'IPOTECA**); -OMISSIS-, con sede in OMISSIS, C.F. 04896231216 (**DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA**)

Capitale: [REDACTED]

Spese: -

Tasso interesse annuo: 5,2%

Durata: 14 anni 11 mesi e 4 giorni

Rogante: Notaio AMODIO ROBERTO – CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

Data: 26/05/2006

N° repertorio: 23793

Note: L'ipoteca volontaria è iscritta, sugli immobili in NCEU di Salerno col **Fg. 63, p.lla 64 (oggi p.lla 127), subb. 3, 4, 5, e 7**, e sul cespite censito in NCT di Salerno col **Fg. 63, p.lla 127 (ENTE URBANO)**;

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA PER DEBITO D'IMPOSTA

Iscritta a SALERNO il 04/02/2010

Reg. gen. 4480 - Reg. part. 586

Quota: su immobili riportati in nota seguente

Importo Totale: [REDACTED]

A favore di [REDACTED], sede NAPOLI, domicilio ipotecario Avellino Via S. Moccia, C.F. 07843060638, per la quota di **1/2 del diritto di usufrutto**, relativamente all'**unità**

negoziale 1:

Contro -OMISSIS-, nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS, per la quota di **1/2 del diritto di usufrutto**, relativamente all'**unità negoziale 1**

Capitale: [REDACTED]

Spese: -

Interessi: -

Durata: -

Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

Data: 21/01/2010

N° repertorio: 101279/12

Note: (Unità negoziale 1) tra altro, NCT di Salerno Fg. 63, p.lla 127, 245 e 64;

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99

Iscritta a SALERNO il 28/03/2018

Reg. gen. 12345 - Reg. part. 1333

Quota: su immobili riportati in nota seguente

Importo Totale: [REDACTED]

A favore di [REDACTED], sede PESCARA, domicilio ipotecario Taranto Via solito, 49, C.F. 01807790686, per la quota di **1/1 del diritto di proprietà**, relativamente all'**unità negoziale 1**;

Contro -OMISSIS-, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS per la quota di **1/1 del diritto del diritto di Proprietà**, relativamente all'**unità negoziale 1**

Capitale: [REDACTED]

Spese: -

Interessi: -

Durata: -

Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

Data: 27/02/2018

N° repertorio: 107972/1

Note: (Unità negoziale 1) NCEU di Salerno Fg. 63, p.lla 127, sub. 7;

TRASCRIZIONI• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 18/06/2019

Reg. gen. 23963 - Reg. part. 18408

Quota: su immobili riportati in nota seguente

A favore di [REDACTED], con sede in Firenze, C.F. 00816350482, per: la quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** relativamente all'**unità negoziale 1**; la quota di **1/2** del diritto di **piena proprietà** relativamente all'**unità negoziale 2**; la quota di **1/2** del diritto di **NUDA proprietà** relativamente all'**unità negoziale 2**;

Contro -OMISSIS-, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS per: la quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** relativamente all'**unità negoziale 1**; la quota di **1/2** del diritto di **piena proprietà** relativamente all'**unità negoziale 2**; la quota di **1/2** del diritto di **NUDA proprietà** relativamente all'**unità negoziale 2**;

Note: (1) Il Pignoramento è trascritto sugli immobili censiti in NCEU di Salerno col **Fg. 63, p.lla 127, subb. 5, 7 e 8 (unità negoziale 1)** e in NCEU dello stesso Comune col **Fg. 63, p.lla 127, subb. 3 e 4 (unità negoziale 2)**. **Tale pignoramento ha generato la Procedura Esecutiva R.E. 175/2019.**

Indicazione dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli

Nel seguito si riporta l'indicazione dei costi di cancellazione relativi alle formalità pregiudizievoli sopra elencate:

1. Costi per cancellazione N. 2 IPOTECHE VOLONTARIE (totale € 70,00):

Imposta Ipotecaria:	€ 0,00
Imposta di Bollo:	€ 0,00
Tassa Ipotecaria:	€ 35,00
TOTALE	€ 35,00

2. Costi per cancellazione Iscrizione contro del 04/02/2010 R. P. 586, R. G. 4480:

Imposta Ipotecaria:	0,5% di € 260.357,46	€ 1.301,79
Imposta di Bollo:		€ 59,00
Tassa Ipotecaria:		€ 35,00
TOTALE		€ 1.395,79

3. Costi per cancellazione Iscrizione contro del 28/03/2018 R. P. 1333, R. G. 12345:

Imposta Ipotecaria:	0,5% di € 83.034,36	€ 415,17
Imposta di Bollo:		€ 59,00
Tassa Ipotecaria:		€ 35,00
TOTALE		€ 509,17

4. Costi per cancellazione Verbale di pignoramento immobili:

Imposta Ipotecaria:	€ 200,00
Imposta di Bollo:	€ 59,00
Tassa Ipotecaria:	€ 35,00
TOTALE	€ 294,00

Nel complesso, i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti gli immobili in questione ammontano ad € **2.268,96**. A tale importo vanno aggiunti gli oneri materiali per il professionista che eseguirà le cancellazioni. Nel complesso, in cifra tonda, i costi possono assumersi pari a € **3.000,00**.

ACQUISIZIONE VISURE IPOCATASTALI – QUESITO N. 12

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed 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 dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Nel corso delle operazioni peritali sono state acquisite sia le visure catastali per immobile e per soggetto (cfr. **Allegato C**), sia le visure ipotecarie a favore e contro, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla stessa P.E. (cfr. **Allegato G**).

A seguito di accurato controllo incrociato non si rileva alcuna particolare discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA EDILIZIA – QUESITO N. 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 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 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. 28.02.85 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;

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Lo strumento urbanistico del **Comune di SALERNO** è il **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** vigente dal 24/01/2007, adeguato al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) mediante approvazione con atto di G.M. n. 291 del 03/10/2014, pubblicato sul BURC N. 72 del 20/10/2014 ed oggetto di Variante Normativa 2015, approvata con atto di C.C. n. 35 del 22/05/2015, vigente dal 06/10/2016, nonché di Variante di Revisione decennale del PUC adottata con atto di G.M. n. 439 del 13/12/2018. Il PUC inquadra la zona in cui è situato l'immobile staggito come **zona omogenea A**, soggetta ai vincoli di cui al precedente paragrafo in risposta al Quesito n. 10.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., ed il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale – R.U.E.C. (aggiornato con le variazioni approvate con atto di C.C. n. 23 del 29 maggio 2017 e vigente dal 2 Luglio 2017), sono riscontrabili sul sito internet del Comune di Salerno al seguente indirizzo [www.comune.salerno.it](http://www.comune.salerno.it;);

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salerno e le notizie desunte dagli Atti di trasferimento degli immobili staggiti hanno consentito di effettuare la verifica urbanistica ed edilizia del beni de quo.

In particolare il sottoscritto ha acquisito la seguente documentazione:

- 1) Parte di fascicolo del **C.E. Sanatoria ex L. 47/85 e L. 724/94, N. 237 del 05/08/1999**, comprendente il solo titolo, inerente la realizzazione abusiva di ricostruzione di preesistente fabbricato, la realizzazione abusiva di cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad attività di ristorazione del piano terra, la realizzazione abusiva di un manufatto destinato a deposito e servizi igienici in ampliamento al fabbricato esistente e la realizzazione abusiva della sistemazione della rampa di accesso al fabbricato (cfr. **Allegato H5**);
- 2) Parte di fascicolo della **Autorizzazione edilizia N. 232 del 09/10/2002**, comprendente il solo titolo, inerente la realizzazione di uscite di sicurezza al piano terra adibito a ristorazione (cfr. **Allegato H6**);
- 3) Parte di fascicolo del **C.E. Sanatoria ex L. 47/85, N. 79 del 014/05/2003**, comprendente il solo titolo, inerente la realizzazione di due scale esterne, un cancello pedonale e tre canne fumarie (cfr. **Allegato H7**);
- 4) Parte di fascicolo del **D.I.A. prot. 34378 del 31/03/2006**, comprendente l'istanza, dichiarazione impresa esecutrice, dichiarazione assenza opere abusive, relazione tecnica asseverata, relazione tecnica, cartografia, documentazione fotografica, elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto, nonché fine lavori prot. 91015 del 01/09/2006, inerente la manutenzione straordinaria del lato Est del piano secondo (adeguamento funzionale impianti, diversa distribuzione degli spazi interni, infissi e finiture) e la coibentazione dell'intero lastrico solare di copertura del fabbricato (cfr. **Allegato H8**);
- 5) Parte di fascicolo del **D.I.A. prot. 90929 del 01/09/2006**, comprendente l'istanza, dichiarazione impresa esecutrice, dichiarazione assenza opere abusive, relazione tecnica asseverata, relazione tecnica, cartografia, documentazione fotografica, elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto, nonché fine lavori prot. 42146 del 09/03/2007, inerente la manutenzione straordinaria dell'intero piano primo (adeguamento funzionale e tecnologico impianti, diversa distribuzione degli spazi interni, infissi e finiture) del fabbricato (cfr. **Allegato H9**);
- 6) Parte di fascicolo del **D.I.A. prot. 4322 del 09/01/2007**, comprendente l'istanza, dichiarazione impresa esecutrice, dichiarazione assenza opere abusive, relazione tecnica asseverata, relazione tecnica, cartografia, documentazione fotografica, elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto, nonché diffida per dare corso ai lavori, trasmissione documentazione integrativa (tra la quale scrittura privata del 30/09/2005 con la quale la [REDACTED] autorizza la [REDACTED] all'esecuzione dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione presso l'immobile de quo), revoca della diffida, comunicazione di inizio dei lavori e fine lavori prot. 38064 del 02/03/2007, inerente la manutenzione straordinaria di piccola porzione del piano terra (realizzazione di parete divisoria, nella zona di disimpegno scala-ascensore, atta alla separazione fisica del vano scala, collegante i piani superiori, con la zona servizi del ristorante) del fabbricato (cfr. **Allegato H10**);
- 7) Parte di fascicolo del **D.I.A. prot. 10231 del 18/01/2007**, comprendente l'istanza, dichiarazione impresa esecutrice, dichiarazione assenza opere abusive, relazione tecnica asseverata, relazione tecnica, cartografia, documentazione fotografica, elaborati grafici dello stato di fatto e di

- progetto, progetto dell'impianto ascensore, inerente la manutenzione straordinaria per la sostituzione dell'impianto ascensore interno al fabbricato (cfr. **Allegato H11**);
- 8) **Parere n. 19 del 18/01/2008 di sospensione dell'istanza di P.d.C.** per la realizzazione di un portico presso il fabbricato in oggetto (cfr. **Allegato H12**);
 - 9) Parte di fascicolo del **Permesso di Costruire N. 12/2009 del 20/01/2009, in sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/01)**, comprendente il titolo, la relazione tecnica asseverata, relazione tecnica illustrativa, documentazione fotografica, stralci cartografici, relazione tecnica integrativa, relazione paesaggistica, elaborati grafici; inerente interventi eseguiti in difformità per realizzazione di impianti tecnologici ed adeguamento igienico sanitario, connessi all'attività di ristorazione (realizzazione, sul lato Nord del fabbricato principale, di un locale per impianti tecnologici, locali per servizi igienici, passaggio coperto tra fabbricato principale e locale per preparazione cibi, nonché stesso locale per preparazione cibi in luogo di autorimessa. Inoltre è stata assentita la realizzazione di un chiosco aperto in luogo del realizzato gazebo lato piscina) (cfr. **Allegato H13**);
 - 10) **Diffida a D.I.A.-in sanatoria prot. 119637 del 30/06/2009** per cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva (cfr. **Allegato H14**);
 - 11) Parte di fascicolo del **Permesso di Costruire N. 116/2012 del 18/09/2012, in sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/01)**, comprendente il titolo, la relazione tecnica, documentazione fotografica, stralci cartografici, relazione tecnica integrativa, elaborati grafici; inerente realizzazione senza titolo di struttura "gazebo", sul lato Sud, a servizio dell'attività turistico ricettiva denominata "██████████" (cfr. **Allegato H15**);
 - 12) Parte di fascicolo della **S.C.I.A. prot. N. 171557 del 04/10/2013 con prescrizioni della Commissione Locale del Paesaggio**, comprendente l'istanza, l'asseverazione, la relazione tecnica illustrativa, la documentazione fotografica, gli elaborati grafici e la documentazione integrativa di recepimento delle prescrizioni (realizzazione di piccoli spazi alla base dei pilastri della pergola onde consentire la messa a dimora di essenze rampicanti), il fine lavori, inerente la realizzazione di un pergolato nella zona della piscina a servizio dell'attività turistico ricettiva (cfr. **Allegato H16**);

Non sono state reperite ulteriori domanda di Condono o Sanatoria in istruttoria e/o ulteriori titoli o comunicazioni abilitative né a nome della società debitrice eseguita né a nome dei dante causa ad eccezione di alcune pratiche diniegate (Diniego n. 23 del 12 10 2009; Diniego n. 49 del 23 04 2010; Diniego n. 67 del 18 10 2010).

Non è stato reperito il Certificato di Agibilità e soprattutto non si è riscontrato alcun titolo autorizzativo efficace, inerente il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva (piuttosto è stata riscontrata la Diffida a D.I.A.-in sanatoria prot. 119637 del 30/06/2009 per cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva (cfr. Allegato H14)).

L'esito della verifica urbanistica ed edilizia, **limitatamente ai beni in esame**, è quello di aver rilevato la **non rispondenza alle previsioni progettuali** degli atti. In particolare, con riferimento ai grafici di progetto e di rilievo, sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

PIANO PRIMO

- 1) *Sostanzialmente conforme alla D.I.A. prot. 10231 del 18/01/2007 a meno di irrisorie porzioni di tramezzi come evidenziato nelle figure seguenti;*

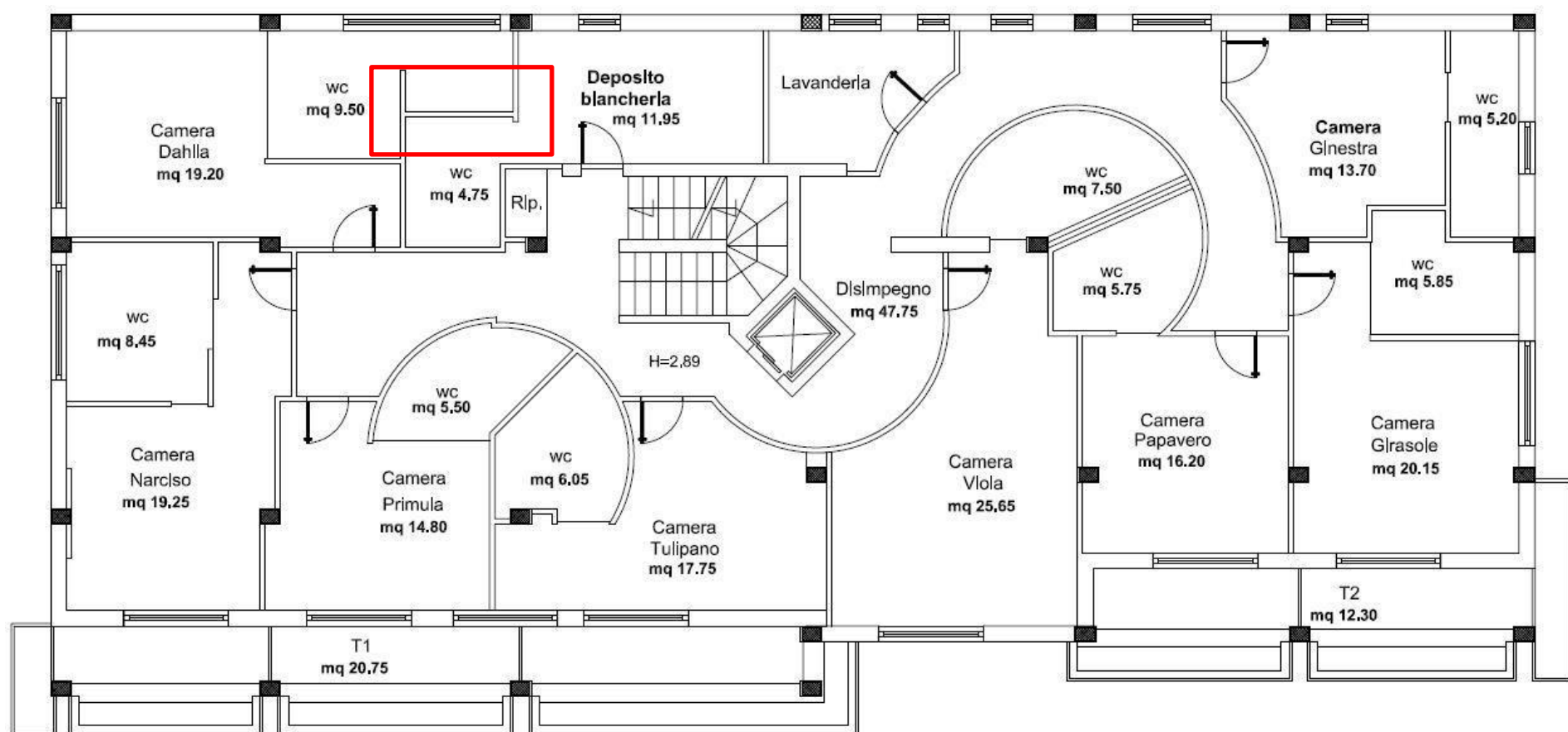


Figura 33: Stralci pianta piano primo – Rilievo

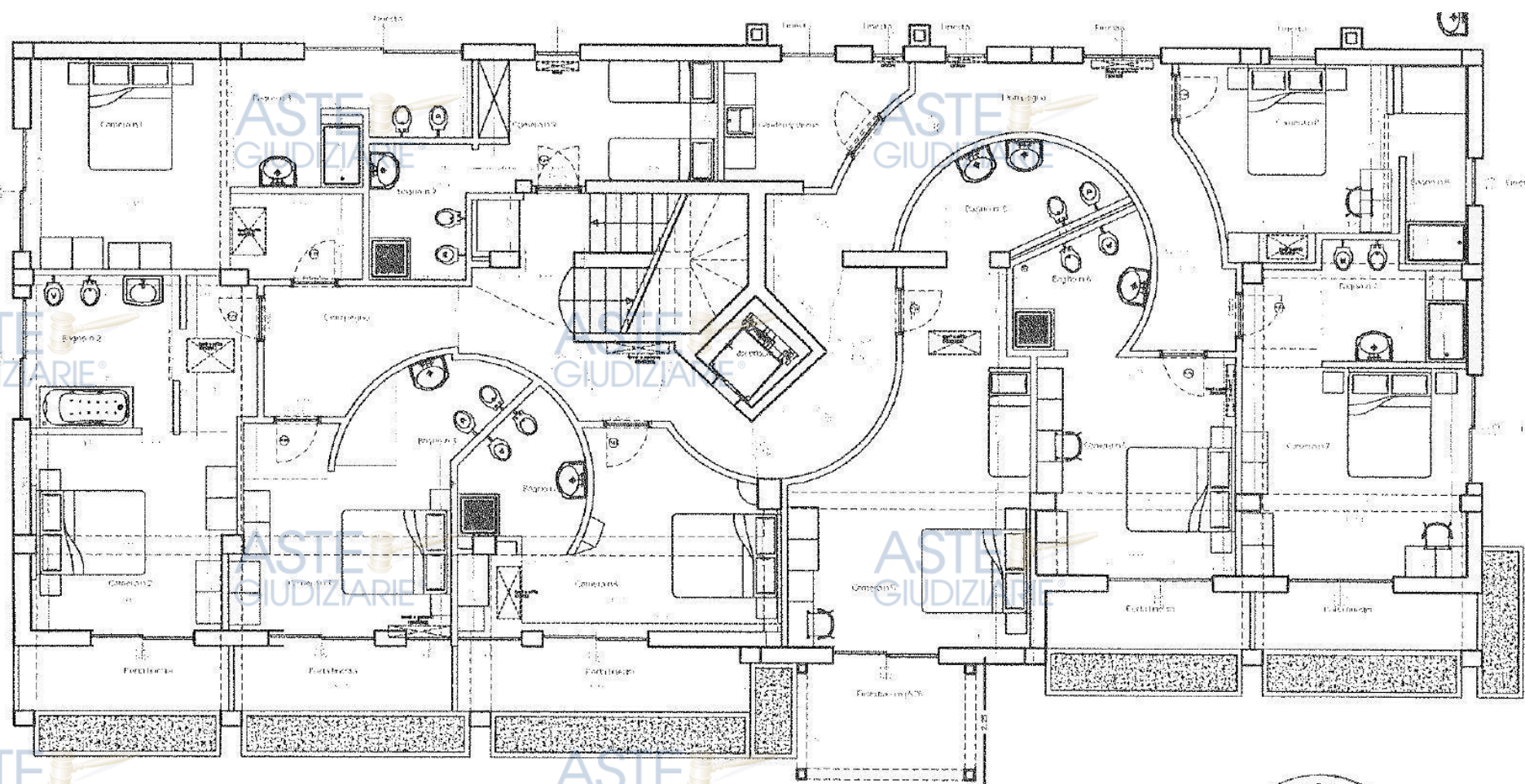


Figura 34: Stralci pianta piano primo – Grafici di D.I.A. prot. 10231 del 18/01/2007

PIANO SECONDO

- 1) *Diversa distribuzione degli ambienti interni all'alloggio privato realizzata attraverso una parziale rimodulazione dei divisori del disimpegno in favore del wc 1 e della camera 1, nonché ampliamento del limitrofo locale ufficio con conseguente restringimento dell'attiguo locale igienico wc 2;*
- 2) *Realizzazione di tettoia, sorretta da colonnine circolari, corrente lungo l'intero terrazzo del prospetto Sud, così come rilevabile dallo scatto fotografico seguente*



Figura 35: Vista della tettoia non autorizzata al piano secondo

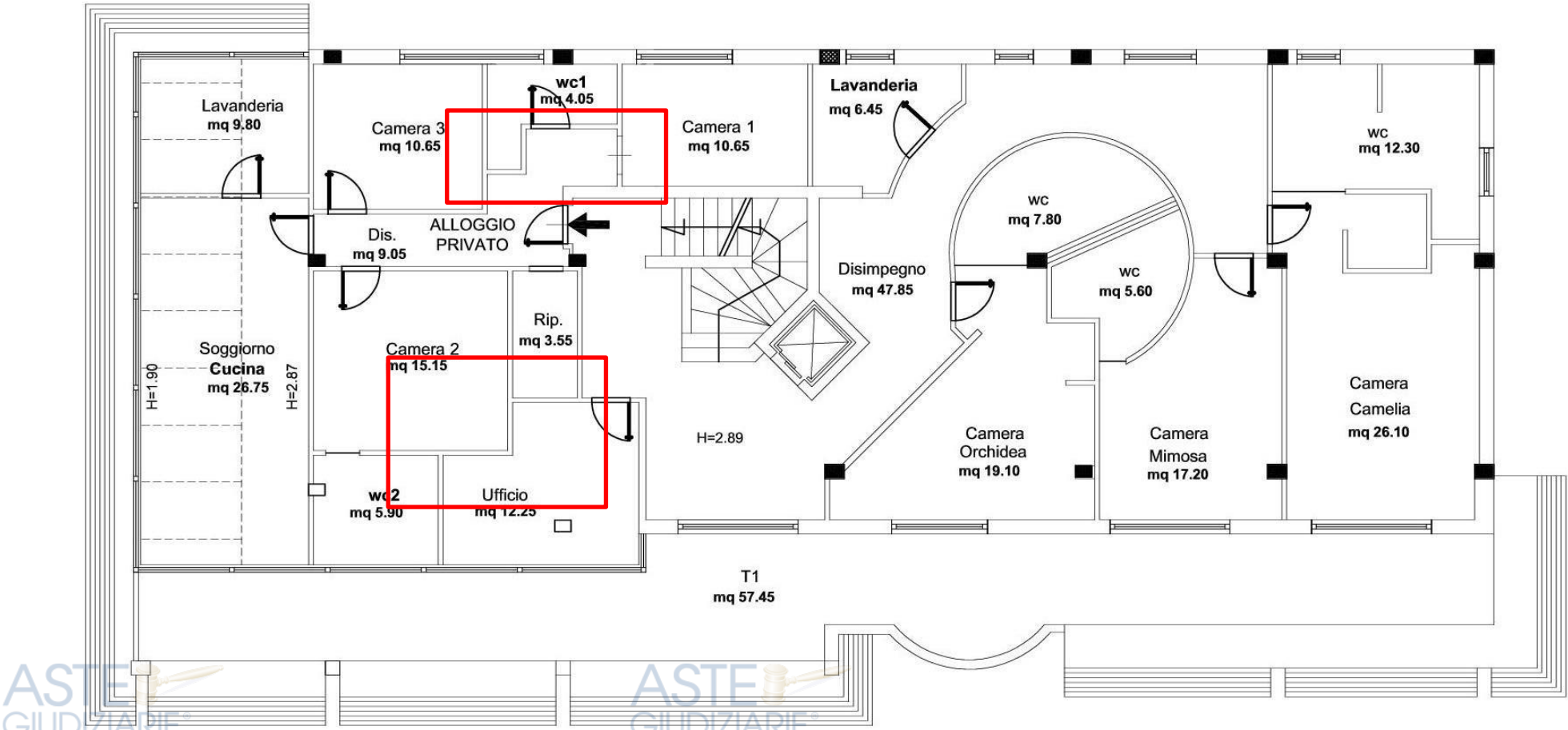


Figura 36: Stralcio pianta piano secondo – Rilievo

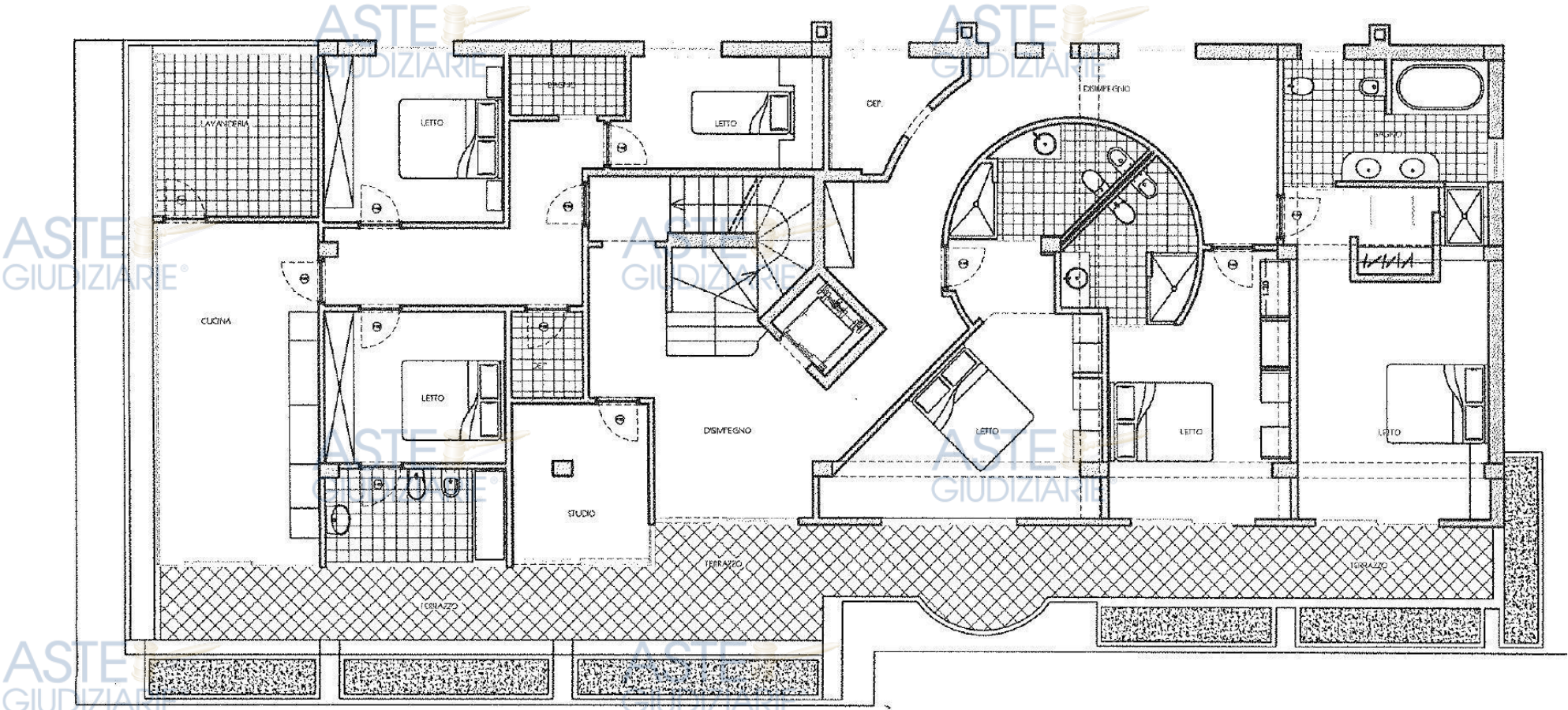


Figura 37: Stralcio pianta piano secondo – Grafici di D.I.A. prot. 10231 del 18/01/2007

PIANO TERRA

All'ingresso principale dell'hotel è presente una tettoia perimetralmente chiusa da vetrate non autorizzata. Inoltre, nella zona di servizio dell'albergo – ristorante, si riscontra una diversa distribuzione interna degli ambienti adibiti a disimpegno, guardaroba e depositi 1 e 2, nonché l'assenza del divisorio tra il disimpegno e la scala che conduce ai piani superiori (tale separazione fisica della comunicazione interna tra il piano terra ed i piani superiori era stata richiesta e a quanto pare realizzata – cfr fine lavori – con D.I.A. prot. 4322 del 09/01/2007).

Per quanto concerne l'attigua sala adibita alla somministrazione della prima colazione (cfr. pianta piano terra in allegato D), si riferisce che trattasi di un conformato volume non autorizzato e non assentibile nello stato in cui persiste. Di fatto, la struttura autorizzata con **Permesso di Costruire N. 116/2012 del 18/09/2012, in sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/01)** è un "gazebo" costituito (cfr. artt. 191.01 e 191.02 del vigente RUEC) da struttura lignea amovibile separata dal corpo di fabbrica principale, "aperta su tutti i lati" (allo stato è chiusa da infissi – vetrate apribili) e coperta da incannucciata o tessuto (allo stato la copertura è formata da pannelli rigidi).



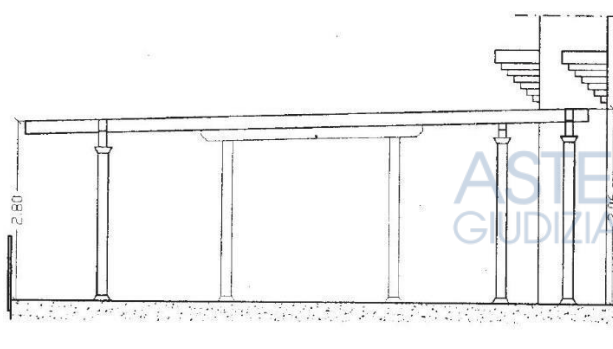
Figura 38: Vista del gazebo adibito a sala breakfast



Figura 39: Altra vista del gazebo adibito a sala breakfast



Figura 40: Prospetto Ovest del gazebo adibito a sala breakfast



prospetto est post operam

Figura 41: Sezione – prospetto del gazebo tratta dal PdC N. 116/2012 del 18/09/2012, in sanatoria



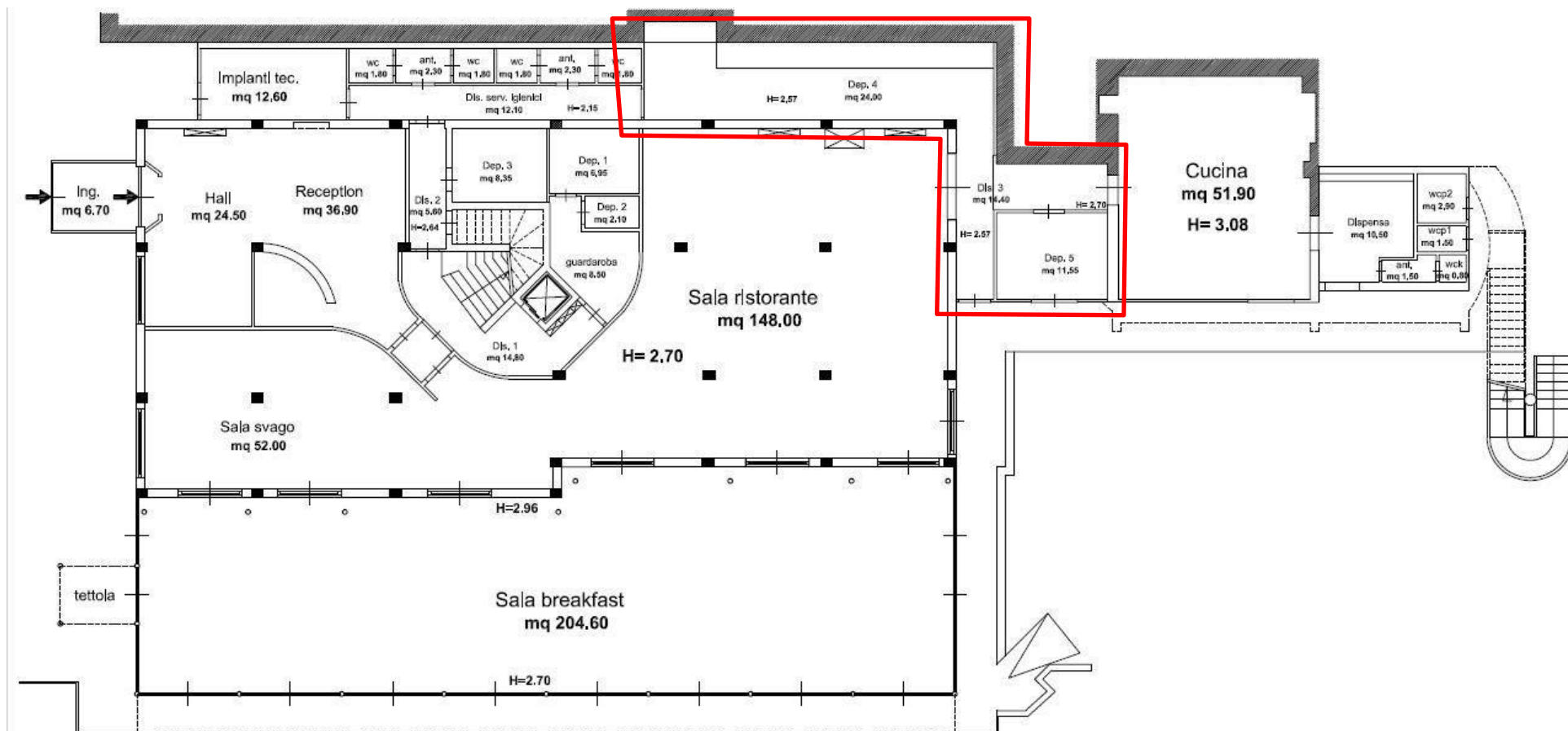


Figura 44: Pianta piano terra – Rilievo

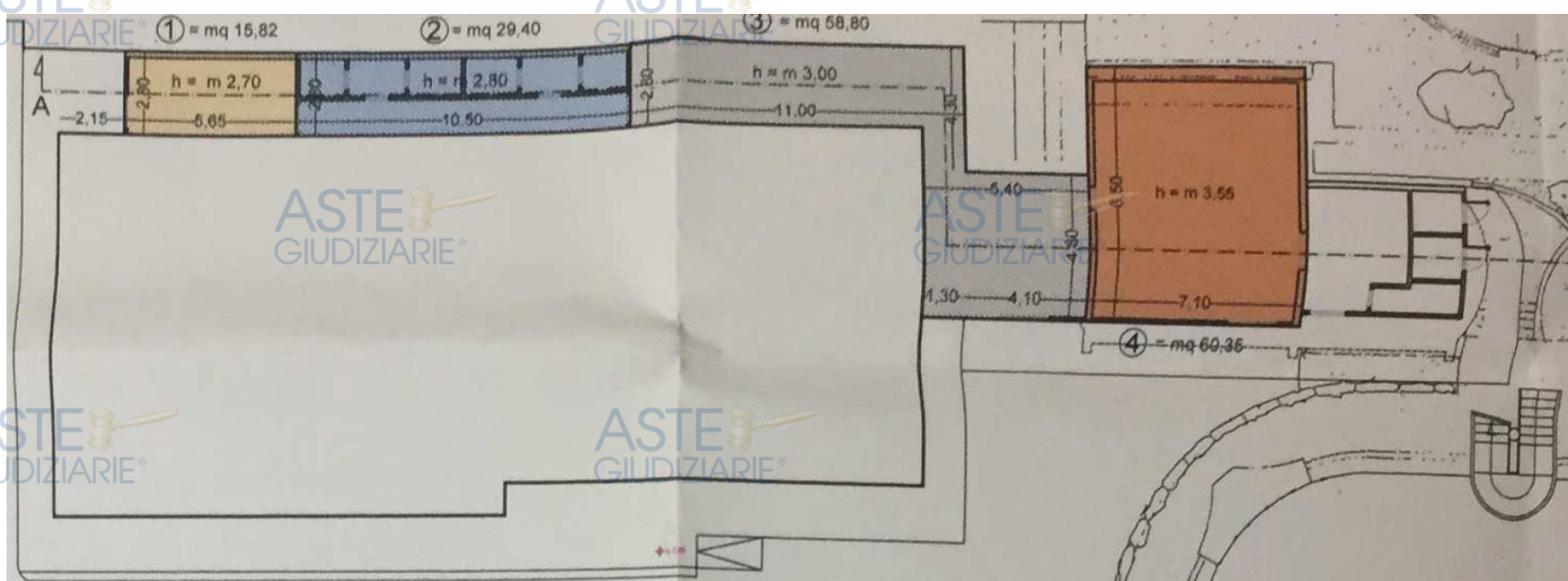


Figura 45: Stralcio pianta piano terra – Grafici di PdCN. 12/2009 del 20/01/2009, in sanatoria



Figura 46: Stralcio sezioni – Grafici di PdCN. 12/2009 del 20/01/2009, in sanatoria

Ancora è necessario evidenziare che tutta la zona ricompresa tra la sala ristorante e la cucina (disimpegno 3 e deposito 5) ed il deposito 4, posto a tergo del fabbricato principale, all'attualità costituisce un volume non autorizzato e non assentibile nello stato in cui persiste. Di fatto, la struttura autorizzata con **Permesso di Costruire N. 12/2009 del 20/01/2009, in sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/01)**, è un "passaggio coperto o galleria" costituito (cfr. artt. 47.12 e 183 del vigente RUEC) da ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità (allo stato è chiusa da muri perimetrali con infissi apribili). Inoltre, con lo stesso **PdC N. 12/2009 in sanatoria** veniva autorizzata *ex post* l'installazione, sul solarium piscina, di un gazebo in legno a pianta esagonale, in luogo del chiosco, **attraverso la rimozione delle pareti perimetrali** (allo stato attuale permangono tali pareti perimetrali).



Figura 47: Vista dell'attuale chiosco



Figura 48: Vista interna del chiosco

Presupposti di sanabilità

Lo scrivente, dopo aver attentamente esaminato i titoli autorizzativi, le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.U.C., e i dati metrici acquisiti sui luoghi di causa, ritiene sanabili, le **difformità di distribuzione interna**, con C.I.L.A. di cui al **comma 5, art. 6-bis, D.P.R. 380/01**, previa corresponsione della sanzione prevista (€ 1.000,00), degli oneri tecnici e dei diritti Comunali. In merito alle ulteriori difformità riscontrate, premettendo che **i cespiti staggiati ricadono in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 e s.m.i., ritiene applicabili, limitatamente a tutte le difformità che incidono sui prospetti e non comportano creazioni e/o aumento delle superfici utili e dei volumi legittimamente realizzati**, come la **tettoia in secondo piano incidente sul prospetto Sud**, e/o comunque non rientranti negli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (**cfr. art. 167 co. 4 e 5 e art. 181 co. 1ter e 1quater del D.lgs. 42/04 e s.m.i.**), **con esclusione quindi della tettoia chiusa d'ingresso all'hotel, della chiusura perimetrale e superiore del gazebo adibito a sala prima colazione, del volume di passaggio tra cucina e sala ristorante (galleria) e del chiosco**, le disposizioni di cui all'art. 36¹ del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Accertamento di Conformità), **previo accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi, da parte delle Soprintendenze B.A.A.S. di Salerno ed Avellino.**

¹ **Art. 36, comma 1:** In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Per quanto concerne le ulteriori difformità riscontrate (tettoia chiusa d'ingresso all'hotel, chiusura perimetrale e superiore del gazebo adibito a sala prima colazione, volume di passaggio tra cucina e sala ristorante (galleria) e chiosco) non sussistono i presupposti di attuazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (perché, oltre che in contrasto con l'art. 167 co. 4 e 5 e l'art. 181 co. 1-ter e 1-quater del D.lgs. 42/04 e s.m.i.², generano volumi (ulteriori) non assentibili nella zona omogenea A) e pertanto non ricorrono le condizioni di applicabilità di cui ai comma 5 e 5bis dell'art. 46 del succitato D.P.R.³.

Non è nemmeno possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985⁴ e successive modifiche. Infatti, il comma permette la presentazione di domanda in sanatoria purché la stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge. Nel caso di specie, le ragioni del credito sono posteriori (cfr. Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno il 18/05/20056 ai nn. 24621/4894) alla data di entrata in vigore dell'ultimo Condono Edilizio (Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del Decreto Legge n. 269/2003, entrato in vigore il 2 ottobre 2003) e pertanto non è possibile usufruire delle condizioni previste dalla L. 326/03. Inoltre, non vi è data certa di ultimazione degli abusi (la presentazione della domanda di condono è possibile per gli immobili ultimati entro la data del 31 marzo 2003 – L. 326/03).

Si precisa che nei casi previsti dal comma 6 dell'articolo 40 della L. 47/85 vi è una sostanziale riapertura dei termini di presentazione dell'istanza di Condono mentre il termine di ultimazione degli immobili abusivi, previsto dalla Legge sul Condono, è rimasto invariato.

In definitiva l'aggiudicatario NON potrà presentare la domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dall'art. 40 della summenzionata Legge.

² Art. 167, comma 4: L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Art. 167, comma 5: Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma;

Art. 181, 1-ter: Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 167, qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica secondo le procedure di cui al comma 1-quater, la disposizione di cui al comma 1 non si applica: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; c) per i lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Art. 181, 1-quater: Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 1-ter presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni.

³ Art. 46, comma 5: Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria;

Art. 46, comma 5bis: Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa

⁴ Art. 40, comma 6: Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

Pertanto, la tettoia chiusa d'ingresso all'hotel, la chiusura perimetrale e superiore del gazebo adibito a sala prima colazione, il volume di passaggio tra cucina e sala ristorante (galleria) e il chiosco, non sono, a parere dello scrivente, nello stato in cui si trovano, sanabili e potrebbero essere oggetto di Ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune di Salerno.

Ancora, si segnala che per conseguire il **cambio di destinazione d'uso, in sanatoria, da residenziale a turistico-ricettivo della struttura** è necessario individuare, a norma del vigente RUEC (art. 30 - Standard per attività terziarie, commerciali e turistico-ricettive) le aree da destinare a standard urbanistici che dovranno essere cedute al Comune o monetizzate e versare il contributo di costruzione, in misura doppia, inerente il Mutamento d'uso con incremento del carico urbanistico (art. 72 del vigente RUEC).

Costi per le sanatorie, ed eventuale ripristino dello stato dei luoghi

La segnalazione certificata per l'attestazione dell'agibilità, l'aggiornamento per variazione catastale (DOCFA, elaborato planimetrico, tipo mappale, ecc.), le difformità sanabili con **C.I.L.A. ex comma 5, art. 6-bis, D.P.R. 380/01** e con **Accertamento di Conformità (art. 36 del D.P.R. 380/2001)**, l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi e l'eventuale cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo, comporterebbero una diminuzione di valore dell'immobile che, nel complesso è stimabile in una **riduzione del 5,00% del valore del cespite.**

TOTALE COSTI SANATORIA/RIPRISTINO = - 5,00%

STIMA / FORMAZIONE LOTTI – QUESITO N. 14

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di 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 di 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Le caratteristiche fisiche e funzionali degli immobili, unitamente alla loro posizione giuridica e alle peculiarità del mercato immobiliare di riferimento, inducono, ai fini di una più vantaggiosa occasione di vendita dei beni pignorati, alla formazione di un **unico lotto di vendita**.

Criteri e procedimenti della stima

Per quel che concerne la stima dell'albergo si rappresenta che le strutture turistico – ricettive, in generale, costituiscono una particolare categoria di beni immobili per i quali, almeno nella zona in esame, non vi è un mercato sufficientemente ampio tale da fornire un numero congruo di valori di confronto. Attese le loro caratteristiche intrinseche e tipicità, tali beni sono di fatto sottratti all'ordinario mercato di compravendita immobiliare, per cui manca un mercato diretto di riferimento immobiliare o la disponibilità di quotazioni immobiliari direttamente applicabili per la determinazione del valore dell'immobile.

Inoltre, gli investimenti alberghieri sono caratterizzati dall'immobilizzo a lungo termine di elevate risorse finanziarie e da un notevole grado di rigidità connessa anche con la difficoltà che la struttura sia suscettibile di trasformazione, soprattutto, come nel caso in esame, in presenza di vincoli derivanti da specifiche destinazioni d'uso.

Pertanto, il criterio di stima più idoneo per la quantificazione del più probabile valore di mercato è **procedimento analitico del valore di riproduzione o costo di costruzione deprezzato**.

Mediante tale procedimento, il più probabile valore di mercato di un immobile viene determinato attraverso la quantificazione del costo di riproduzione del bene allo stato attuale, costituente la somma dei costi necessari per la realizzazione di un bene uguale, per quanto possibile, a quello oggetto di stima. In relazione al suddetto metodo di stima il valore del complesso sarà determinato dall'addizione del valore di ricostruzione/produzione del fabbricato, ricondotto allo stato in cui il bene attualmente si trova, mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento, e del valore dell'area di pertinenza.

Il valore di riproduzione dei fabbricati deriva dall'analisi dei costi di riproduzione a nuovo, considerando altresì tutti quegli oneri accessori, quali interessi passivi sui capitali anticipati, oneri di preammortamento, spese tecniche di progettazione, indagini, calcoli e direzione lavori, oneri per la sicurezza, contenziosi giuridici, oneri fiscali, oneri di concessione, imposte, tasse, spese generali, imprevisti, utili ecc. Anche il costo dell'area deve essere opportunamente calibrato tramite alcune aliquote, quali oneri fiscali di acquisto del terreno, spese notarili di registrazione e trascrizione, oneri concessori e di urbanizzazione.

Infine, il valore degli immobili da porre a base d'asta (**valore b.a.**) è stato determinato applicando al più probabile valore di mercato le **detrazioni** che tengono conto, delle spese di cancellazione delle formalità, dei costi di sanatoria ed eventuale ripristino, dell'assenza di garanzia di vizi occulti, della quota di usufrutto, ecc.

PROCEDIMENTO ANALITICO DEL VALORE DI RIPRODUZIONE

La valutazione eseguita con il **procedimento analitico del valore di riproduzione**, consente di valutare beni immobili attraverso la constatazione secondo cui i beni immobiliari “valgono” almeno quanto costa “produrli”. Pertanto, per la valutazione di un bene nello stato di conservazione in cui si trova si ha:

$$V_{rip} = V_s + K_c \times (1-D) \times S_c, \text{ dove:}$$

V_{rip} = Valore di riproduzione ricercato;

V_s = Valore di mercato dell'area di sedime;

K_c = Costo di costruzione a nuovo dell'immobile;

S_c = superficie commerciale dell'immobile;

D = Coefficiente di deprezzamento per vetustà dato da:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

Con A = rapporto in percentuale tra il numero di anni che presenta attualmente il fabbricato rispetto alla sua vita utile

Determinazione del costo di costruzione

Il valore del costo di costruzione, in assenza di specifici ed oggettivi costi unitari relativi alle strutture turistico – ricettive, è stato determinato con riferimento ai “Limiti di costo per l'edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata – Nuove edificazioni” sanciti con **Decreto Dirigenziale della Regione Campania n. 279 del 24/06/2019, pubblicato sul B.U.R.C. n. 38 del 01/07/2019**. Il costo base (CBN) ivi stabilito è stato maggiorato (CRN), in termini percentuali, delle aliquote che tengono conto dell'intervento in zona sismica di seconda categoria (6%). A tale costo così determinato (CRN) sono stati aggiunti gli oneri complementari che comprendono l'acquisizione delle aree e le urbanizzazioni primarie, quale strade e parcheggi, (15%), oneri di allaccio impianti (3%) ed oneri tecnici, quali progettazione, direzione lavori, collaudo, sicurezza, prospezioni geognostiche ecc. (18%).

Pertanto, considerando che il **costo base (CBN)**, sancito dal D.C.G.R. n. 279 del 24/06/2019, è pari a **920,00 €/mq**, si ottiene, attraverso la maggiorazione di cui sopra, il **costo di realizzazione tecnica (CRN)** pari a:

$$CRN = CBN \times (1+6\%) = 975,20 \text{ €/mq}$$

Aggiungendo a tale valore gli oneri complementari nella misura complessiva del 36% si ottiene il valore del costo di costruzione a nuovo dell'immobile:

$$K_c = CRN \times 1,36 = 1.326,27 \text{ €/mq}$$

Determinazione del coefficiente di deprezzamento

Supponendo una vita utile massima dell'immobile pari a circa 100 anni⁵, e che lo stesso abbia ormai trascorso 13 anni di vita dalla data dell'ultima ristrutturazione (anno 2007), si ottiene il seguente valore di A:

$$A = 13/100 = 13,00 \%$$

Da cui consegue il seguente valore percentuale di **D = 4,92%**

Determinazione del valore dell'area

Il valore complessivo dell'area su cui insiste la struttura ricettiva è dato dal **costo proprio dell'area** aumentato degli **oneri accessori** (oneri fiscali di acquisto del terreno, spese notarili di registrazione e trascrizione, oneri finanziari, ecc.) stimabili nella misura del 15% del costo dell'area.

Per quanto concerne il costo dell'area, dalle indagini di mercato effettuate tramite contatti con operatori del settore ed attraverso vari annunci immobiliari reperiti sui siti internet specializzati in contrattazioni immobiliari (*casa.it; offrocasa.com; immobiliare.it; tecnocasa.it; eureka.it; trovacasa.net; borsinoimmobiliare.it*) e sui siti internet che si occupano delle vendite giudiziarie (*ASTEGIUDIZIARIESALERNO.IT; ASTELEGALIGIUDIZIARIE.IT*), si è desunto un valore di mercato, con riferimento a terreni con suscettività edificatoria in città, pari a circa **100,00 €/mq**.

Pertanto, tenendo conto che la superficie complessiva dell'area è di **3.838 mq**, si ottiene il valore dell'area:

$$V_s = 3.838,00 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 383.800,00$$

Determinazione del più probabile valore di mercato con il valore di riproduzione

Il più probabile valore di mercato identificabile con il valore di riproduzione è dato da:

$$V_{rip} = V_s + K_c \times (1-D) \times S_c = \text{€ } 383.800 + [\text{€ } 1.326,27 \times (1-0,0492 \times 1.661 \text{ mq})] = \text{€ } 2.478.786,08$$

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

Il valore degli immobili da porre a base d'asta (valore b.a.) è stato determinato applicando al più probabile valore di mercato del lotto di vendita le **detrazioni** che tengono conto, delle spese di cancellazione delle formalità, dei costi di sanatoria ed eventuale ripristino, dell'assenza di garanzia di vizi occulti, della quota di usufrutto, ecc.

Pertanto, con riferimento a quanto in precedenza esposto, si ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo che tenga conto della regolarizzazione catastale della regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'Agibilità, degli oneri e delle spese tecniche, pari al **5,00%**. Inoltre, si considera un abbattimento forfettario del **10,00%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti, dell'incertezza dovuta all'assenza di pignoramento sulla particella di accesso al complesso turistico ricettivo, della cancellazione delle formalità pregiudizievoli e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare. Pertanto,

⁵ ... nel caso, infine, di edifici in cemento armato aventi buone possibilità di futuri adattamenti si possono considerare anche 100 anni di vita utile (da "Il Manuale del Consulente Tecnico"- R.Gigante- "Il Sole 24 Ore", pag. 202)

$$V_{b.a.} = € 2.478.786,08 - 5,00\% - 10,00\% = € 2.106.968,17 \rightarrow € 2.100.000,00 \text{ in c.t.}$$

Poiché sui cespiti di cui ai **subb 3 e 4**, nonché sui beni comuni non censibili di cui ai subb. **1, 2 e 6**, grava il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in favore di -OMISSIS- (si rammenta che i diritti da porre in vendita, su tali beni sono 1/2 della piena proprietà + 1/2 della nuda proprietà), una volta determinato il valore per intero dell'immobile, rapportato astrattamente ai soli cespiti con usufrutto e depurato delle opportune detrazioni, si è ricavato il valore dell'usufrutto (e quindi del complementare diritto di nuda proprietà) con riferimento ai valori per il calcolo dello stesso diritto, riportati nella tabella che segue, aggiornati con Decreto del 20/12/2019, pubblicato sulla G.U. n. 304 del 30/12/2019. Tali valori sono stati modificati in ragione del tasso legale d'interesse dello **0,05%**.

Tabella sinottica sul calcolo dell'usufrutto			
Con decreto interdirigenziale 20 dicembre 2019 (G.U. n. 304 del 30.12.2019) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dello 0,05% [come fissato dal D.M. 12 dicembre 2019 (G.U. n. 293 del 14.12.2019), in vigore dal 1° gennaio 2020].			
PROSPETTO DEI COEFFICIENTI			
al tasso di interesse dello 0,05%			
Età del beneficiario	Coefficiente	Valore Usufrutto %	Valore N. Proprietà %
da 0 a 20	1900	95,00	5,00
da 21 a 30	1800	90,00	10,00
da 31 a 40	1700	85,00	15,00
da 41 a 45	1600	80,00	20,00
da 46 a 50	1500	75,00	25,00
da 51 a 53	1400	70,00	30,00
da 54 a 56	1300	65,00	35,00
da 57 a 60	1200	60,00	40,00
da 61 a 63	1100	55,00	45,00
da 64 a 66	1000	50,00	50,00
da 67 a 69	900	45,00	55,00
da 70 a 72	800	40,00	60,00
da 73 a 75	700	35,00	65,00
da 76 a 78	600	30,00	70,00
da 79 a 82	500	25,00	75,00
da 83 a 86	400	20,00	80,00
da 87 a 92	300	15,00	85,00
da 93 a 99	200	10,00	90,00

Il **valore dell'usufrutto** è determinato come il prodotto della rendita annua del bene per il coefficiente relativo all'età anagrafica dell'usufruttuario (avendo l'usufruttuario l'età di 91 anni compiuti – cfr estratto atto di nascita in Allegato H 17 - deve considerarsi il valore 300 della precedente tabella), dove la rendita annua è data dal valore dell'intera piena proprietà moltiplicata per il tasso d'interesse legale (pari allo **0,05%** per l'anno in corso). Conseguentemente, il valore della nuda proprietà è data dalla differenza tra il valore della piena proprietà diminuito del valore dell'usufrutto.

Pertanto, avendo ricercato il valore dell'intero complesso pari ad € 2.100.000,00 e tenendo presente che la superficie commerciale complessiva è di 1.661 mq si ottiene un valore unitario di 1.264,30 €/mq. Considerando che superficie commerciale dei cespiti gravati da usufrutto è di 1.019 mq il loro valore astratto della piena proprietà è pari a 1.264,30 €/mq x 1.019 mq = € 1.288.320,30.

Nella tabella che segue si riportano i valori di *usufrutto* e *nuda proprietà*, riferiti alla quota di 1/2.

Determinazione usufrutto					
<i>Valore piena proprietà</i>	<i>Tasso legale interesse</i>	<i>Rendita annua</i>	<i>Coeff. relativo età anagrafica</i>	<i>Valore 1/2 usufrutto</i>	<i>Valore 1/2 nuda proprietà</i>
€ 1.288.320,00	0,05%	€ 644,16	300	€ 96.624,00	€ 1.191.696,00

A tal punto, detraendo dall'iniziale valore dell'intero compendio la quota dell'usufrutto, si ottiene:

$$V_{b.a.} = € 2.100.000,00 - € 96.624,00 = € 2.003.376,00 \rightarrow € 2.000.000,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, gli immobili di cui al **LOTTO unico**, possono essere messi in vendita, per la **quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** del piano primo e secondo della struttura (Fig. 63, p.lla 127, subb. 5, 7 e 8) e la **quota di 1/2 del diritto di piena proprietà oltre alla quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà** di tutti i locali ubicati al piano terreno del complesso in parola (Fig. 63, p.lla 127, subb. 1, 2, 3, 4 e 6), con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

LOTTO UNICO V_{b.a.} = € 2.000.000,00 (Euro Due Milioni/00)
--

SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI – QUESITO N. 15

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:

Durante i sopralluoghi lo scrivente esperto ha rinvenuto, all'interno degli immobili oggetto di esecuzione forzata, beni mobili di varia natura consistenti essenzialmente in mobilio ed attrezzature proprie delle strutture alberghiere e di ristorazione, nonché elementi ed oggetti di arredo di vario genere.

Qualora all'atto di trasferimento dell'immobile, il debitore esecutato non provveda a rimuovere quanto sopra, si presume una spesa complessiva comprendente lo smontaggio, il trasporto in deposito giudiziario e/o a rifiuto e l'eventuale indennità di custodia in deposito giudiziario così variabile:

LOTTO DI VENDITA	SPESA VARIABILE
LOTTO UNICO	Tra € 20.000,00 ed € 30.000,00

In merito al presumibile valore di mercato dei beni mobili rinvenuti, attesa la varia natura e consistenza degli stessi, lo scrivente non è in grado di fornire, senza l'ausilio di periti esperti nei vari settori, un esatto valore di mercato. Con il solo scopo di fornire un ordine di grandezza del valore di tali beni, si stima un presumibile valore di mercato variabile tra € 100.000,00 e € 150.000,00.

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO DI VENDITA – QUESITO N. 16

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto 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 in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano e al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

DESCRIZIONE LOTTO UNICO - R.E. 175/2019

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del piano primo e secondo di una struttura alberghiera (Fg. 63, p.lla 127, subb. 5, 7 e 8) e la **quota di 1/2 del diritto di piena proprietà oltre alla quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà** di tutti i locali ubicati al piano terreno dello stesso complesso turistico ricettivo (Fg. 63, p.lla 127, subb. 1, 2, 3, 4 e 6) con accesso da Via Alfonso Gatto n. 3 del Comune di Salerno;

COMUNE DI UBICAZIONE: Comune di Salerno – Via Alfonso Gatto, n. 3

DATI CATASTALI:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
63	127	3	5	C/6	5	56 mq	Totale 80 mq	€ 603,88	T
63	127	4	5	D/8	-	-	-	€ 5.980,57	T
Intestatarì									
1	-OMISSIS-, con <u>Nuda proprietà per 1/2</u>								
2	-OMISSIS-, con <u>Proprietà per 1/2</u>								
3	-OMISSIS-, con <u>Usufrutto per 1/2</u>								
Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
63	127	5	5	A/7	4	11,5 vani	Totale 317 mq	€ 3.931,79	1
63	127	7	5	A/7	4	12,5 vani	Totale 303 mq	€ 4.273,68	2
Intestatarì									
1	-OMISSIS-, con <u>Proprietà per 1/1</u>								
Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
63	127	8	-	Lastrico solare	-	230 mq	-	-	3
Intestatarì									
1	-OMISSIS-, con <u>Nuda proprietà per 1/2</u>								
2	-OMISSIS-, con <u>Proprietà per 1/2</u>								
3	-OMISSIS-, con <u>Usufrutto per 1/2</u>								

CONFINI: Il complesso turistico-ricettivo, identificato in NCEU di Salerno col Fg. 63, p.lla 127, nel complesso confina con: corso d'acqua (ad oggi tombato) sul lato Sud-Ovest, con strada comunale (Via Alfonso Gatto il cui tratto d'interesse è indicato con le p.lle 445, 446, 246 e 248) oltre alla p.lla 438 (rampa di accesso al complesso) di proprietà della società debitrice eseguita in quanto derivante da frazionamento del 2013, sul lato Nord-Ovest; terreno di proprietà aliena (Fg. 63, p.lle 255, 395, 402, 403 e 404), sul lato Nord-Est; strada ferrata contraddistinta dal Fg. 63, p.lla 362, sul lato Sud-Est;

PROPRIETA': -OMISSIS-, C.F. e P.IVA OMISSIS, con sede in OMISSIS. Alla suddetta società appartengono:

- 1) I cespiti identificati in catasto Fabbricati di Salerno col **Fg. 63, p.lla 127, subb. 5, 7 e 8** per la quota intera (1/1) della piena proprietà;
- 2) I cespiti identificati in catasto Fabbricati di Salerno col **Fg. 63, p.lla 127, subb. 3e 4** per la quota di un mezzo (1/2) della piena proprietà e per la quota di un mezzo (1/2) della nuda proprietà (si segnala che tali quote di diritto sono estese, in testa alla sopra menzionata società, anche ai beni comuni non censibili -subb. 1, 2 e 6 - nonché alla p.lla 438 del Fg. 63 (NON STAGGITA);

ATTI DI PROVENIENZA Atto di **COSTITUZIONE DELLA SOCIETA' -OMISSIS- E CONFERIMENTO IN SOCIETA'**, redatto dal Notaio in Nusco (AV), dott. Leonardo Baldari, il 12/07/1999, Racc. N. 5481, Rep. N. 17703, registrato a S. Angelo dei Lombardi (AV) il 28/08/1999 col n. 990 e trascritto a Salerno il 11/01/1999 ai nn. 26809/20490; Atto di **TRANSAZIONE (CESSIONE DI DIRITTI REALI ATIOLO ONEROSO E DI PRECISAZIONE E RICONOSCIMENTO DI RINUNZIA AL DIRITTO DI USUFRUTTO)**, redatto dal Notaio in Salerno, dott. Giuseppe Monica, il 18/10/2010, Racc. N. 19622, Rep. N. 51878, registrato a Salerno il 26/10/2010 col n. 5072 e trascritto a Salerno il 27/10/2010 ai nn. 43261/30246 e 45304/31752; Atto di Compravendita, redatto dal Notaio in Baronissi (SA), dott. Fulvio Ansalone, il 22/11/1980, Rep. N. 13339, trascritto a Salerno il 19/12/1980 ai nn. 29652/26096; Atto di Compravendita, redatto dal Notaio in Angri (SA), dott. Gustavo Trotta, il 01/06/1988, trascritto a Salerno il 13/06/1988 ai nn.15952/12573 e successivo Atto di rettifica dello stesso Notaio, del 15/12/1988, Rep. 6149, trascritto il 05/01/1999 ai nn. 180/143; Atto, redatto dal Notaio, dott. Gustavo Trotta, il 27/09/1988, trascritto a Salerno il 22/10/1988 ai nn. 28504/22675; Atto, redatto dal Notaio, dott. Gustavo Trotta, il 27/09/1988, trascritto a Salerno il 22/10/1988 ai nn. 28505/226765, successivamente rettificato con Atto trascritto il 14/02/1990 ai nn. 5257/4358;

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero;

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: Il complesso alberghiero staggito è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi e/o dinieghi: C.E. Sanatoria ex L. 47/85 e L. 724/94, N. 237 del 05/08/1999; Autorizzazione edilizia N. 232 del 09/10/2002; C.E. Sanatoria ex L. 47/85, N. 79 del 014/05/2003; D.I.A. prot. 34378 del 31/03/2006; D.I.A. prot. 90929 del 01/09/2006; D.I.A. prot. 4322 del 09/01/2007; D.I.A. prot. 10231 del 18/01/2007; Parere n. 19 del 18/01/2008 di sospensione dell'istanza di P.d.C.; Permesso di Costruire N. 12/2009 del 20/01/2009, in sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/01); Diffida a D.I.A.-in sanatoria prot. 119637 del 30/06/2009; Permesso di Costruire N. 116/2012 del 18/09/2012, in sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/01); S.C.I.A. prot. N. 171557 del

04/10/2013 con prescrizioni della Commissione Locale del Paesaggio. Non sono state reperite ulteriori domanda di Condonò o Sanatoria in istruttoria e/o ulteriori titoli o comunicazioni abilitative né a nome della società debitrice esecutata né a nome dei dante causa ad eccezione di alcune pratiche diniegate (Diniego n. 23 del 12 10 2009; Diniego n. 49 del 23 04 2010; Diniego n. 67 del 18 10 2010). Non è stato reperito il **Certificato di Agibilità e soprattutto non si è riscontrato alcun titolo autorizzativo efficace, inerente il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo (piuttosto è stata riscontrata la Diffida a D.I.A.-in sanatoria prot. 119637 del 30/06/2009** per cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo. I beni staggiti, sono soggetti, tra altro, a **vincolo paesaggistico** ai sensi del D.lgs. n.42/04 e 27/02/1957 e a **vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267/23. Sono presenti difformità **sanabili** con C.I.L.A. di cui al **comma 5, art. 6-bis, D.P.R. 380/01** e con **Accertamento di Conformità** disciplinato dall'**art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, previo accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi**. Sono presenti anche abusi **non sanabili** e pertanto **non ricorrono le condizioni di applicabilità di cui ai comma 5 e 5bis dell'art. 46 del succitato D.P.R. 380/01**. Non è nemmeno possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985 e successive modifiche.

VALORE DEI BENI A BASE D'ASTA: € 2.000.000,00 (Euro Due Milioni/00)

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritta a SALERNO il 18/05/2005

Reg. gen. 24621 - Reg. part. 4894

Quota: 1/1 su immobile riportato in nota seguente

Importo Totale: [REDACTED]

A favore di [REDACTED] con sede in Firenze

Contro: -OMISSIS-, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto del diritto di Proprietà (**TERZO DATORE D'IPOTECA**); -OMISSIS-, con sede in OMISSIS), C.F. OMISSIS (**DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA**)

Capitale: [REDACTED]

Spese: [REDACTED]

Tasso interesse annuo: 4,3%

Durata: 15 anni

Rogante: Notaio CHIARI ROBERTO – NAPOLI

Data: 11/05/2005

N° repertorio: 12414/5982

Note: L'ipoteca volontaria è iscritta, sugli immobili in NCEU di Salerno col **Fg. 63, p.lla 64 (oggi p.lla 127), subb. 3, 4, 5, e 7**, e sul cespite censito in NCT di Salerno col **Fg. 63, p.lla 127 (ENTE URBANO)**;

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritta a SALERNO il 30/05/2006

Reg. gen. 29831 - Reg. part. 8618

Quota: 1/1 su immobile riportato in nota seguente

Importo Totale: [REDACTED]

A favore di [REDACTED], con sede in Firenze

Contro: -OMISSIS-, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto del diritto di Proprietà (**TERZO DATORE D'IPOTECA**); -OMISSIS-, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS (**DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA**)

Capitale: [REDACTED]

Spese: -

Tasso interesse annuo: 5,2%

Durata: 14 anni 11 mesi e 4 giorni

Rogante: Notaio AMODIO ROBERTO – CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

Data: 26/05/2006

N° repertorio: 23793

Note: L'ipoteca volontaria è iscritta, sugli immobili in NCEU di Salerno col **Fg. 63, p.lla 64 (oggi p.lla 127), subb. 3, 4, 5, e 7**, e sul cespite censito in NCT di Salerno col **Fg. 63, p.lla 127 (ENTE URBANO)**;

• **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA PER DEBITO D'IMPOSTA

Iscritta a SALERNO il 04/02/2010

Reg. gen. 4480 - Reg. part. 586

Quota: su immobili riportati in nota seguente

Importo Totale: [REDACTED]

A favore di [REDACTED], sede NAPOLI, domicilio ipotecario Avellino Via S. Moccia, C.F. 07843060638, per la quota di **1/2 del diritto di usufrutto**, relativamente all'**unità negoziale 1**;

Contro -OMISSIS-, nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS, per la quota di **1/2 del diritto di usufrutto**, relativamente all'**unità negoziale 1**

Capitale: [REDACTED]

Spese: -

Interessi: -

Durata: -

Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

Data: 21/01/2010

N° repertorio: 101279/12

Note: (**Unità negoziale 1**) tra altro, NCT di Salerno **Fg. 63, p.lle 127, 245 e 64**;

• **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99

Iscritta a SALERNO il 28/03/2018

Reg. gen. 12345 - Reg. part. 1333

Quota: su immobili riportati in nota seguente

Importo Totale: [REDACTED]

A favore di [REDACTED], sede PESCARA, domicilio ipotecario Taranto Via solito, 49, C.F. 01807790686, per la quota di **1/1 del diritto di proprietà**, relativamente all'**unità negoziale 1**;

Contro -OMISSIS-, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS per la quota di **1/1 del diritto del diritto di Proprietà**, relativamente all'**unità negoziale 1**

Capitale: [REDACTED]

Spese: -

Interessi: -

Durata: -

Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

Data: 27/02/2018

N° repertorio: 107972/1

Note: (Unità negoziale 1) NCEU di Salerno Fg. 63, p.lla 127, sub. 7;

TRASCRIZIONI

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 18/06/2019

Reg. gen. 23963 - Reg. part. 18408

Quota: su immobili riportati in nota seguente

A favore di [REDACTED] con sede in Firenze, C.F. 00816350482, per: la quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** relativamente all'**unità negoziale 1**; la quota di **1/2** del diritto di **piena proprietà** relativamente all'**unità negoziale 2**; la quota di **1/2** del diritto di **NUDA proprietà** relativamente all'**unità negoziale 2**;

Contro -OMISSIS-, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS per: la quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** relativamente all'**unità negoziale 1**; la quota di **1/2** del diritto di **piena proprietà** relativamente all'**unità negoziale 2**; la quota di **1/2** del diritto di **NUDA proprietà** relativamente all'**unità negoziale 2**;

Note: (1) Il Pignoramento è trascritto sugli immobili censiti in NCEU di Salerno col Fg. 63, p.lla 127, subb. 5, 7 e 8 (unità negoziale 1) e in NCEU dello stesso Comune col Fg. 63, p.lla 127, subb. 3 e 4 (unità negoziale 2). **Tale pignoramento ha generato la Procedura Esecutiva R.E. 175/2019.**

Nel complesso, i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti gli immobili in questione ammontano ad € **2.268,96**. A tale importo vanno aggiunti gli oneri materiali per il professionista che eseguirà le cancellazioni. Nel complesso, in cifra tonda, i costi possono assumersi pari a € **3.000,00**.

REPERTORIO FOTOGRAFICO - QUESITO N. 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.

Il sottoscritto Esperto in occasione dei sopralluoghi eseguiti presso gli immobili per cui è causa, ha estratto repertorio fotografico, sia dell'esterno che dell'interno, consegnato in **Allegato E**.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., Ing. Mauro Davascio, in ottemperanza all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione (composta di N. 62 pagine complessive e N. 8 fascicoli di allegati) restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Salerno, 19/09/2020

L'ESPERTO

Dott. Ing. Mauro Davascio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

FASCICOLO A

- **Allegato A1:** Verbale di conferimento incarico di stima;
- **Allegato A2:** Provvedimento di concessione proroga consegna elaborato peritale;

FASCICOLO B

- **Allegato B1:** Notifica al creditore procedente del verbale di giuramento e comunicazione della data di primo sopralluogo;
- **Allegato B2:** Notifica alla società debitrice eseguita del verbale di giuramento e comunicazione della data di primo sopralluogo;
- **Allegato B3:** Verballi di sopralluogo;
- **Allegato B4:** Comunicazione alle parti del provvedimento di concessione proroga consegna elaborato peritale;

FASCICOLO C

- **Allegato C1:** Planimetrie catastali degli immobili staggiati; Visure storiche per immobili e per soggetti; Stralcio del Foglio di Mappa catastale (WEGIS) elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

FASCICOLO D

- **Allegato D1:** Restituzione grafica del rilievo metrico degli immobili

FASCICOLO E

- **Allegato E1:** Rilievo fotografico degli immobili;

FASCICOLO F

- **Allegato F1:** Richiesta alla Regione Campania di presenza di eventuali usi civici;
- **Allegato F2:** Istanza, tramite P.E.C., all'Ufficio Tecnico del Comune di Salerno, per l'accesso agli atti (L. 241/90 e s.m.i.) finalizzato all'esame ed all'eventuale estrazione di copie della documentazione urbanistico - edilizia inerente gli immobili staggiati;
- **Allegato F3:** Istanza, tramite P.E.C., all'Ufficio anagrafe del Comune di Cava dei Tirreni (SA) del certificato di nascita dell'usufruttuaria;

FASCICOLO G

- **Ispezioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti di cui trattasi, riferite al ventennio antecedente il conferimento d'incarico, distinte per immobile e per dati anagrafici, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva) e non attinenti alla presente procedura;**

FASCICOLO H

- **Allegato H1:** Visura camerale storica della società eseguita;
- **Allegato H2:** Nota prot. 669158 del 06/11/2019 della GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA, UNITA' OPERATIVA DIRIGENZIALE FORESTE E CACCIA, circa l'assenza di usi civici sui terreni in esame;
- **Allegato H3:** Atto di COSTITUZIONE DELLA SOCIETA' -OMISSIS- E CONFERIMENTO IN SOCIETA', redatto dal Notaio in Nusco (AV), dott. Leonardo Baldari, il 12/07/1999, Racc. N. 5481, Rep. N. 17703, registrato a S. Angelo dei Lombardi (AV) il 28/08/1999 col n. 990 e trascritto a Salerno il 11/01/1999 ai nn. 26809/2049;
- **Allegato H4:** Atto di TRANSAZIONE (CESSIONE DI DIRITTI REALI ATIOLO ONEROSO E DI PRECISAZIONE E RICONOSCIMENTO DI RINUNZIA AL DIRITTO DI USUFRUTTO), redatto dal Notaio in Salerno, dott. Giuseppe Monica, il 18/10/2010, Racc. N. 19622, Rep. N. 51878, registrato a Salerno il 26/10/2010 col n. 5072 e trascritto a Salerno il 27/10/2010 ai nn. 43261/30246 e 45304/31752;
- **Allegato H5:** Parte di fascicolo del C.E. Sanatoria ex L. 47/85 e L. 724/94, N. 237 del 05/08/1999;
- **Allegato H6:** Parte di fascicolo della Autorizzazione edilizia N. 232 del 09/10/2002;
- **Allegato H7:** Parte di fascicolo del C.E. Sanatoria ex L. 47/85, N. 79 del 014/05/2003;
- **Allegato H8:** Parte di fascicolo del D.I.A. prot. 34378 del 31/03/2006;
- **Allegato H9:** Parte di fascicolo del D.I.A. prot. 90929 del 01/09/2006;
- **Allegato H10:** Parte di fascicolo del D.I.A. prot. 4322 del 09/01/2007;
- **Allegato H11:** Parte di fascicolo del D.I.A. prot. 10231 del 18/01/2007;
- **Allegato H12:** Parere n. 19 del 18/01/2008 di sospensione dell'istanza di P.d.C.;

- **Allegato H13:** Parte di fascicolo del **Permesso di Costruire N. 12/2009 del 20/01/2009, in sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/01):**
- **Allegato H14:** **Diffida a D.I.A.-in sanatoria prot. 119637 del 30/06/2009:**
- **Allegato H15:** Parte di fascicolo del **Permesso di Costruire N. 116/2012 del 18/09/2012, in sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/01):**
- **Allegato H16:** Parte di fascicolo della **S.C.I.A. prot. N. 171557 del 04/10/2013 con prescrizioni della Commissione Locale del Paesaggio:**
- **Allegato H17:** **Estratto dal registro degli Atti di Nascita** dell'usufruttuaria; _