
TRIBUNALE DI SALERNO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Picariello Serena, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2019 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Titolarità.....	4
Dati Catastali	4
Stima / Formazione lotti.....	5
Riserve e particolarità da segnalare	6



INCARICO

All'udienza del 29/10/2021, il sottoscritto Ing. Picariello Serena, con studio in Via Dante, 7 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA), email serena.picariello89@gmail.com, PEC serena.picariello@ordingsa.it, Tel. 340 6661933, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Salerno (SA) - Corso Vittorio Emanuele, 84

DESCRIZIONE

Il Lotto Unico viene di seguito sinteticamente descritto e riportato unitamente al valore base d'asta:

Porzione di albergo ubicata al terzo piano del [REDACTED] con accesso da Corso Vittorio Emanuele 84, tramite rampa di scala e ascensore comuni con gli altri piani del suddetto hotel.

Pertanto, attualmente, come da visura catastale, l'appartamento pignorato è stato suddiviso in camere d'albergo (da n. 301 a n. 305).

Risultano annessi al terzo piano il lastrico solare e porzione di sottotetto.

Vecchi dati catastali del cespite pignorato:

o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, ex sub. 11, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 956,74 €.

L'appartamento nell'anno 2000, a seguito della fusione di più subalterni, è rientrato a far parte di un nuovo subalterno (sub. 12) e trasformato in camere di albergo, pertanto i dati catastali attuali del cespite pignorato sono:

o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 12, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita 30.987,41 €.

Tale sub. 12 comprende l'intero [REDACTED]

Valore base d'asta LOTTO UNICO (ex sub. 11): 700.000,00 €

NOTE su CONFIGURAZIONE LOTTO:

?Il Sub. 11, appartamento categoria A/4 risulta attualmente soppresso, tale subalterno configurava esclusivamente il terzo piano dell'hotel.

L'hotel, riportato in catasto con i seguenti dati:

o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 12, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita 30.987,41 €.

nonostante sia un unico sub. destinato alla categoria D/2 alberghi e pensioni, non è stato pignorato nella sua interezza, ma nel pignoramento si fa riferimento a un vecchio identificativo catastale (sub. 11) che come detto identificava esclusivamente il terzo piano del fabbricato comprendente anche la porzione di sottotetto e lastrico solare ad esso annesso.

Per ulteriori dettagli illustrativi si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Salerno (SA) - Corso Vittorio Emanuele, 84



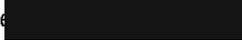
TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-  (Proprietà 1/1)

Dall'analisi dei titoli di proprietà e per confronto con il certificato ipotecario speciale protocollo n. SA 122646 del 28.05.2019 (all. 3a del Volume allegati) e valutati altresì gli atti per notaio Buonocore di seguito riportati:
-All.3b) Atto per notaio Buonocore del 10.12.1987, REP 17760, trascritto il 30.12.1987, ai n.ri R.G. 35902 R.P. 28512, relativamente alla donazione della sig.ra  in favore dei figli sig. 
(debitore) 

-All.3c) Atto per notaio Buonocore del 10.12.1987, REP 17760, trascritto il 30.12.1987, ai n.ri R.G. 35903 R.P. 28513, relativamente alla divisione dei beni ricevuti in donazione tra i germani sig. 
(debitore)  con assegnazione a  del fabbricato in C.so Vittorio Emanuele ex civ. 70 attuale civ. 84, ivi compreso l'intero terzo piano del fabbricato con lastrico solare e sottotetto, all'epoca censito come part. 271 sub. 11;
e a seguito della morte della sig.ra  che deteneva 1/3 dell'usufrutto del bene pignorato il Lotto Unico risulta, per riunione dell'usufrutto con la nuda proprietà, di piena ed esclusiva proprietà del debitore , attualmente divorziato, come da sentenza del Tribunale di Salerno n. 2076/2013, considerando altresì che trattasi di bene personale ricevuto in eredità e dunque svincolato dal regime patrimoniale.

Per ulteriori dettagli inerenti la titolarità e provenienza si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	271	12		D2						



la porzione di albergo ubicata al terzo piano dell'██████████ è attualmente così censita:
oN.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 12, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita 30.987,41 €.
Tale sub. 12 comprende l'intero ██████████, pertanto si riportano anche i dati catastali della porzione di cespite pignorato:

oN.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, ex sub. 11, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 956,74 €.

?L'ex sub. 11, appartamento categoria A/4 risulta attualmente soppresso, tale sub. configura esclusivamente il terzo piano dell'hotel.

?I dati catastali del Lotto Unico come sopra riportato ex sub. 11, coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione, mentre nell'istanza di vendita ne viene fatta una descrizione, specificando che la porzione pignorata ora rientra a far parte del sub 12.

?Sul bene di cui al Lotto Unico, ex sub.11, come sopra individuato, insiste precedente pignoramento i cui estremi sono di seguito riportati:

-Nota di trascrizione del pignoramento precedente del 07.11.2013 n. R.G. 40941 R.P. 33447 a favore di ██████████ (stessi creditori procedenti anche nella presente E.I. 94/2019) e ██████████ (debitore) per il diritto di proprietà dell'intero in quota 1/1 sulla seguente unità immobiliare:

?N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 12.

Specificando nella sezione D l'immobile come comprensivo di 5 vani, servizi accessori e sottotetto e indicando l'identificativo dell'immobile nella formalità precedente come sub. 11.

Come riferito al CTU dalla custodia giudiziale, tale pignoramento non diede luogo a proseguimenti procedurali per intervenuti accordi all'epoca tra le parti.

?Non risultano esplicitamente pignorati gli altri piani e le parti comuni dell'hotel ugualmente di proprietà del debitore, seppure su tali altre parti insistano i vincoli di ipoteche legali.

?La planimetria catastale del sub.12 con riferimento al solo piano tre pignorato (ex sub. 11) presenta solo lievi difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi relativamente alla presenza di una tramezzatura non a tutta altezza nella camera 305 e la presenza di una parete in cartongesso in prossimità dell'ascensore (cfr. all. 9b e 9c del Volume allegati).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Salerno (SA) - Corso Vittorio Emanuele, 84
Il Lotto Unico viene di seguito sinteticamente descritto e riportato unitamente al valore base d'asta:
Porzione di albergo ubicata al terzo piano dell'██████████ con accesso da Corso Vittorio Emanuele 84, tramite rampa di scala e ascensore comuni con gli altri piani del suddetto hotel. Pertanto, attualmente, come da visura catastale, l'appartamento pignorato è stato suddiviso in camere d'albergo (da n. 301 a n. 305). Risultano annessi al terzo piano il lastrico solare e porzione di sottotetto. Vecchi dati catastali del cespite pignorato: oN.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, ex sub. 11, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 956,74 €. L'appartamento nell'anno 2000, a seguito della fusione di più subalterni, è rientrato a far parte di un nuovo subalterno (sub. 12) e trasformato in camere di albergo, pertanto i dati catastali attuali del cespite pignorato sono: oN.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 12, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita 30.987,41 €. Tale sub. 12 comprende l'intero hotel Italia. Valore base d'asta LOTTO UNICO (ex sub. 11): 700.000,00 €
NOTE su CONFIGURAZIONE LOTTO: ?Il Sub. 11,

appartamento categoria A/4 risulta attualmente soppresso, tale subalterno configurava esclusivamente il terzo piano dell'hotel. L'hotel, riportato in catasto con i seguenti dati: o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 12, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita 30.987,41 €. nonostante sia un unico sub. destinato alla categoria D/2 alberghi e pensioni, non è stato pignorato nella sua interezza, ma nel pignoramento si fa riferimento a un vecchio identificativo catastale (sub. 11) che come detto identificava esclusivamente il terzo piano del fabbricato comprendente anche la porzione di sottotetto e lastrico solare ad esso annesso. Per ulteriori dettagli illustrativi si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 271, Sub. 12, Categoria D2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Salerno (SA) - Corso Vittorio Emanuele, 84	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

-L'oggetto del pignoramento è l'appartamento sub. 11, categoria catastale A4, soppresso il 30.05.2000, data antecedente al pignoramento, ed all'attualità l'ex sub. 11 è ricompreso nel sub. 12 categoria D/2 (Alberghi e pensioni), sub. 12 costituito sempre il 30.05.2000. La circostanza inerente la fusione del subalterno pignorato in un subalterno più ampio è stata, peraltro, rimarcata dal creditore precedente, sia nell'atto di pignoramento immobiliare che nell'istanza di vendita.

-L'appartamento ex sub. 11 (inglobato nel sub. 12) è ubicato al terzo piano di una struttura alberghiera (Hotel Italia, civ. 84 C.so Vittorio Emanuele, Salerno) nel suo complesso ugualmente di proprietà del debitore, divenuto proprietario dell'intero a seguito del decesso dell'usufruttuaria [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta [REDACTED] (all. 4c), con riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà relativamente alla quota di 1/3 dell'intero sub. 12, nonostante tale riunione non sia stata ancora recepita nelle visure catastali che indicano entrambi gli intestatari (soggetto debitore [REDACTED] e usufruttuaria non eseguita [REDACTED]). L'atto di pignoramento trascritto il 19.03.2019 con la sig.ra [REDACTED] ancora vivente faceva riferimento alla piena proprietà di 2/3 e alla nuda proprietà di 1/3 considerando cioè la sig.ra [REDACTED] non eseguita.

-L'originario appartamento con sottotetto e terrazzo, ex sub 11, è stato trasformato in camere di albergo (dalla n. 301 alla n. 305), come la sottoscritta CTU ha potuto appurare all'esito dell'ispezione diretta dei luoghi. A tal proposito si precisa che all'interno delle camere sono presenti beni mobili di arredo della struttura alberghiera e che le stesse sono attualmente in disuso e necessitano di intervento di sanificazione. Si precisa, altresì, come sia le scale, sia l'ascensore e sia l'impiantistica risultano in comune con gli altri piani dell'hotel.

-Il terrazzo pertinenziale (lastrico solare) a cui si fa cenno in atto di pignoramento e istanza di vendita non trova riscontro in planimetria catastale, datata 03.04.2000, piano terzo che è compreso nella stessa scheda planimetrica contenente gli altri due livelli (piano primo e piano secondo), attualmente censiti come sub. 12, e non anche il lastrico solare. A tal proposito si aggiunge che non risulta agli atti informatizzati del catasto, estraibili tramite sister, la planimetria dell'esclusivo sub. 11, poiché attualmente soppresso.

Al di là di lievi difformità interne (presenza di un divisorio in muratura per $\frac{3}{4}$ dell'altezza in una delle camere di albergo e la presenza di un mur di cartongesso in prossimità delle scale), vi è da precisare che le porte d'accesso al sottotetto e al terrazzo/lastrico solare superiore, risultano con serrature bloccate, come da verbale accesso (all. 8a) sottoscritto anche dal Custode Giudiziario.

Si precisa, altresì, che l'unico terrazzo praticabile della struttura alberghiera afferrisce al secondo livello e non rientra nell'ex sub. 11, come confermato sia dall'ispezione dei luoghi sia dai riscontri planimetrici catastali. Pertanto, le uniche pertinenze dell'ex appartamento sub. 11 riscontrate sui luoghi consistono nel sottotetto lato nord del piano terzo e lastrico solare di copertura.

-Con riferimento ai creditori precedenti si rappresenta che uno dei due creditori precedenti sig.ra [REDACTED] [REDACTED] peraltro procuratrice di sé stessa e della figlia [REDACTED], risulta deceduta in data [REDACTED] (all. 4d). Dunque, all'attualità la sig.ra [REDACTED] risulta priva di difensore, seppure con pec attiva a cui la sottoscritta CTU notificherà il presente elaborato, in assenza di nuove formali costituzioni.

-Esiste atto d'intervento nella presente procedura proposto dalla [REDACTED] titolare di ipoteche legali, che non si è surrogata al creditore procedente.

-L'intero complesso alberghiero, attuale sub. 12, comprendente al piano terzo il pignorato ex sub. 11, è attualmente sottoposto a sequestro preventivo trascritto in data 24.01.2020 e 30.01.2020, date successive alla trascrizione del pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. risalente al 19.03.2019. Per completezza di informazioni, come precisato dal custode avv. Schiavo nel verbale di sopralluogo (all. 8a), l'apposizione di sigilli da parte della polizia giudiziaria competente, polizia postale (ispettore [REDACTED]), è stata disposta dal Presidente della Procura III sez. Penale, II collegio, ill.ma Dott.ssa Passaro, ed il sequestro è stato effettuato ex art. 321 c.p.c. con procedimento penale originario n. 6103/2014 mod. 21 R.G. GIP 5006/2014.

Per ulteriori dettagli su questi e altri aspetti si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pontecagnano Faiano, li 25/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Picariello Serena

