TRIBUNALE di VALLO della LUCANIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

ORIGINALE agli atti del fascicolo

Procedura Esecutiva promossa	**OMISSIS**
	RAPPRESENTATA DA OMISSIS
Contro……	**OMISSIS**(P. IVA: OMISSIS)
R. G. Esec. N.	**38/2023**
Custode Giudiziario	**Dott.ssa Giovanna Romanelli**
Udienza modalità di vendita	**19.06.2024**

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE

15 maggio 2024

L'Esperto

Dott. Ing. Domenico Apa

DOTT. INGEGNERE DOMENICO APA Albo N 4628

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

INDICE

1) **PARTE EPIGRAFICA** Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti	**Pag. 04**
2) **PARTE DESCRITTIVA** Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	**Pag. 08**
3) **PARTE VALUTATIVA** Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	**Pag. 13**
Quesito 1 - Verifica completezza di documenti	**Pag. 13**
Quesito 2 – Identificazione e descrizione attuale dei beni	**Pag. 22**
Quesito 3 – Corrispondenza dati	**Pag. 45**
Quesito 4 – Aggiornamento catastale	**Pag. 45**
Quesito 5 – Strumento urbanistico	**Pag. 47**
Quesito 6 – Regolarità edilizia	**Pag. 48**
Quesito 7 – Formazioni lotti	**Pag. 58**
Quesito 8 – Quote o divisibilità	**Pag. 59**
Quesito 9 – Occupazione immobile	**Pag. 60**
Quesito 10 – Occupazione coniuge separato	**Pag. 61**
Quesito 11 – Vincoli	**Pag. 62**
Quesito 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	**Pag. 64**
Quesito 13 – Assegnazione casa coniugale	**Pag. 66**
4) **PARTE RIASSUNTIVA:** Esposizione in forma sintetica	**Pag. 67**
Conclusioni	**Pag. 71**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

ALLEGATI:

01	VERBALE OPERAZIONI PERITALI 1° ACCESSO DEL 07/02/2024
02	VERBALE OPERAZIONI PERITALI 2° ACCESSO DEL 12/03/2024
03	RILIEVO FOTOGRAFICO
04	RILIEVO METRICO
05	RILIEVO GRAFICO
06	DOCUMENTAZIONE CATASTALE **PRE**-INTERVENTO AUTORIZZATO
07	VISURA C.I.A.A.
08	DOCUMENTAZIONE CATASTALE **POST**-INTERVENTO AUTORIZZATO
09	CARTOGRAFIE
10	TITOLO DI PROVENIENZA
11	CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO
12	TITOLI EDILIZI
13	RICHIESTA DI ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICA E COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA
14	REGOLAMENTO CONDOMINIALE DEL RESIDENCE TURISTICO ALBERGHIERO
15	VISURE IPOTECARIE
16	Prezzario Nazionale delle tipologie edilizie
17	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

1) PARTE EPIGRAFICA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°4628, nell'udienza del 13 dicembre 2023 del *G.E. Dott.ssa GIGLIO ROBERTA*, veniva nominato come **E**sperto per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione R.G.E n° **38/2023** del Tribunale di Vallo della Lucania (SA) con disposizione del conferimento incarico nell'udienza del 11 gennaio 2024. Nell'udienza stabilita, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, mi viene conferito l'incarico dal *G.E. Dott.ssa GIGLIO ROBERTA* che poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).
2) **Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3) **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilavata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4) **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5) **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6) **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

7) **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Espero dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8) **Dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima per intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9) **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;
10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11) **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12) **L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.:** Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emesse dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.
13) (L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
14) **Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

✓ LE PARTI

Ruolo	Parte / Credito	Difensore e PEC
Creditore procedente	**OMISSIS** (Rappresentata da OMISSIS) € 863.055,41	**Avv. Borchi Fabrizio** avv.fabrizio.borchi@certmail-cnf.it
Creditore Intervenuto	**OMISSIS** **€ 62.438,60**	Procuratore **Dott. Ruberto Giuseppe** contenzioso.ta.sogetspa@pec.it cancellerie.sogetspa@pec.it
Creditore Intervenuto	**OMISSIS** **€ 240.236,04**	**OMISSIS** antonio.dipalma@avvocatiavellinopec.it
Creditore Intervenuto	**OMISSIS** **€ 41.116,66**	**Avv. Russo Fabio** fabio.russo@pec.it **Avv. Barile Corrado** corrado.barile@ordineavvgenova.it
Creditore Intervenuto	**Agenzia Entrate Riscossione** **€ 3.501.898,52**	**Sig. Tirone Mauro** cam.procedure.cautelari.immob@ pec.agenziariscossione**.gov.it**
Debitore	**OMISSIS** P. IVA: OMISSIS	**Avv. Romito Alessandro** alessandro.romito@legalmail.it

✓ CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott.ssa Romanelli Giovanna (giovannaromanelli@pec.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

2) PARTE DESCRITTIVA

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Domenico Apa, al fine di evadere i quesiti di cui sopra e alla presenza del mio collaboratore di fiducia Geom. Pietro Apa, ha effettuato:

- **Primo accesso** (allegato 01), in data **07 febbraio 2024** alle ore 11:00 nel Comune di Camerota (SA) Località Capo Grosso in via Delle Sirene snc ovvero presso gli immobili oggetto di pignoramento.

  Sul posto è presente il Custode Giudiziario Dott.ssa Romanelli Giovanna e il sig. OMISSIS, che dichiara di essere socio e Amministratore della società esecutata, il quale ci consente l'accesso. Letti i quesiti posti dal Giudice, si effettua una ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico di:

  - Particella 951 sub 6 (bene n° 2) piano terra. Il sig. OMISSIS dichiara che il suddetto bene è in possesso del sig. OMISSIS in virtù di preliminare di compravendita non registrato (scrittura privata del 14/04/2008);
  - Particella 947 sub 2 (bene n° 3) piano terra. Tale bene è in possesso del sig. OMISSIS in virtù di socio della società;
  - Particella 947 sub 3 (ora sub 10 e 11 - bene n° 4a e n° 4b) piano terra. Tale bene risulta diviso in due unità distinte in possesso del sig. OMISSIS in virtù di socio della società;
  - Particella 947 sub 4 (bene n° 5) piano terra. Tale bene è in possesso del sig. OMISSIS in virtù di socio della società;
  - Particella 947 sub 7 (ora sub 12 - bene n° 6) piano primo. Tale bene risulta in possesso dei tre soci della società esecutata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

L'appartamento particella 951 sub 4 (bene n° 1) piano terra, risulta chiuso. Il sig. OMISSIS ci dichiara che tale bene è in possesso della sig.ra OMISSIS in virtù di scrittura privata e che l'appartamento particella 947 sub 9 (ora sub 12 – bene n° 7), anch'esso chiuso, è in possesso dell'avv. OMISSIS, in virtù di accordo verbale con procura.

Infine è stato rilevato il fabbricato identificato alla particella 959 (ora particella 959 sub 1 – bene n° 8) piano S-T-1° ovvero il fabbricato a servizio della piscina.

Congiuntamente con il Custode Giudiziario, si rinviano le operazioni peritali al giorno 05/03/24 (successivamente rinviate al 12/03/24) alle ore 11:00 pressi i luoghi di causa. Il sig. OMISSIS si impegna a contattare i possessori dei due appartamenti da visionare oggi chiusi (beni n° 1 e n° 7) e comunque si impegna a consentirci l'accesso.

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, si chiudono le operazioni peritali alle ore 14:00.

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Domenico Apa, alla presenza del mio collaboratore di fiducia Geom. Pietro Apa, ha effettuato:

- **Secondo accesso** (allegato 02), in data **12 marzo 2024** alle ore 11:00 nel Comune di Camerota (SA) Località Capo Grosso in via Delle Sirene snc ovvero presso gli immobili oggetto di pignoramento.

  Sul posto è presente il Custode Giudiziario Dott.ssa Romanelli Giovanna e il sig. OMISSIS, che ci consente l'accesso, per un'ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico delle seguenti unità:

  - Particella 951 sub 4 (bene n° 1) piano terra. Il sig. OMISSIS dichiara che il suddetto bene è in possesso della sig.ra OMISSIS.
  - Particella 947 sub 9 (ora sub 12 - bene n° 7) piano primo. Tale bene risulta in possesso dell'avv. OMISSIS.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, si chiudono le operazioni peritali alle ore 12:30.

Il sottoscritto esperto si recava inoltre presso gli uffici del Catasto di Salerno, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania, gli uffici: Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, Condono Edilizio del Comune di Camerota (SA) e presso lo studio del notaio Dott. D'Amore Pellegrino.
Vengono svolti infine le opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa dei beni oggetto di stima per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attinti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

ELENCO BENI COME DA PIGNORAMENTO

Piena proprietà per 1/1:

1) Immobile di categoria A/3 sito in località Capo Grosso snc, distinto a Catasto Fabbricati al foglio **24** part. **951** sub **4**, piano T, vani 5,5;

2) Immobile di categoria A/3 sito in località Capo Grosso snc, distinto a Catasto Fabbricati al foglio **24** part. **951** sub **6**, piano T, vani 3,5;

3) Immobile di categoria A/3 sito in località Capo Grosso snc, distinto a Catasto Fabbricati al foglio **24** part. **947** sub **2**, piano T, vani 4;

4) Immobile di categoria A/3 sito in località Capo Grosso snc, distinto a Catasto Fabbricati al foglio **24** part. **947** sub **3**, piano T, vani 6;

5) Immobile di categoria A/3 sito in località Capo Grosso snc, distinto a Catasto Fabbricati al foglio **24** part. **947** sub **4**, piano T, vani 5,5;

6) Immobile di categoria A/3 sito in località Capo Grosso snc, distinto a Catasto Fabbricati al foglio **24** part. **947** sub **7**, piano 1°, vani 3,5;

7) Immobile di categoria A/3 sito in località Capo Grosso snc, distinto a Catasto Fabbricati al foglio **24** part. **947** sub **9**, piano 1°, vani 3;

8) Immobile di categoria F/3 sito in località Capo Grosso snc, distinto a Catasto Fabbricati al foglio **24** part. **959**, piani T-1°;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

FORMAZIONE DEL LOTTO

Per una maggiore chiarezza sui beni oggetto di pignoramento e a seguito della presa visione del vincolo di unicità e delle operazioni catastali eseguite così come descritti negli appositi quesiti, si procede alla formazione del seguente lotto:

LOTTO UNICO: porzione di complesso turistico-alberghiero sito in Camerota (SA) Frazione Marina, Località S. Anna alla via delle sirene snc composto dalle seguenti unità:

	Bene	Descrizione
LOTTO UNICO	n° 1	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **951** sub **4**, piano Terra, Cat. A/3;
	n° 2	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **951** sub **6**, piano Terra, Cat. A/3;
	n° 3	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **2**, piano Terra, Cat. A/3;
	n° 4a	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **10** (ex sub 3), piano Terra, Cat. A/3;
	n° 4b	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **11** (ex sub 3), piano Terra, Cat. A/3;
	n° 5	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **4**, piano Terra, Cat. A/3;
	n° 6	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **12** (ex sub 7), piano primo e soppalco, Cat. A/3;
	n° 7	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **13** (ex sub 9), piano primo e soppalco, Cat. A/3;
	n° 8	Struttura alberghiera con piscina e corte pertinenziale riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **959** sub **1** (ex particella 959 Cat. F/3), piano I.-T-1°, Cat. D/2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

3) PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1 – Verifica documentazione

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

○○○

1. Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **19/08/2023** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il **19/08/2023** *(lo stesso giorno)* quindi entro i 120 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (Comma successivamente modificato, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. n, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132 che ha ridotto tale intervallo di tempo da 120 giorni a 60 giorni).
   Inoltre i dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione sono conformi tra di loro. Pertanto i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea.
2. **Consultando** la relazione notarile sottoscritta dal Notaio dott.ssa Frediani Viviana del 07/08/2023 si evince che, dall'ispezione ipotecaria ultra-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

ventennale sui beni oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione nn. 6786/31318 del 19 luglio 2010 – Ipoteca volontaria**
  Concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Pellegrino D'Amore di Avellino in data 15 luglio 2010, numero 211773/34149 di repertorio per complessivi euro 2.800.000,00 di cui euro 1.400.000,00 per capitale, durata 14 anni A favore di BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A. sede NAPOLI (NA) codice fiscale 04504971211 Contro OMISSIS sede MONTEFORTE IRPINO (AV) codice fiscale OMISSIS. Grava il diritto di intera piena proprietà su tutti gli immobili oggetto di pignoramento nonché la particella di terreno 959 ente urbano.
  A margine della stessa risultano trascritti 11 annotamenti di restrizione che riguardano altri beni;

- **Iscrizione nn. 754/9553 del 17 marzo 2014 – Ipoteca giudiziale**
  Decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 5 settembre 2013, numero 31838/2013 di repertorio per complessivi euro 50.000,00 di cui euro 41.166,66 per capitale a favore di OMISSIS sede MILANO (MI) codice fiscale 00902170018 Domicilio ipotecario eletto AVV. F. RUSSO VIA BALZICO 10 CAVA DEI TIRRENI SA contro OMISSIS sede MONTEFORTE IRPINO (AV) codice fiscale OMISSIS. Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili in comune di CAMEROTA (SA):
  - NCEU fg. 24 part. 947 sub. 2 nat. A/3 vani 4.0 Località Capo Grosso snc (bene n° 3);
  - NCEU fg. 24 part. 947 sub. 3 nat. A/3 vani 6.0 Località Capo Grosso snc (bene n° 4a e 4b);
  - NCEU fg. 24 part. 951 sub. 6 nat. A/3 vani 3.5 Località Capo Grosso snc (bene n° 2).

  A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

- **Iscrizione nn. 2528/20105 del 17 maggio 2016 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**
  Ipoteca derivante da avviso di accertamento esecutivo in data 16 maggio 2016, numero 1106/1216 di repertorio per complessivi euro 1.497.893,00 di cui euro 748.946,50 per capitale a favore EQUITALIA SUD S.P.A. sede ROMA (RM) codice fiscale 11210661002 Domicilio ipotecario eletto VIA MOCCIA, 64 – AVELLINO Contro OMISSIS sede MONTEFORTE IRPINO (AV) codice fiscale OMISSIS. Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili in comune di CAMEROTA (SA):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

- NCEU fg. 24 part. 947 sub. 2 nat. A/3 vani 4.0 (bene n° 3);
- NCEU fg. 24 part. 947 sub. 3 nat. A/3 vani 6.0 (ora sub 10 e 11 - bene n° 4a e 4b);
- NCEU fg. 24 part. 947 sub. 4 nat. A/3 vani 5.5 (bene n° 5);
- NCEU fg. 24 part. 947 sub. 7 nat. A/3 vani 3.5 (ora sub 12 bene n° 6);
- NCEU fg. 24 part. 947 sub. 9 nat. A/3 vani 3.0 (ora sub 13 bene n° 3);
- NCEU fg. 24 part. 951 sub. 4 nat. A/3 vani 5.5 (bene n° 1);
- NCEU fg. 24 part. 951 sub. 6 nat. A/3 vani 3.5 (bene n° 2);

…omissis… altri immobili estranei all'ispezione.
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte;

- **Iscrizione nn. 4344/37700 del 7 settembre 2022 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** Ipoteca derivante da ingiunzione fiscale in data 10 agosto 2022, numero 109216 di repertorio per complessivi euro 68.914,06 di cui euro 34.457,03 per capitale a favore SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI sede PESCARA (PE) codice fiscale 01807790686 contro OMISSIS sede MONTEFORTE IRPINO (AV) codice fiscale OMISSIS.
  Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili in comune di CAMEROTA (SA):
  - NCEU fg. 24 part. 947 sub. 3 nat. A/3 vani 6.0 (ora sub 10 e 11 - bene n° 4a e 4b).

  A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

- **Iscrizione nn. 1632/17288 del 24 aprile 2023 – Ipoteca giudiziale** Decreto ingiuntivo del Tribunale di Avellino in data 9 maggio 2018, numero 1078 di repertorio per complessivi euro 95.000,00 di cui euro 85.458,62 per capitale a favore di OMISSIS nato ad Avellino (AV) il 15 maggio 1970, codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS sede MONTEFORTE IRPINO (AV) codice fiscale OMISSIS. Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili in comune di CAMEROTA (SA):
  - NCEU fg. 24 part. 959 nat. F/3 (ora part. 959 sub 1 nat. D/2 - bene n° 8).

  A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.
- **Trascrizione nn. 26993/33677 del 2 agosto 2023 – Verbale di pignoramento immobili** Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Vallo della Lucania in data 21 giugno 2023, numero 424 di repertorio a favore OMISSIS sede CONEGLIANO (TV) codice fiscale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

05074030262 contro OMISSIS sede MONTEFORTE IRPINO (AV) codice fiscale OMISSIS. Grava il diritto di intera piena proprietà su tutti gli immobili oggetto di pignoramento.
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte;

Ulteriori formalità d'interesse esaminate

Trascrizione nn. 33790/48146 del 2 dicembre 2010 – Verbale di regolamento di condominio Atto notarile pubblico rogito notaio Pellegrino D'Amore di Avellino in data 3 novembre 2010, numero 212325/34533 di repertorio a favore CONDOMINIO DI OMISSIS Sede CAMEROTA (SA) codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS sede MONTEFORTE IRPINO (AV) codice fiscale OMISSIS per 650/1.000.
…omissis… numerosi altri soggetti estranei all'ispezione
Riguarda i seguenti immobili in comune di CAMEROTA (SA):

- NCEU fg. 24 part. 944 subb 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11
- NCEU fg. 24 part. 947 subb 1-2-3-4-5-6-7-8-9
- NCEU fg. 24 part. 950 subb 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10
- NCEU fg. 24 part. 951 subb 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10
- NCEU fg. 24 part. 959 nat. E

Quadro D: Il comparente mi richiede di ricevere l'atto con il quale si procede al deposito, nei miei atti, del regolamento di condominio del residence turistico alberghiero "OMISSIS", per le unità del complesso turistico – alberghiero in Camerota (sa) alla frazione le sirene, composto da quattro fabbricati ciascuno elevato su più livelli, distinti con le lettere "a", "b", "c" e "d", ed un quinto fabbricato destinato a servizi comuni, il tutto rilevato al c.f. al foglio 24, particelle: * fabbricato "a": 944 suddivisa in subalterni da 1 ad 11; * fabbricato "b": 947 suddivisa in subalterni da 1 a 9; * fabbricato "c": 950 suddivisa in subalterni da 1 a 10; * fabbricato "d": 951 suddivisa in subalterni da 1 a 10; * fabbricato "e" destinato a servizi comuni: 959. si precisa che le unità del complesso turistico – alberghiero in Camerota (sa) alla frazione le sirene come sopra descritto è denominato "condominio OMISSIS". effetti immediati.
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Il sottoscritto ha effettuato, in data 14/05/2024, ricerche presso gli uffici della Conservatoria di Salerno, sviluppando le ispezioni ipotecarie per il bene oggetto di pignoramento, nel ventennio, che costituiscono l'allegato 15. Dalle ispezioni emerge la seguente situazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE n° 1 Foglio: 24 - Particella 951 - Subalterno 4
BENE n° 5 Foglio: 24 - Particella 947 - Subalterno 4
BENE n° 6 Foglio: 24 - Particella 947 - Subalterno 7 (ora sub 12)
BENE n° 6 Foglio: 24 - Particella 947 - Subalterno 9 (ora sub 13)
Dati della richiesta
Immobile: Comune di CAMEROTA (SA)
Tipo catasto: Fabbricati
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2004 al 14/05/2024
Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 19/07/2010 - Registro Particolare 6786 Registro Generale 31318 Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 211773/34149 del 15/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 4246 del 22/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
   2. Annotazione n. 4516 del 14/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
   3. Annotazione n. 4531 del 15/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
   4. Annotazione n. 45 del 10/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
   5. Annotazione n. 219 del 19/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
   6. Annotazione n. 575 del 14/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
   7. Annotazione n. 1611 del 05/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
   8. Annotazione n. 1885 del 23/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
   9. Annotazione n. 3319 del 26/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
   10. Annotazione n. 87 del 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
   11. Annotazione n. 1491 del 20/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 02/12/2010 - Registro Particolare 33790 Registro Generale 48146 Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 212325/34533 del 03/11/2010 ATTO TRA VIVI - VERBALE DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 17/05/2016 - Registro Particolare 2528 Registro Generale 20105 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1106/1216 del 16/05/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

4. TRASCRIZIONE del 02/08/2023 - Registro Particolare 26993 Registro Generale 33677 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 424 del 21/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE n° 2 Foglio: 24 - Particella 951 - Subalterno 6
BENE n° 3 Foglio: 24 - Particella 947 - Subalterno 2
Dati della richiesta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

Immobile: Comune di CAMEROTA (SA)
Tipo catasto: Fabbricati
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2004 al 14/05/2024
Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 19/07/2010 - Registro Particolare 6786 Registro Generale 31318 Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 211773/34149 del 15/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 4246 del 22/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
   2. Annotazione n. 4516 del 14/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
   3. Annotazione n. 4531 del 15/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
   4. Annotazione n. 45 del 10/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
   5. Annotazione n. 219 del 19/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
   6. Annotazione n. 575 del 14/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
   7. Annotazione n. 1611 del 05/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
   8. Annotazione n. 1885 del 23/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
   9. Annotazione n. 3319 del 26/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
   10. Annotazione n. 87 del 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
   11. Annotazione n. 1491 del 20/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 02/12/2010 - Registro Particolare 33790 Registro Generale 48146 Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 212325/34533 del 03/11/2010 ATTO TRA VIVI - VERBALE DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 17/03/2014 - Registro Particolare 754 Registro Generale 9553 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 31838/2013 del 05/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. ISCRIZIONE del 17/05/2016 - Registro Particolare 2528 Registro Generale 20105 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1106/1216 del 16/05/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

5. TRASCRIZIONE del 02/08/2023 - Registro Particolare 26993 Registro Generale 33677 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 424 del 21/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE n° 4a e 4b Foglio: 24 - Particella 947 - Subalterno 3 (ora sub 10 e 11)
Dati della richiesta
Immobile: Comune di CAMEROTA (SA)
Tipo catasto: Fabbricati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2004 al 14/05/2024
Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 19/07/2010 - Registro Particolare 6786 Registro Generale 31318 Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 211773/34149 del 15/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4246 del 22/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 4516 del 14/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4531 del 15/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 45 del 10/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 219 del 19/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 575 del 14/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1611 del 05/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1885 del 23/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 3319 del 26/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 87 del 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 1491 del 20/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 02/12/2010 - Registro Particolare 33790 Registro Generale 48146 Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 212325/34533 del 03/11/2010 ATTO TRA VIVI - VERBALE DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 17/03/2014 - Registro Particolare 754 Registro Generale 9553 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 31838/2013 del 05/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. ISCRIZIONE del 17/05/2016 - Registro Particolare 2528 Registro Generale 20105 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1106/1216 del 16/05/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

5. ISCRIZIONE del 07/09/2022 - Registro Particolare 4344 Registro Generale 37700 Pubblico ufficiale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Repertorio 109216 del 10/08/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE

6. TRASCRIZIONE del 02/08/2023 - Registro Particolare 26993 Registro Generale 33677 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 424 del 21/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE n° 8 Foglio: 24 - Particella 959 (ora part. 959 sub 1)
Dati della richiesta
Immobile: Comune di CAMEROTA (SA)
Tipo catasto: Fabbricati
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2004 al 14/05/2024
Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 19/07/2010 - Registro Particolare 6786 Registro Generale 31318 Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 211773/34149 del 15/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4246 del 22/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 4516 del 14/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4531 del 15/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 45 del 10/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 219 del 19/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 575 del 14/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1611 del 05/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1885 del 23/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 3319 del 26/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 87 del 10/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 1491 del 20/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 02/12/2010 - Registro Particolare 33790 Registro Generale 48146 Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 212325/34533 del 03/11/2010 ATTO TRA VIVI - VERBALE DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 1632 Registro Generale 17288 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1078 del 09/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 02/08/2023 - Registro Particolare 26993 Registro Generale 33677 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 424 del 21/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. **Provenienza debitore**:

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti alla società debitrice per averli edificati su terreni (particelle 1126-1129-1131) acquistati con Atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Pellegrino D'Amore in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

data 14/02/2008 Rep. n° 205513/30649 trascritto a Salerno ai nn. 5042/7265 (allegato 10).

CRITICITÀ

L'esame del fascicolo non rileva criticità per quanto concerne il diritto pignorato, la trascrizione del pignoramento nonché la continuità delle trascrizioni a favore della società esecutata; la documentazione ipo-catastale è completa ed è stata depositata nei termini previsti dall'art. 567 cpc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

QUESITO N° 2 – Identificazione catastale e descrizione dei beni

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

○○○

I beni oggetto di pignoramento, sono costituiti da:

	Bene	Descrizione
LOTTO UNICO	n° 1	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **951** sub **4**, piano Terra, Cat. A/3;
	n° 2	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **951** sub **6**, piano Terra, Cat. A/3;
	n° 3	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **2**, piano Terra, Cat. A/3;
	n° 4a	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **10** (ex sub 3), piano Terra, Cat. A/3;
	n° 4b	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **11** (ex sub 3), piano Terra, Cat. A/3;
	n° 5	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **4**, piano Terra, Cat. A/3;
	n° 6	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **12** (ex sub 7), piano primo e soppalco, Cat. A/3;
	n° 7	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **13** (ex sub 9), piano primo e soppalco, Cat. A/3;
	n° 8	Struttura alberghiera con piscina e corte pertinenziale riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **959** sub **1** (ex particella 959 Cat. F/3), piano I.-T-1°, Cat. D/2.

Di seguito si procederà alla descrizione sia dell'intero complesso turistico alberghiero dove sono collocati i beni oggetto di stima, che di ogni singolo bene.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

INTERO COMPLESSO TUTISTICO-ALBERGHIERO	
Tipologia	Complesso turistico alberghiero denominato "Parco OMISSIS"
Ubicazione	Camerota (SA)Via delle Sirene snc Frazione Marina Località S. Anna
Descrizione	Porzione di complesso turistico alberghiero è composto da n° 4 fabbricati (denominati A-B-C-D) pressoché simili di 2 piani fuori terra destinati ad unità alloggio posizionate sul terreno con una disposizione semi-circolare è circondati da giardini esclusivi delle unità poste al piano terra. Centralmente alla disposizione dei fabbricati, è posto un altro fabbricato (part. 959 bene 8) composto da 3 piani di cui 2 fuori terra, circondato da un'ampia piscina e da un piazzale pavimentato. All'interno del complesso sono presenti, altre ad un parcheggio, molteplici sentieri sia pedonali che carrabili.
Accessi	Il complesso è raggiungibile direttamente dalla strada pubblica denominata via Delle Sirene.
Location	Il complesso è posizionato nella zona collinare della frazione marina del comune di Camerota (SA) è dista a poche centinaia di metri dal mare.
Stato di fatto	Il tutto si presenta ultimato e rifinito ottimamente in ogni sua parte.

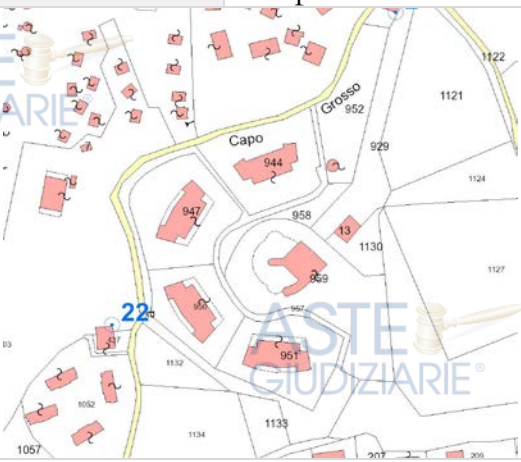


Figura 1 - Mappa catastale del Complesso turistico

Figura 2 - Mappa satellitare del Complesso turistico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

Dell'intero complesso turistico alberghiero, viene posto a vendita forzata, ed è pertanto oggetto della presente stima, solo una porzione, che è costituita da:

- n° 8 unità abitative, di cui 2 nel fabbricato "D" e 6 nel fabbricato "B"
- + il fabbricato adiacente la piscina, la piscina e la corte.

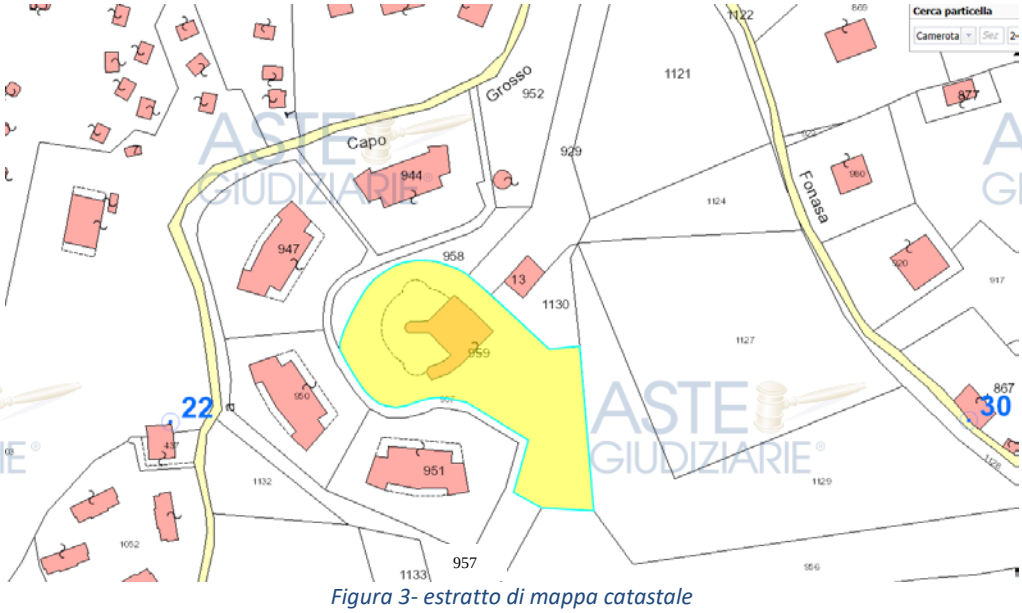


Figura 3- estratto di mappa catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

Figura 4 - ortofoto

Precisazione Esperto:

- Le particelle attualmente utilizzate come parcheggio dall'intera struttura ovvero le particelle 952 e 957 non sono oggetto di pignoramento.
- La particella 957 non pignorata, costituisce anche tutto il viale che costituisce il percorso interno dell'intera struttura.
- Attualmente le particelle oggetto di pignoramento risultano intercluse, ovvero non hanno accesso diretto alla strada pubblica, e pertanto si necessità di costituire una servitù di passaggio, a favore delle particelle pignorate e gravanti sulle particelle 957 e 952.

Di seguito si riporta la descrizione di tutte le unità che costituiscono la porzione di struttura turistica posta in vendita forzata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE N° 1

Quota Pignorata	**100 %**
Tipologia	Unità alloggiativa in complesso turistico-alberghiero
Ubicazione	Camerota (SA)Via delle Sirene snc Frazione Marina Località S. Anna Piano Terra – Fabbricato "D"

Dati Catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
24	951	4	A/3	2	5,5 vani	€ 610,71

Superfici

Unità alloggiativa	*Superficie Calpestabile*	Mq	61,50
	Superficie Lorda	Mq	72,00
	Superficie Portici	Mq	26,50
	Superficie Rip. Esterno	Mq	2,70
	Superfici Giardini	Mq	102,00

Confini

Nord: Sentiero posto su terreno altra proprietà (part. 957);
Sud: Strada posta su terreno altra proprietà (part. 957);
Ovest: Altra proprietà (sub 5);
Est: Altra proprietà (sub 3 e 6) e viale sub 1 B.C.N.C.

Descrizione

L'unità alloggiativa occupa una porzione al piano terra del fabbricato "D" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 61,50**. Essa è composta da n° 4 camere, n° 2 wc e n° 2 disimpegni. L'altezza interna è di mt 2,70. Sulle estremità Nord e Sud sono posti due portici (di cui uno con angolo cottura) della superficie complessiva di mq 26,50 ed un piccolo ripostiglio (sottoscala) sul lato Nord. Sempre sui lati Nord e Sud sono posti due giardini, in parte pavimentati, della superficie complessiva di mq 102,00.

Accessi

All'unità vi si accede sia dal lato Nord che dal lato Sud attraversando la particella 957 (**nella titolarità della società esecutata ma non oggetto di stima**). Dalla suddetta particella si raggiunge la strada pubblica.

Stato di fatto

L'unità si presenta in ottime condizioni manutentive e risulta completo e rifinito in ogni sua parte.
Il portico lato Sud è chiuso con un'ampia vetrata.
I giardini risultano delimitati da un muretto rivestito in pietra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE N° 1

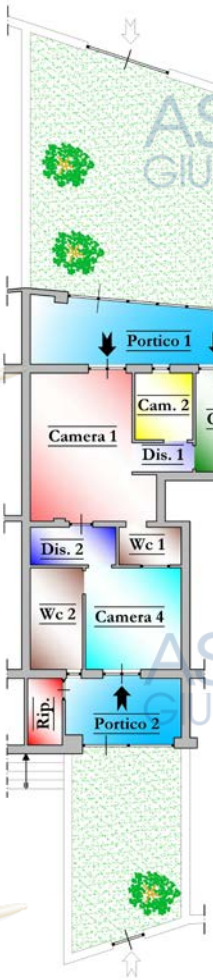


Figura 7- Rilievo grafico bene n° 1

Figura 5- Giardino Lato Sud

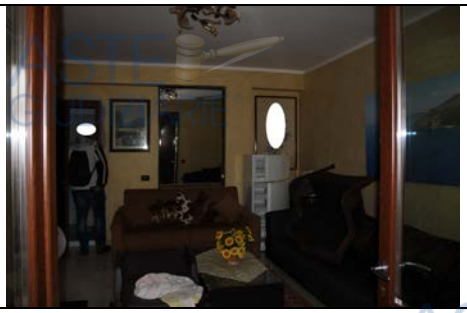


Figura 6- Camera 1

Figura 8- Camera 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE N° 2							
Quota Pignorata	**100 %**						
Tipologia	Unità alloggiativa in complesso turistico-alberghiero						
Ubicazione	Camerota (SA)Via delle Sirene snc Frazione Marina Località S. Anna Piano Terra – Fabbricato "D"						
Dati Catastali	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Cons.**	**Rendita**
	24	**951**	**6**	A/3	2	3,5 vani	€ 388,63
Superfici	Unità alloggiativa		*Superficie Calpestabile*		Mq	42,60	
			Superficie Lorda		Mq	49,00	
			Superficie Portico		Mq	12,00	
			Superficie Locali Esterni		Mq	6,40	
			Superfici Giardino		Mq	105,00	
Confini	***Nord:*** Altra proprietà (sub 2 e 3); **Sud:** Strada posta su terreno altra proprietà (part. 957); **Ovest:** Altra proprietà (sub 4); **Est:** Altra proprietà (sub 2).						
Descrizione	L'unità alloggiativa occupa una porzione al piano terra del fabbricato "D" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 42,60**. Essa è composta da n° 3 camere, un wc e un disimpegno. L'altezza interna è di mt 2,75. Sul lato Sud è posto un portico della superficie di mq 12,10, un wc di mq 2,10 e un angolo cottura di mq 4,30. Sul lato Sud, è presente un giardino della superficie complessiva di mq 105,00.						
Accessi	All'unità vi si accede dal lato Sud attraversando la particella 957 (**nella titolarità della società esecutata ma non oggetto di stima**). Dalla suddetta particella si raggiunge la strada pubblica.						
Stato di fatto	L'unità si presenta in ottime condizioni manutentive e risulta completo e rifinito in ogni sua parte. Il giardino risulta delimitato da un muretto rivestito in pietra.						

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE N° 2

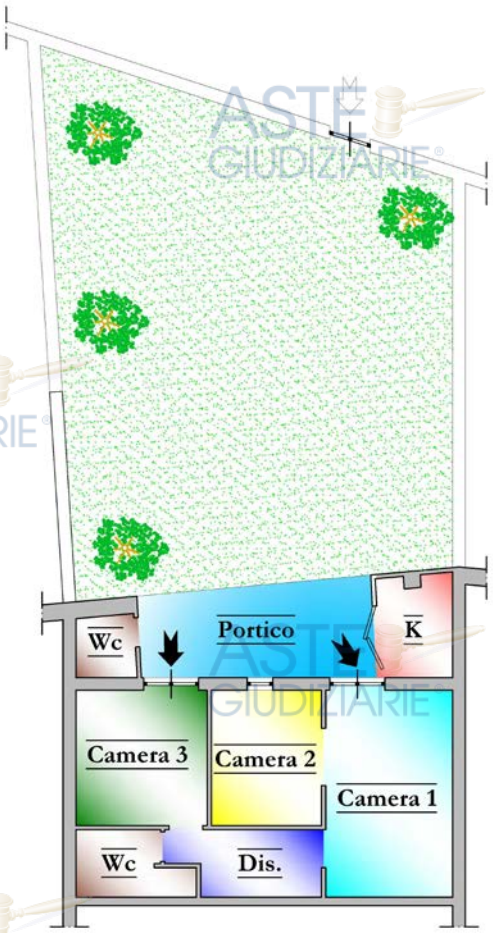


Figura 11- Rilievo grafico bene n° 2

Figura 9- Giardino

Figura 10- Angolo cottura

Figura 12- Camera 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE N° 3

Quota Pignorata	**100 %**
Tipologia	Unità alloggiativa in complesso turistico-alberghiero
Ubicazione	Camerota (SA)Via delle Sirene snc Frazione Marina Località S. Anna Piano Terra – Fabbricato "B"

Dati Catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
24	947	2	A/3	2	4 vani	€ 444,15

Superfici

Unità alloggiativa	*Superficie Calpestabile*	Mq	51,10
	Superficie Lorda	Mq	61,00
	Superficie Portico	Mq	23,70
	Superfici Giardino	Mq	105,00

Confini

Nord: Altra proprietà (sub 3);
Sud: Giardino altra proprietà (part. 950) e strada posta su terreno altra proprietà (part. 957);
Ovest: Altra proprietà (sub 3) e strada posta su terreno altra proprietà (part. 957);
Est: Sentiero posto su terreno altra proprietà (part. 957).

Descrizione

L'unità alloggiativa occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 51,10**. Essa è composta da n° 2 camere, una cucina, un wc e un disimpegno. L'altezza interna è di mt 2,70. Sul lato Est e Sud è posto un portico della superficie di mq 23,70. Sui lati Est, Ovest e Sud, è presente un giardino della superficie complessiva di mq 405,00.

Accessi

Il giardino dell'unità presenta un accesso carrabile ed uno pedonale sul lato Sud/Est e un accesso pedonale sul lato Nord/Est. Dal giardino esclusivo si accede direttamente all'unità.
All'unità vi si accede dal lato Sud attraversando la particella 957 (**nella titolarità della società esecutata ma non oggetto di stima**). Dalla suddetta particella si raggiunge la strada pubblica.

Stato di fatto

Sia l'unità che il giardino si presentano in ottime condizioni manutentive e risulta completo e rifinito in ogni sua parte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE N° 3

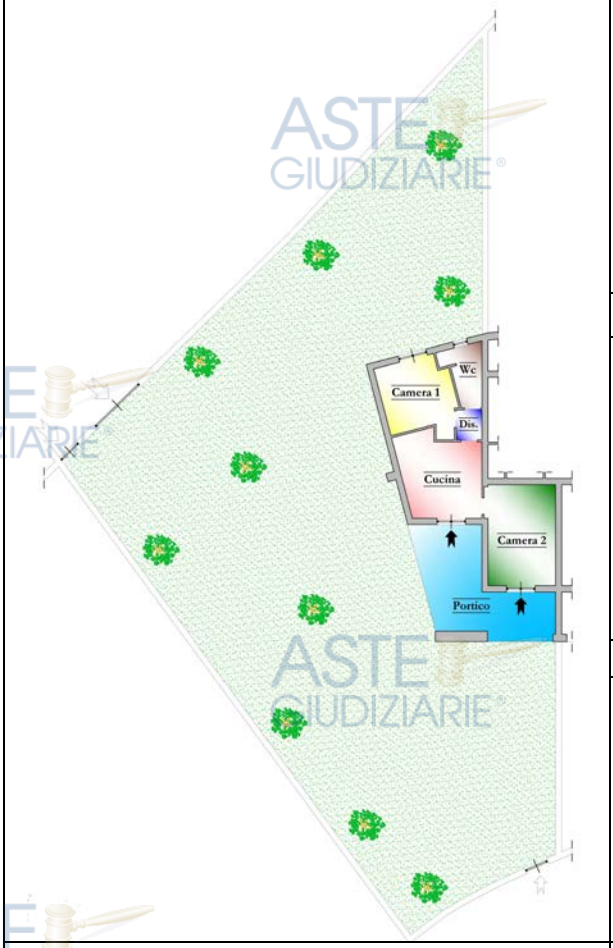


Figura 15- Rilievo grafico bene n° 3

Figura 13- Giardino

Figura 14- Cucina

Figura 16- Camera 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE N° 4a							
Quota Pignorata	**100 %**						
Tipologia	Unità alloggiativa in complesso turistico-alberghiero						
Ubicazione	Camerota (SA)Via delle Sirene snc Frazione Marina Località S. Anna Piano Terra – Fabbricato "B"						
Dati Catastali	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Cons.**	**Rendita**
	24	**947**	**10** (ex 3)	A/3	2	3 vani	€ 333,11
Superfici	Unità alloggiativa			*Superficie Calpestabile*		Mq	43,60
				Superficie Lorda		Mq	50,00
				Superficie Portico		Mq	19,20
				Superfici Giardino		Mq	150,00
Confini	***Nord-Ovest:*** strada posta su terreno altra proprietà (part. 957); ***Nord-Est:*** altra proprietà (sub 4); **Sud-Est:** altra proprietà (sub 2 e sub 11); **Sud-Ovest:** altra proprietà (sub 2).						
Descrizione	L'unità alloggiativa occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 43,60**. Essa è composta da una camera, una cucina, un wc e un disimpegno. L'altezza interna è di mt 2,70. Sul lato Nord-Ovest è posto un portico della superficie di mq 19,20 ed un giardino della superficie complessiva di mq 150,00.						
Accessi	Dal giardino esclusivo si accede direttamente all'unità. Al giardino esclusivo vi si accede attraversando la particella 957 (**nella titolarità della società esecutata ma non oggetto di stima**). Dalla suddetta particella si raggiunge la strada pubblica.						
Stato di fatto	Sia l'unità che il giardino si presentano in ottime condizioni manutentive e risulta completo e rifinito in ogni sua parte.						

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

BENE N° 4a

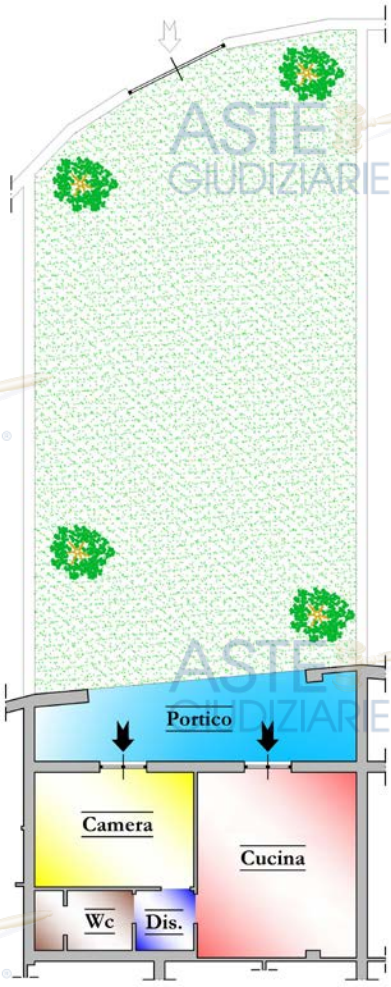


Figura 19- Rilievo grafico bene n° 4a

Figura 17- Giardino

Figura 18- Cucina

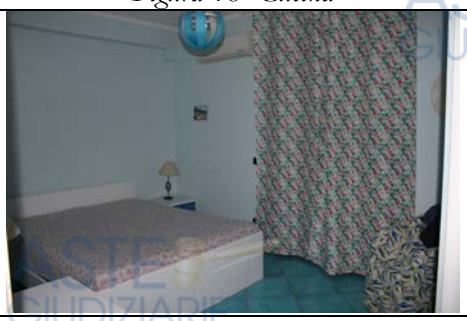


Figura 20- Camera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE N° 4b

Quota Pignorata	**100 %**
Tipologia	Unità alloggiativa in complesso turistico-alberghiero
Ubicazione	Camerota (SA)Via delle Sirene snc Frazione Marina Località S. Anna Piano Terra – Fabbricato "B"

Dati Catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
24	**947**	**11** (ex 3)	A/3	2	2 vani	€ 222,08

Superfici – Unità alloggiativa

Superficie Calpestabile	Mq	25,60
Superficie Lorda	Mq	30,00
Superficie Rip. Esterno	Mq	2,70
Superficie Portico	Mq	9,50
Superfici Giardino	Mq	40,00

Confini

Nord-Ovest: altra proprietà (sub 10);
Nord-Est: altra proprietà (sub 4) e viale di accesso al primo piano (sub 1);
Sud-Est: strada posta su terreno altra proprietà (part. 957);
Sud-Ovest: altra proprietà (sub 2).

Descrizione

L'unità alloggiativa occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 25,60**. Essa è composta da una camera, un wc e un disimpegno. L'altezza interna è di mt 2,70. Sul lato Sud-Est è posto un portico della superficie di mq 9,50, un ripostiglio (sottoscala) della superficie di mq 2,70 ed un giardino della superficie complessiva di mq 40,00.

Accessi

Dal giardino esclusivo si accede direttamente all'unità.
Al giardino esclusivo vi si accede attraversando la particella 957 (**nella titolarità della società esecutata ma non oggetto di stima**). Dalla suddetta particella si raggiunge la strada pubblica.

Stato di fatto

Sia l'unità che il giardino si presentano in ottime condizioni manutentive e risulta completo e rifinito in ogni sua parte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

BENE N° 4b

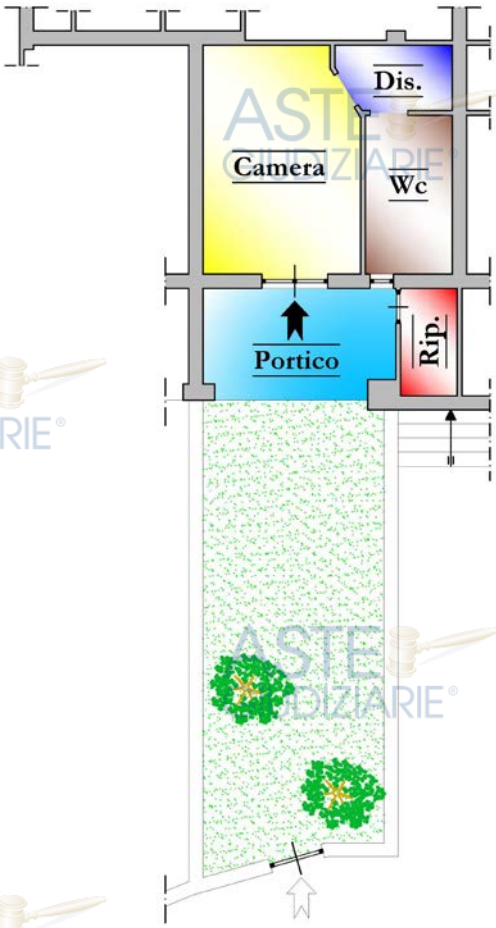


Figura 23- Rilievo grafico bene n° 4b

Figura 21- Giardino

Figura 22- Camera

Figura 24- Wc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE N° 5

Quota Pignorata	**100 %**
Tipologia	Unità alloggiativa in complesso turistico-alberghiero
Ubicazione	Camerota (SA)Via delle Sirene snc Frazione Marina Località S. Anna Piano Terra – Fabbricato "B"

Dati Catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
24	947	4	A/3	2	5,5 vani	€ 610,71

Superfici

Unità alloggiativa	*Superficie Calpestabile*	Mq	62,70
	Superficie Lorda	Mq	72,00
	Superficie Rip. Esterno	Mq	2,70
	Superficie Portici	Mq	28,00
	Superfici Giardino	Mq	195,00

Confini

Nord: altra proprietà (sub 5);
Sud: altra proprietà (sub 10 ed 11) e viale di accesso al primo piano (sub 1);
Ovest: strada posta su terreno altra proprietà (part. 957);
Est: strada posta su terreno altra proprietà (part. 957).

Descrizione

L'unità alloggiativa occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 62,70**. Essa è composta da n° 2 camere, una cucina, un wc e un disimpegno. L'altezza interna è di mt 2,70. Sui lati Ovest ed Est sono posti dei portici della superficie complessiva di mq 28,00, un ripostiglio (sottoscala) della superficie di mq 2,70 e n° 2 giardini della superficie complessiva di mq 195,00.

Accessi

Dai giardini esclusivi, sia sui lati Ovest che Est, si accede direttamente all'unità.
Ai giardini esclusivi vi si accede attraversando la particella 957 (**nella titolarità della società esecutata ma non oggetto di stima**). Dalla suddetta particella si raggiunge la strada pubblica.

Stato di fatto

Sia l'unità che il giardino si presentano in ottime condizioni manutentive e risulta completo e rifinito in ogni sua parte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE N° 5

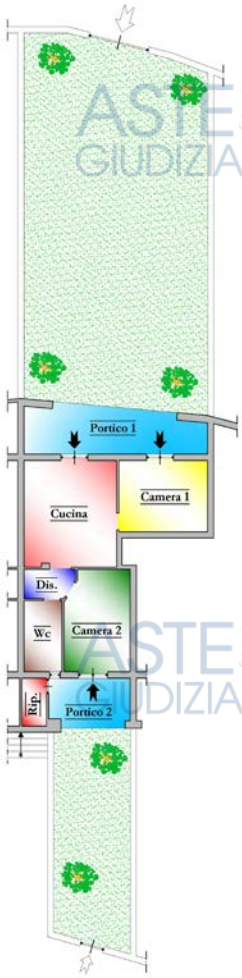


Figura 27- Rilievo grafico bene n° 5

Figura 25- Cucina

Figura 26- Camera 1

Figura 28- Portico 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE N° 6

Quota Pignorata	**100 %**
Tipologia	Unità alloggiativa in complesso turistico-alberghiero
Ubicazione	Camerota (SA)Via delle Sirene snc Frazione Marina Località S. Anna Piano Primo – Fabbricato "B"

Dati Catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
24	**947**	**12** (ex 7)	A/3	2	3,5 vani	€ 388,63

Superfici — Unità alloggiativa

Superficie Calpestabile	Mq	41,80
Superficie Lorda	Mq	49,00
Superficie Balcone	Mq	17,00
Superficie Calpestabile Soppalco	Mq	13,60
Superfici Lorda Soppalco	Mq	18,00

Confini

Nord-Ovest: affaccia su giardino di altra proprietà (sub 3);
Nord-Est: altra proprietà (sub 8) e pianerottolo comune (sub 1);
Sud-Est: altra proprietà (sub 6) e pianerottolo comune (sub 1);
Sud-Ovest: altra proprietà (sub 6).

Descrizione

L'unità alloggiativa occupa una porzione al piano primo del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 41,80**. Essa è composta da n° 2 camere, un wc, un disimpegno ed un balcone della superficie di mq 17,00. All'interno dell'unità è presente un soppalco della superficie di mq 13,60 raggiungibile da una scala. L'altezza interna varia da mt 4,20 a mt 2,90, l'altezza sotto il soppalco è di mt 2,10, l'altezza del soppalco varia da mt 1,90 a mt 1,17.

Accessi

All'unità vi si accede dal pianerottolo comune sub 1 che a sua volta conduce, tramite una scala ed un viale sempre comune, alla particella 957 (**nella titolarità della società esecutata ma non oggetto di stima**). Dalla suddetta particella si raggiunge la strada pubblica.

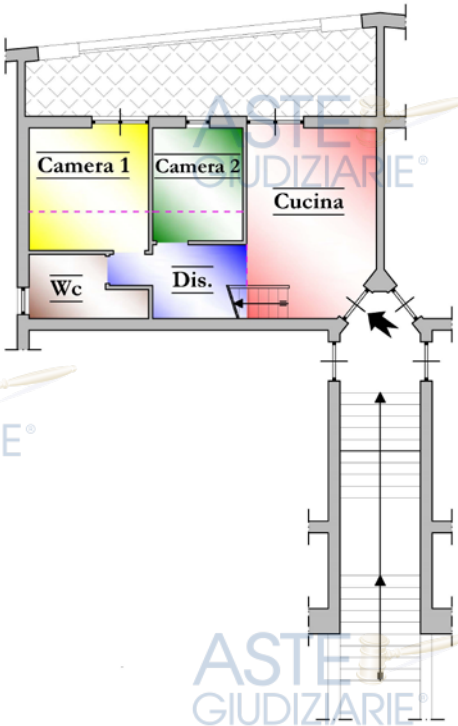
Stato di fatto

L'unità si presenta in ottime condizioni manutentive e risulta completo e rifinito in ogni sua parte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

BENE N° 6



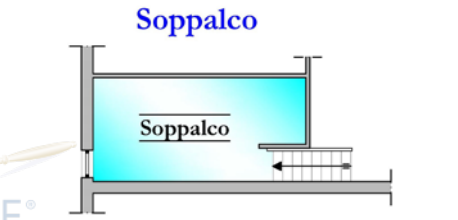


Figura 31- Rilievo grafico bene n° 6

Figura 29- Cucina

Figura 30- Sopplaco

Figura 32- Balcone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE N° 7

Quota Pignorata | **100 %**

Tipologia: Unità alloggiativa in complesso turistico-alberghiero

Ubicazione: Camerota (SA)Via delle Sirene snc Frazione Marina Località S. Anna Piano Primo – Fabbricato "B"

Dati Catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
24	**947**	**13** (ex 9)	A/3	2	3,5 vani	€ 388,63

Superfici – Unità alloggiativa

Superficie Calpestabile	Mq	37,20
Superficie Lorda	Mq	44,00
Superficie Balcone	Mq	9,20
Superficie Calpestabile Soppalco	Mq	9,70
Superfici Lorda Soppalco	Mq	12,00

Confini

Nord-Ovest: altra proprietà (sub 8) e pianerottolo comune (sub 1);
Nord-Est: altra proprietà (sub 5);
Sud-Est: affaccia su giardino di altra proprietà (sub 4) e su tettoia di altra proprietà (sub 5);
Sud-Ovest: pianerottolo comune (sub 1).

Descrizione

L'unità alloggiativa occupa una porzione al piano primo del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 37,20**. Essa è composta da una camera, una cucina, un wc ed un balcone della superficie di mq 9,20. All'interno dell'unità è presente un soppalco della superficie di mq 9,70 raggiungibile da una scala. L'altezza interna varia da mt 4,20 a mt 2,90, l'altezza sotto il soppalco è di mt 2,10, l'altezza del soppalco varia da mt 1,90 a mt 1,17.

Accessi

All'unità vi si accede dal pianerottolo comune sub 1 che a sua volta conduce, tramite una scala ed un viale sempre comune, alla particella 957 (**nella titolarità della società esecutata ma non oggetto di stima**). Dalla suddetta particella si raggiunge la strada pubblica.

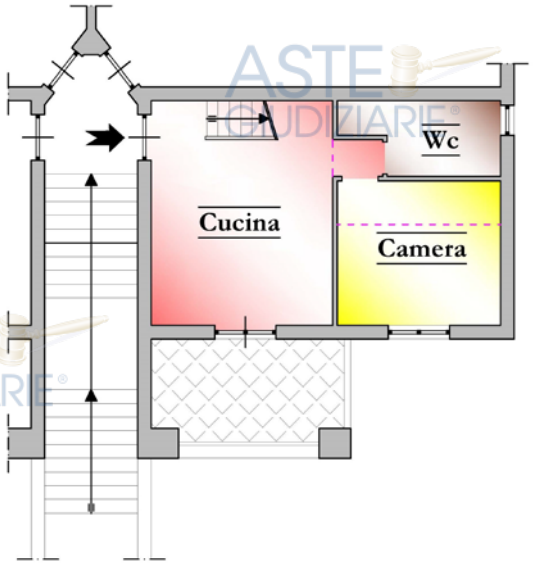
Stato di fatto

L'unità si presenta in ottime condizioni manutentive e risulta completo e rifinito in ogni sua parte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

BENE N° 7



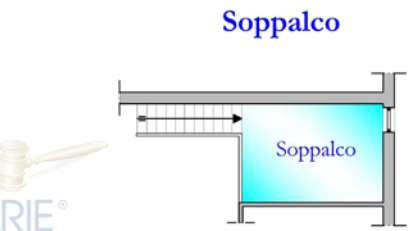


Figura 35- Rilievo grafico bene n° 7

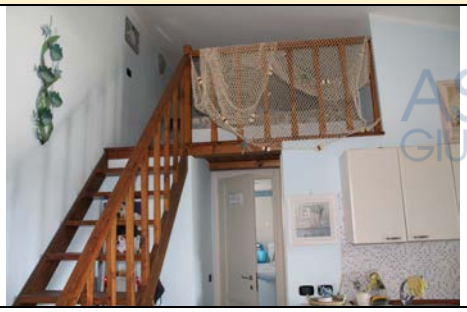


Figura 33- Scala accesso soppalco

Figura 34- Camera

Figura 36- Soppalco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE N° 8

Quota Pignorata 100 %

Tipologia Struttura alberghiera con piscina e corte pertinenziale

Ubicazione Camerota (SA)Via delle Sirene snc Frazione Marina Località S. Anna Piano Interrato – Terra - Primo

Dati Catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
24	959	1	D/2			€ 3.838,90

Superfici

Struttura alberghiera	Piano Terra	*Superficie Calpestabile*	Mq 113,60
		Superficie Lorda	Mq 141,00
		Superficie Piscina	Mq 303,00
		Superficie Corte	Mq 2.491,00
	Piano Primo	*Superficie Calpestabile*	Mq 80,20
		Superficie Lorda	Mq 102,00
		Superficie Balconi	Mq 20,50
	Piano Interrato	*Superficie Calpestabile*	Mq 206,40
		Superficie Lorda	Mq 227,00

Confini

L'intera particella 959 confina a:
Nord: con particelle 958-929-1130;
Sud: con particelle 956-957;
Ovest: con particelle 957-958;
Est: con particelle 1129-1130.

Descrizione

La struttura alberghiera è composta da un fabbricato di n° 3 livelli di cui uno interrato ed ha una superficie complessiva di circa mq 400,00. I livelli del fabbricato sono collegati da una scala interna. Tale fabbricato è interamente circondato da una corte esclusiva della superficie complessiva di circa mq 2.491,00 oltre ad una piscina di circa mq 303,00.
Il piano terra è composto da n° 4 locali ed una serie di antibagni, wc e ripostigli ed ha un'altezza di mt 2,70.
Il piano primo è composto da un disimpegno e n° 4 camere con annesso wc e balcone. L'altezza è di mt 2,70.
Il piano interrato è composto da un unico locale dove sono stati ricavati n° 2 locali più piccoli. L'altezza è di mt 2,55.

Accessi

Al fabbricato vi si accede dalle particelle 957 e 958 (**nella titolarità della società esecutata ma non oggetto di stima**). Dalle suddette particelle si raggiunge la strada pubblica.

Stato di fatto

Il fabbricato si presenta in ottime condizioni manutentive e risulta completo e rifinito in ogni sua parte ad eccezione del piano interrato che si presenta allo stato grezzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE N° 8

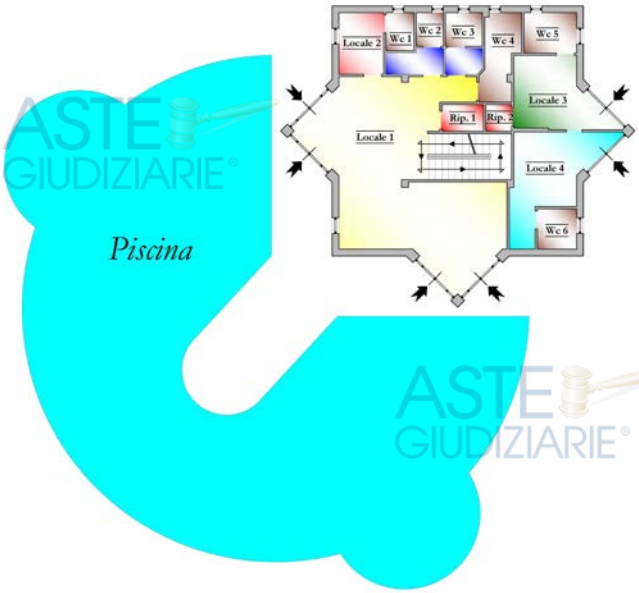


Figura 37- Rilievo grafico bene n° 8 – Piano Terra

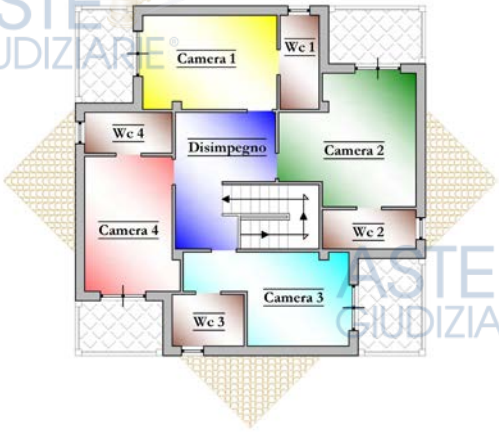


Figura 38- Rilievo grafico bene n° 8 – Piano Primo

Figura 39- Rilievo grafico bene n° 8 – Piano Interrato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

BENE N° 8

Figura 40- Esterno fabbricato

Figura 41- Esterno fabbricato

Figura 42- Piano Terra

Figura 43- Scala di accesso agli altri piani

Figura 44- Piano Primo – Camera tipo

Figura 45- Piano Primo – Camera tipo

Figura 46- Piano Interrato

Figura 47- Piano Interrato

Si allegano foto, planimetrie, visure storiche e planimetrie catastali attuali (allegati 04-05-06-08).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

QUESITO N° 3 - Accertare corrispondenza dati riportati nell'atto di pignoramento

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

○○○

I dati indicati in pignoramento, identificano gli immobili e consentono la loro univoca identificazione.

QUESITO N° 4 – Procedere aggiornamento catastale

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

○○○

A seguito delle operazioni peritali, sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali. In particolare sono state riscontrate:

- Per la part. 951 sub 4 e la sub 6 (bene 1 e 2), una diversa distribuzione degli interni, aperture/chiusure porte e chiusura di porticati;
- Per la part. part. 947 sub 3 (bene 4a e 4b), una divisione da una unità in due unità;
- Per la part. 947 sub 7 e sub 9 (bene 6 e 7), la realizzazione di soppalchi.

Inoltre, il cespite identificato al foglio 24 part. 959 (bene 8), seppur catastalmente classificato con categoria F/3 (unità in corso di costruzione) e con planimetria mancante, in realtà si presentava completamente finito.

Al fine di rendere commerciabile quanto pignorato, si è reso necessario, a seguito di autorizzazione da parte del G.E., di procedere, a mezzo DOCFA, a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

degli interventi al fine di attuare una esatta corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Di seguito un accurato confronto tra lo stato dei luoghi dei beni oggetto di stima e la corrispondenza catastale:

Tutti i beni:

MAPPA:	Nessuna difformità riscontrata.
ELABORATO PLANIMETRICO:	Attualmente nessuna difformità, a seguito di aggiornamento da parte dell'esperto stimatore.
VISURA:	Nessuna difformità riscontrata ad eccezione che i beni da 1 a 7 hanno come categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico) mentre, in virtù dei titoli edilizi con cui sono stati edificati tali beni, la categoria catastale deve essere D/2 Alberghi e pensioni.
PLANIMETRIA:	Attualmente nessuna difformità, a seguito di aggiornamento da parte dell'esperto stimatore.

Spetterà all'aggiudicatario dei beni procedere alla rettifica della categoria catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

QUESITO N° 5 – Indicare strumento urbanistico

Indicare *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

○○○

I beni oggetto di stima, secondo quanto riportato dal Piano Urbanistico Comunale (allegato 9) del comune di Camerata (SA) ricadono in zona:

- **IT 1 – Insediamenti Turistici Esistenti**. (Elaborato 3.3 Piano Operativo – Sistema insediativo, ambientale e infrastrutturale).

Si specifica inoltre che le particelle dove sono collocati i beni oggetto di stima ricadono:

- In area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della D.Lgs. n° 42/04;
- Ricadono nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano;
- Nel Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costiero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

QUESITO N° 6 – Regolarità edilizia

Indicare *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

○○○

LOTTO UNICO: Tutti i beni

L'intero complesso turistico alberghiero dove sono collocati i beni oggetto di stima, è stato edificato in virtù del seguente titolo autorizzativo:

- **Permesso a costruire n° 73 del 24/08/2007 per la realizzazione di fabbricati da destinare a residenze turistico-alberghiere**.

Successivamente il complesso turistico alberghiero è stato sottoposto al seguente iter amministrativo:

- Voltura Permesso a Costruire n° 73/07 del 05/02/2009 (cambio nominativo sul titolo edilizio);
- Diniego agibilità del 27/08/2009 (per cambio di destinazione d'uso degli immobili in difformità al titolo rilasciato).
- Diniego D.I.A. (prot. 10226 del 06/08/2009) del 07/09/2009 (viene negata la D.I.A. perché gli interventi richiesti necessitano di un nuovo Permesso a Costruire previa acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza);
- Richiesta integrazione Comune di Camerota per Compatibilità ambientale del 07/07/2010;
- Integrazione alla richiesta di compatibilità ambientale prot. 6269 del 25/05/12;
- Richiesta chiarimenti-interruzione esame pratica della Soprintendenza del 05/11/2012.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

ITER BUROCRATICO:

- A seguito della richiesta dei certificati di agibilità del complesso turistico alberghiero inoltrati all'Ufficio Tecnico del comune di Camerota (SA) in data 24/07/2009 (prot. 9722-9724-9725 con riferimento ad altre unità del complesso turistico non oggetto di pignoramento), l'ufficio tecnico comunale ha incaricato un proprio tecnico convenzionato, al fine di verificare la conformità urbanistica dei luoghi rispetto al titolo edilizio rilasciato (P.d.C. 73 del 24/08/2007).
- In virtù di ciò, il tecnico incaricato, con relazione tecnica di verifica redatta in data 10/08/2009, attestava che non risultava la conformità urbanistica in quanto era stata alterata la destinazione urbanistica degli immobili che apparivano frazionati e quindi non era stata osservata la Prescrizione della Gestione Unitaria che prevedeva una destinazione Turistica dei fabbricati.
- A seguito di quanto constatato dal tecnico incaricato, l'U.T.C. del comune di Camerota (SA), in data 27/08/2009 (prot. 10501) negava i certificati di agibilità e comunicava l'avvio del procedimento sanzionatorio.
- In data 06/08/2009, la società esecutata presentava una D.I.A. (prot. 10266) che prevedeva una diversa distribuzione interna delle unità.
- L'U.T.C. del comune di Camerota, con nota del 07/09/2009 negava la D.I.A. presentata in quanto le opere da realizzare prevedevano un rilascio di Permesso a Costruire previa acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza;
- In data 11/03/2010 (prot. 2338), la società esecutata presenta una pratica di Compatibilità ambientale per opere denunciate con D.I.A. del 06/08/09 (prot. 10266) ed in variante al P.d.C. 73 del 24/08/2007. A tale pratica, l'U.T.C. del comune di Camerota, in data 07/07/2010, richiede una serie di documentazioni ad integrazione alla società esecutata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

- In data 25/05/2012 (prot. 6269), la società esecutata presenta le integrazioni richieste dall'U.T.C. di Camerota;
- In data 25/07/2012 (prot. 9459 e 9461), l'U.T.C. di Camerota richiede il nulla osta all'Ente Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e alla Soprintendenza;
- In data 23/10/2012 (prot. 19163), il Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano concede il nulla osta all'accertamento di compatibilità paesaggistica;
- In data 05/11/2012 (prot. 13354) la Soprintendenza, in merito all'accertamento di compatibilità paesaggistica presentato, richiede ulteriori chiarimenti ed interrompe l'esame della pratica;
- In data 14/11/2012 (prot. 13734) l'U.T.C. di Camerota comunicava alla società esecutata la sospensione del procedimento in virtù di quanto comunicato dalla Soprintendenza.

Tutta la documentazione inerente quanto sopra riportato forma l'allegato 12 e 13 della presente relazione.

In virtù della documentazione sopra riportata emerge che:

- Occorre integrare l'accertamento di compatibilità paesaggistica (procedimento normato dal codice dei beni culturali e del paesaggio finalizzato alla regolarizzazione di opere eseguite in assenza o in difformità di autorizzazione paesaggistica in zone soggette a vincolo paesaggistico. Nel complesso ambito di tutela paesaggistica, si inserisce così la possibilità di sanare tali opere realizzate, ma solo in alcuni casi specifici previsti dal D.Lgs. 42/2004) con le difformità riscontrate sui luoghi durante le operazioni peritali;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

- Richiedere nuovamente il parere della Soprintendenza e del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di diano.

In assenza di ciò, i beni oggetto della presente procedura sono da considerarsi difformi al titolo edilizio rilasciato (P.d.C. 73 del 24/08/2007).

Si rende noto che tale procedimento comprende tutto il complesso turistico-alberghiero.

Si precisa che: il Permesso a Costruire n° 73 del 24.08.2007, ha come prescrizione il Vincolo di gestione unitaria del complesso e della destinazione d'uso a "residence turistico" in conformità alla Legge Regionale 28/11/2000 n° 16. Invece molte delle unità che fanno parte dell'intera struttura turistica, sono state alienate con tanto di rogiti notarili. Quindi la parte oggetto di stima è una porzione (ovvero quello che è restati), dell'originaria struttura. Pertanto a parere dello scrivente, con le vendite effettuate, si è già violato il vincolo di unicità, si precisa che detto vincolo può essere rimosso solo dalla Giunta Regionale.

Infine si può concludere che, quello che resta della struttura turistico - alberghiera, ovvero la porzione oggetto di vendita forzata, è già ovviamente in difformità al Permesso Rilasciato.

Di seguito si analizza ogni singola unità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

Fabbricato D (beni 1-2)
Accertamento di Conformità urbanistica e Compatibilità paesaggistica

Fabbricato B (beni 3-4°-4b-5-6-7)
Accertamento di Conformità urbanistica e Compatibilità paesaggistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177f28

Fabbricato Servizi (bene 8)
Accertamento di Conformità urbanistica e Compatibilità paesaggistica

CONFORMITA' URBANISTICA

Confrontando le planimetrie dei beni oggetto di stima rilevate durante le operazioni peritali e le ultime planimetrie dei grafici presentati per l'Accertamento di Conformità Urbanistica (prot. 6269/2012 del 25/05/2012) emerge che:

Bene n° 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

Rilievo effettuato

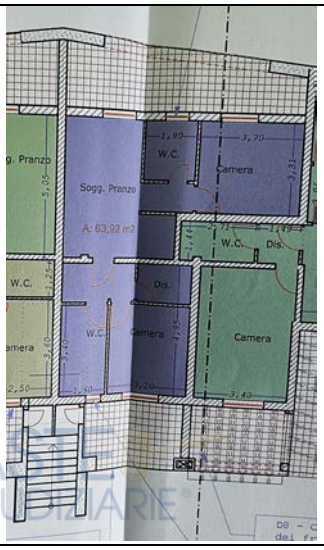
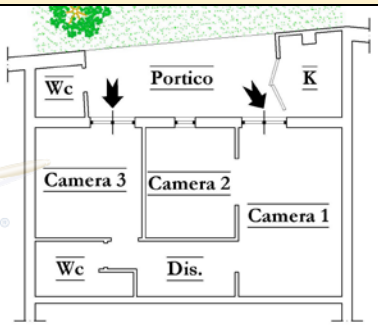


Grafico Accertamento di conformità

Difformità riscontrate:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Chiusura con infissi dei portici.

Bene n° 2



Rilievo effettuato

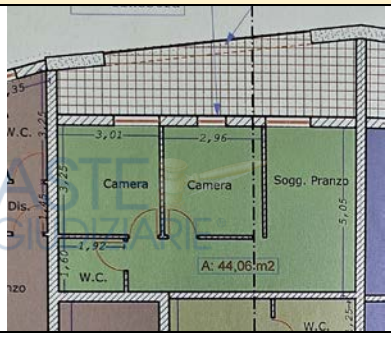


Grafico Accertamento di conformità

Difformità riscontrate:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Realizzazione cucina e wc sotto il portico.

Bene n° 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

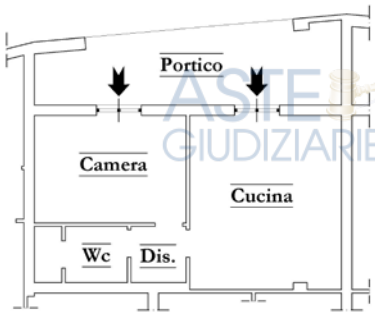
Rilievo effettuato

Grafico Accertamento di conformità

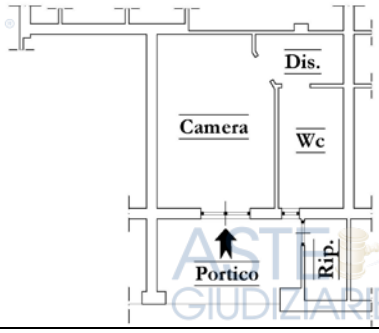
Difformità riscontrate:

- Nessuna difformità significativa.

Bene n° 4a e 4b



Bene 4a - Rilievo effettuato



Bene 4b - Rilievo effettuato

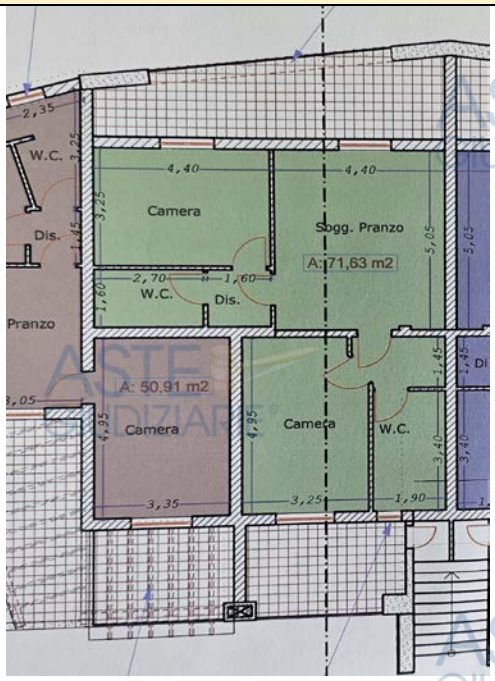


Grafico Accertamento di conformità

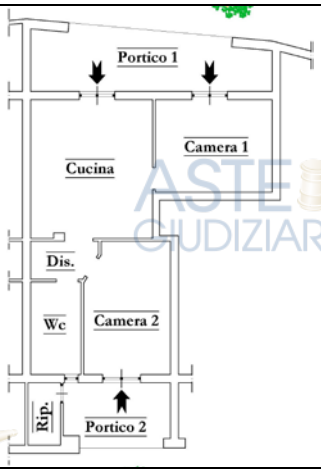
Difformità riscontrate:

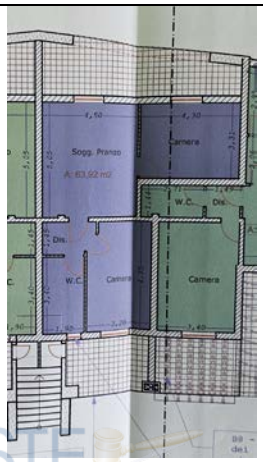
- Divisione dell'unità a due distinti alloggi.

Bene n° 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177f2f8



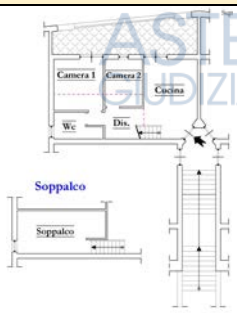


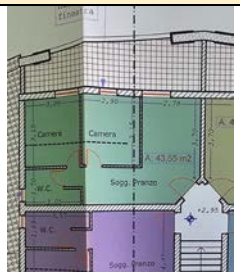
Rilievo effettuato | *Grafico Accertamento di conformità*

Difformità riscontrate:

- Nessuna difformità significativa.

Bene n° 6



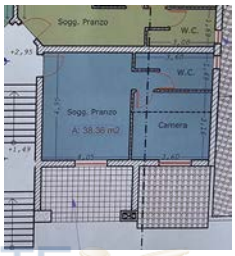


Rilievo effettuato | *Grafico Accertamento di conformità*

Difformità riscontrate:

- Realizzazione soppalco.

Bene n° 7



Rilievo effettuato | *Grafico Accertamento di conformità*

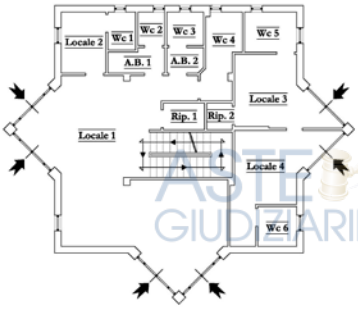
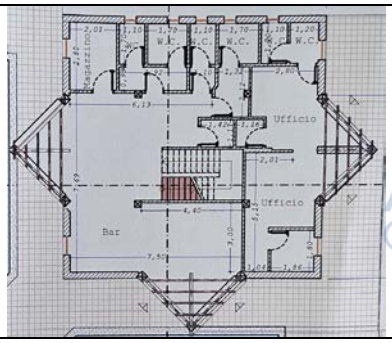
Difformità riscontrate:

- Realizzazione soppalco.

Bene n° 8 Piano Terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

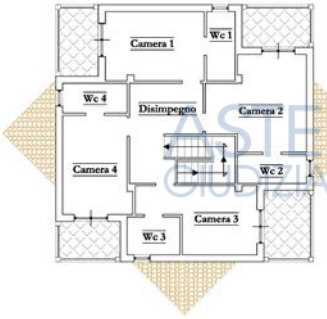
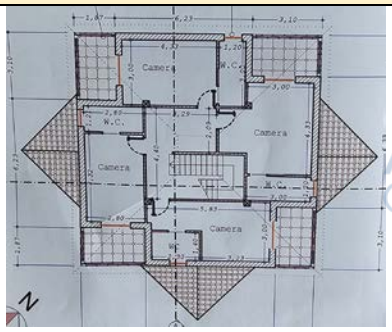
Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

	
Rilievo effettuato	*Grafico Accertamento di conformità*

Difformità riscontrate:

- Leggere difformità interne.

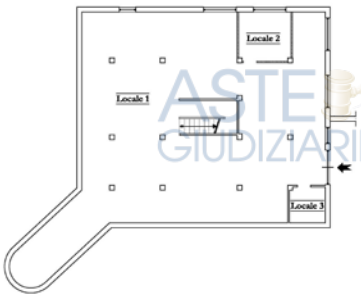
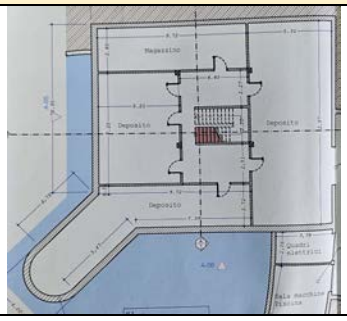
Bene n° 8 Piano Primo

	
Rilievo effettuato	*Grafico Accertamento di conformità*

Difformità riscontrate:

- Leggere difformità interne.

Bene n° 8 Piano Interrato

	
Rilievo effettuato	*Grafico Accertamento di conformità*

Difformità riscontrate:

- Non ancora ultimato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

QUESITO N° 7 – Avere più lotti

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

○○○

Nel titolo edilizio rilasciato (P.d.C. 73 del 24/08/079 inerente il complesso turistico alberghiero dove sono collocati beni oggetto di stima, si evince chiaramente la prescrizione del **Vincolo della gestione unitaria del complesso e della destinazione d'uso a "residence Turistico" in conformità alla Legge Regionale 28/11/2000 n° 16**.

Come citato nell'art. 5 della suddetta Legge Regionale:

1. Il vincolo di destinazione può essere rimosso su richiesta del proprietario, solo se viene comprovata la non convenienza economica-produttiva della struttura ricettiva e previa restituzione di contributi ed agevolazioni pubbliche eventualmente percepite ai fini della costruzione o ristrutturazione dell'immobile su cui grava il vincolo;
2. Per le strutture ricettive, soggette a vincolo, sia provvisorio che permanente, il Comune non può consentire il mutamento della destinazione turistico-ricettiva in atto né adottare la variante al piano regolatore a tal fine eventualmente necessaria, se non previa autorizzazione della Giunta Regionale;
3. La Giunta Regionale, sentito il parere dell'Ente Provinciale per il Turismo, delle Associazioni di Categoria e delle Organizzazioni Sindacali di settore, può autorizzare il mutamento della destinazione della struttura ricettiva, compatibilmente con gli atti della programmazione regionale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

Pertanto i beni oggetto di stima devono considerarsi come LOTTO UNICO.

	Bene	Descrizione
LOTTO UNICO	**n° 1**	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **951** sub **4**, piano Terra, Cat. A/3;
	n° 2	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **951** sub **6**, piano Terra, Cat. A/3;
	n° 3	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **2**, piano Terra, Cat. A/3;
	n° 4a	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **10** (ex sub 3), piano Terra, Cat. A/3;
	n° 4b	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **11** (ex sub 3), piano Terra, Cat. A/3;
	n° 5	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **4**, piano Terra, Cat. A/3;
	n° 6	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **12** (ex sub 7), piano primo e soppalco, Cat. A/3;
	n° 7	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **13** (ex sub 9), piano primo e soppalco, Cat. A/3;
	n° 8	Struttura alberghiera con piscina e corte pertinenziale riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **959** sub **1** (ex particella 959 Cat. F/3), piano I.-T-1°, Cat. D/2.

QUESITO N° 8 – Quote o divisibilità

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

○○○

I cespiti oggetto della presente procedura sono stati pignorati per l'intera quota e sono da considerarsi in piena proprietà della società esecutata.

Tali cespiti risultano **INDIVISIBILI** a seguito del vincolo citato nel quesito precedente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

QUESITO N° 9 – Occupazione immobile

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

○○○

Durante le operazioni peritali, il Legale Rappresentante della società esecutata ha dichiarato che le unità oggetto della presente sono occupati da:

Bene	Descrizione/Identificazione	Occupazione
1	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **951** sub **4**, piano Terra, Cat. A/3;	In possesso della sig.ra OMISSIS in virtù di scrittura privata.
2	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 951 sub 6, piano Terra, Cat. A/3;	In possesso del sig. OMISSISin virtù di preliminare di compravendita non registrato (scrittura privata del 14/04/2008).
3	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 2, piano Terra, Cat. A/3;	In possesso del sig. OMISSIS in virtù di socio della società;
4a	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 10 (ex sub 3), piano Terra, Cat. A/3;	In possesso del sig. OMISSISin virtù di socio della società;
4b	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 11 (ex sub 3), piano Terra, Cat. A/3;	
5	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 4, piano Terra, Cat. A/3;	In possesso del sig. OMISSIS in virtù di socio della società;
6	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **12** (ex sub 7), piano primo e soppalco, Cat. A/3;	In possesso dei tre soci della società esecutata;
7	Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 13 (ex sub 9), piano primo e soppalco, Cat. A/3;	In possesso dell'avv. OMISSIS, in virtù di accordo verbale con procura
8	Struttura alberghiera con piscina e corte riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 959 sub 1 (ex particella 959 Cat. F/3), piano I.-T-1°, Cat. D/2.	Risulta locato in virtù di Contratto di comodato d'uso gratuito del 21/09/2009 Registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Avellino il 23/09/2009 al n° 4198 (allegato 11).

Per tutti i cespiti, non sussiste un titolo di occupazione opponibile alla procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

QUESITO N° 10 – Occupazione coniuge separato

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

○○○

I cespiti oggetto della presente sono nella titolarità di una società.

L'esecutato risulta essere una società.

✓ Dal certificato della Camera di Commercio (allegato 07) risulta che la società ha i seguenti dati:

Nominativo:	**OMISSIS**
Capitale Sociale:	€ 102.000,00
C. F. e Partita IVA:	OMISSIS
REA:	AV-116369
Sede Legale:	VIA Breccelle n° 1 - 83024 Monteforte Irpino (AV)
Forma Giuridica	Società a Responsabilità Limitata
PEC:	OMISSIS@impresa.italia.it
Data atto costituzione:	05/04/1996
Data Iscrizione:	27/05/1996
Amministratore Unico:	OMISSIS
Soci e titolari di diritti:	▪ OMISSIS (quota 33,33%); ▪ OMISSIS (quota 33,33%); ▪ OMISSIS(quota 33,33%);
Attività prevalente:	Codice: 41.2 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

QUESITO N° 11 – Vincoli

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

○○○

I cespiti oggetto della presente procedura:

- ✓ Sono sottoposti al vincolo paesaggistico ai sensi della D. Lgs. n° 42/04;
- ✓ Ricadono nella perimetrazione del parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano e Alburni.;
- ✓ Nel Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costiero;
- ✓ Sono sottoposti a **Vincolo della gestione unitaria del complesso e della destinazione d'uso a "residence Turistico" in conformità alla Legge Regionale 28/11/2000 n° 16**.

Verifica esistenza CONDOMINIO

Come riportato nella relazione notarile, è stato redatto un Verbale di Regolamento di condominio (Allegato 14) trascritto a mezzo Atto notarile pubblico a rogito del notaio Pellegrino D'Amore di Avellino in data 3 novembre 2010, numero 212325/34533 di repertorio.

Tale regolamento, che comprende i beni del complesso turistico, ha come parti il CONDOMINIO DI OMISSIS Sede CAMEROTA (SA) codice fiscale OMISSIS e la società esecutata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

SERVITU' DI PASSAGGIO

A tutte le unità oggetto di stima vi si accede attraversando la particella 957 (nella titolarità della società esecutata ma non oggetto di stima).

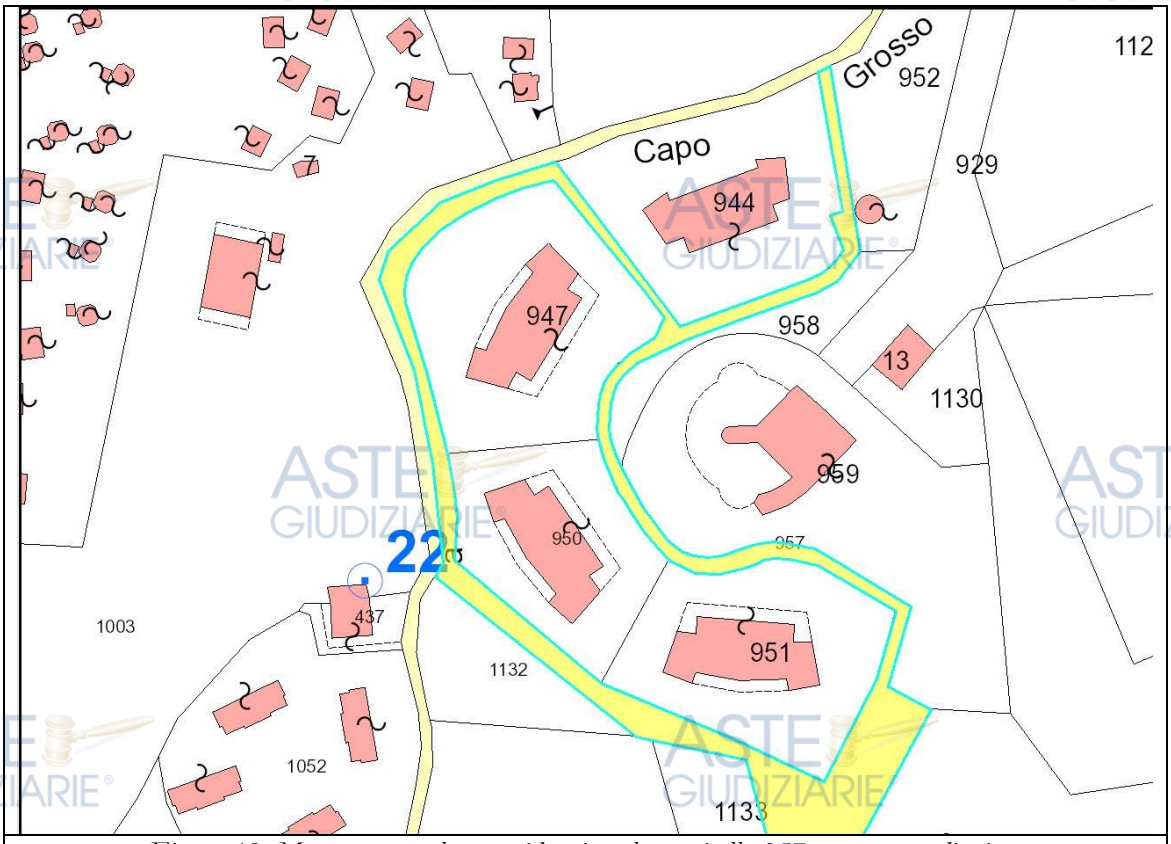


Figura 48- Mappa catastale con evidenziata la particella 957 non oggetto di stima

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

QUESITO N° 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.: *Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emesse dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile;*

○○○

✓ Criterio di stima

Il bene immobile oggetto di stima è una porzione di una struttura turistica-alberghiera, situata nel comune di Camerota (SA), zona marina.

Non esistono dati significativi di compravendite di beni similari. Pertanto il sottoscritto al fine di eseguire una valutazione adeguata, ha preso come riferimento consultando il prezzario riportato nel: "Prezzario Nazionale delle tipologie edilizie, collegio degli ingegneri e architetti di Milano, DEI tipografia del genio civile", e in particolare quella relativa alla Edilizia Terziaria, relativa ad un complesso alberghiero a 4 stelle, edificio di nuova costruzione, esaminando i costi di costruzione e le percentuali di incidenza, dove scaturisce che il costo a camera risulta pari a € 83.393.,00.

Si precisa che per una struttura a 4 stelle la camera minima (al netto del bagno) deve essere di 9 mq. Pertanto di ogni unità si è calcolato il numero minimo di camere, ricavando un totale di 27 camere.

Pertanto moltiplicando il numero di camere per il costo a camera di ha:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

Valore Lordo = 27 camere x 83.393.,00 €/camera = € 2.251.611,00

È scontato che questo valore, deve essere allineato alla struttura oggetto di stima, considerando tutte la caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa. Pertanto questo valore lordo, verrà moltiplicato per dei coefficienti correttivi, che rappresentano proprio le caratteristiche della struttura, e che possono essere migliorative (esempio presenza delle piscina) oppure peggiorative (esempio mancanza di parcheggio).

Coefficienti correttivi (Ci) migliorativi	
Piscina	1,05

Coefficienti correttivi (Ci) peggiorativi	
Età	0,95
Villaggio non direttamente sul mare	0,97
Porzione di villaggio e non intera struttura	0,85
Mancanza di conformità edilizia	0,70
Necessità di istituire servitù di passaggio	0,96
Mancanza di parcheggio	0,98

Calcolo Del Valore

Avendo calcolato, il valore lordo, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento, si ottiene:

$$V = L_{ordo} \times Ci$$

Calcolo Del Valore dei lotti			
Lotto	**Valore lordo**	**Coefficienti Correttivi**	**Valore (€)**
Unico	2.251.611,00	1,05*0,95*0,97*0,85*0,70*0,96*0,98	**1.219.529,40**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

DECURTAZIONI:

Al valore di mercato calcolato, per tutti i lotti si applica una riduzione pari al 20%, che tiene conto, delle seguenti voci:

- ✓ Mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;
- ✓ Vendita all'asta e non a mercato libero;
- ✓ Difformità edilizie/urbanistiche, sanatorie e/o ripristini;
- ✓ Difformità catastali;
- ✓ Mancanza del certificato di agibilità.

Lotto	Valore (€)	Detrazioni	Quota pignorata	Prezzo base D'asta (€) ≈
Unico	1.219.529,40	20 % (euro 243.905,88)	100 %	**975.000,00**

I valori a camera della presente relazione di stima sono i seguenti:

Valore a camera = Valore lotto/ numero di camere =

- ✓ Lotto : 975.000,00/27 = 36.111,11 €/mq

QUESITO N° 13 – Assegnazione casa coniugale

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

○○○

I cespiti oggetto della presente sono nella titolarità di una società.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

4) PARTE RIASSUNTIVA

QUESITO N° 14 – Descrizione finale

Riferire *i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;*

○○○

LOTTO UNICO – Piena ed esclusiva proprietà di Porzione di complesso turistico-alberghiero sito in Camerota (SA) Frazione Marina, Località S. Anna alla via delle Sirene snc composto dalle seguenti unità:

- **Bene n° 1**: Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **951** sub **4**, piano Terra, Cat. A/3. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "D" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 61,50**. Essa è composta da n° 4 camere, n° 2 wc e n° 2 disimpegni. L'altezza interna è di mt 2,70. Sulle estremità Nord e Sud sono posti due portici (di cui uno con angolo cottura) della superficie complessiva di mq 26,50 ed un piccolo ripostiglio (sottoscala) sul lato Nord. Sempre sui lati Nord e Sud sono posti due giardini, in parte pavimentati, della superficie complessiva di mq 102,00. Confini: Nord: Sentiero posto su terreno altra proprietà (part. 957), Sud: Strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), Ovest: Altra proprietà (sub 5), Est: Altra proprietà (sub 3 e 6) e viale sub 1 B.C.N.C.

- **Bene n° 2**: Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 951 sub 6, piano Terra, Cat. A/3. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "D" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 42,60**. Essa è composta da n° 3 camere, un wc e un disimpegno. L'altezza interna è di mt 2,75. Sul lato Sud è posto un portico della superficie di mq 12,10, un wc di mq 2,10 e un angolo cottura di mq 4,30. Sul lato Sud, è presente un giardino della superficie complessiva di mq 105,00. Confini: Nord: Altra proprietà (sub 2 e 3), Sud: Strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), Ovest: Altra proprietà (sub 4) Est: Altra proprietà (sub 2).

- **Bene n° 3**: Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 2, piano Terra, Cat. A/3. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di mq 51,10. Essa è composta da n° 2 camere, una cucina, un wc e un disimpegno. L'altezza interna è di mt 2,70. Sul lato Est e Sud è posto un portico della superficie di mq 23,70. Sui lati Est, Ovest e Sud, è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177218

presente un giardino della superficie complessiva di mq 405,00. Confini Nord: Altra proprietà (sub 3), Sud: Giardino altra proprietà (part. 950) e strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), Ovest: Altra proprietà (sub 3) e strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), Est: Sentiero posto su terreno altra proprietà (part. 957).

- **Bene n° 4a**: Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 10 (ex sub 3), piano Terra, Cat. A/3 l'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 43,60**. Essa è composta da una camera, una cucina, un wc e un disimpegno. L'altezza interna è di mt 2,70. Sul lato Nord-Ovest è posto un portico della superficie di mq 19,20 ed un giardino della superficie complessiva di mq 150,00. Confini: Nord-Ovest: strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), Nord-Est: altra proprietà (sub 4), Sud-Est: altra proprietà (sub 2 e sub 11), Sud-Ovest: altra proprietà (sub 2).

- **Bene n° 4b**: Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 11 (ex sub 3), piano Terra, Cat. A/3. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di mq 25,60. Essa è composta da una camera, un wc e un disimpegno. L'altezza interna è di mt 2,70. Sul lato Sud-Est è posto un portico della superficie di mq 9,50, un ripostiglio (sottoscala) della superficie di mq 2,70 ed un giardino della superficie complessiva di mq 40,00. Confini: Nord-Ovest: altra proprietà (sub 10), Nord-Est: altra proprietà (sub 4) e viale di accesso al primo piano (sub 1), Sud-Est: strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), Sud-Ovest: altra proprietà (sub 2).

- **Bene n° 5**: Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 4, piano Terra, Cat. A/3. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di mq 62,70. Essa è composta da n° 2 camere, una cucina, un wc e un disimpegno. L'altezza interna è di mt 2,70. Sui lati Ovest ed Est sono posti dei portici della superficie complessiva di mq 28,00, un ripostiglio (sottoscala) della superficie di mq 2,70 e n° 2 giardini della superficie complessiva di mq 195,00. Confini: Nord: altra proprietà (sub 5), Sud: altra proprietà (sub 10 ed 11) e viale di accesso al primo piano (sub 1), Ovest: strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), Est: strada posta su terreno altra proprietà (part. 957).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

- **Bene n° 6**: Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 12 (ex sub 7), piano primo e soppalco, Cat. A/3. L'unità occupa una porzione al piano primo del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di mq 41,80. Essa è composta da n° 2 camere, un wc, un disimpegno ed un balcone della superficie di mq 17,00. All'interno dell'unità è presente un soppalco della superficie di mq 13,60 raggiungibile da una scala. L'altezza interna varia da mt 4,20 a mt 2,90, l'altezza sotto il soppalco è di mt 2,10, l'altezza del soppalco varia da mt 1,90 a mt 1,17. Confini: Nord-Ovest: affaccia su giardino di altra proprietà (sub 3), Nord-Est: altra proprietà (sub 8) e pianerottolo comune (sub 1), Sud-Est: altra proprietà (sub 6) e pianerottolo comune (sub 1), Sud-Ovest: altra proprietà (sub 6).

- **Bene n° 7**: Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 13 (ex sub 9), piano primo e soppalco, Cat. A/3. L'unità occupa una porzione al piano primo del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di mq 37,20. Essa è composta da una camera, una cucina, un wc ed un balcone della superficie di mq 9,20. All'interno dell'unità è presente un soppalco della superficie di mq 9,70 raggiungibile da una scala. L'altezza interna varia da mt 4,20 a mt 2,90, l'altezza sotto il soppalco è di mt 2,10, l'altezza del soppalco varia da mt 1,90 a mt 1,17. Confini: Nord-Ovest: altra proprietà (sub 8) e pianerottolo comune (sub 1), Nord-Est: altra proprietà (sub 5), Sud-Est: affaccia su giardino di altra proprietà (sub 4) e su tettoia di altra proprietà (sub 5), Sud-Ovest: pianerottolo comune (sub 1).

- **Bene n° 8**: Struttura alberghiera con piscina e corte pertinenziale riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 959 sub 1 (ex particella 959 Cat. F/3), piano I.-T-1°, Cat. D/2. La struttura è composta da un fabbricato di n° 3 livelli di cui uno interrato ed ha una superficie complessiva di circa mq 400,00. I livelli del fabbricato sono collegati da una scala interna. Tale fabbricato è interamente circondato da una corte esclusiva della superficie complessiva di circa mq 2.491,00 oltre ad una piscina di circa mq 303,00.
  Il piano terra è composto da n° 4 locali ed una serie di antibagni, wc e ripostigli ed ha un'altezza di mt 2,70.
  Il piano primo è composto da un disimpegno e n° 4 camere con annesso wc e balcone. L'altezza è di mt 2,70.
  Il piano interrato è composto da un unico locale dove sono stati ricavati n° 2 locali più piccoli. L'altezza è di mt 2,55.
  Confini intera particella 959: Nord: con particelle 958-929-1130, Sud: con particelle 956-957, Ovest: con particelle 957-958, Est: con particelle 1129-1130.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione che i beni da 1 a 7 hanno come categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico) mentre, in virtù dei titoli urbanistici con cui sono stati edificati tali beni, la categoria catastale deve essere D/2 Alberghi e pensioni.

L'intero complesso turistico alberghiero dove sono collocati i beni oggetto di stima, è stato edificato con Permesso a costruire n° 73 del 24/08/2007 per la realizzazione di fabbricati da destinare a residenze turistico-alberghiere.

Successivamente veniva presentata una D.I.A. (prot. 10266) che prevedeva una diversa distribuzione interna delle unità ma l'U.T.C. del comune di Camerota, con nota del 07/09/2009 negava la D.I.A. presentata in quanto le opere da realizzare prevedevano un rilascio di Permesso a Costruire previa acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza.

Venne allora presentata una pratica di Compatibilità ambientale per opere denunciate con D.I.A. del 06/08/09 (prot. 10266) ed in variante al P.d.C. 73 del 24/08/2007. Tale pratica veniva sospesa dalla Soprintendenza fino a quando non venivano presentati ulteriori chiarimenti.

Pertanto l'attuale stato della struttura, posto in vendita forzata, non è conforme al titolo edilizio originario (permesso a costruire n° 73/07).

L'intero lotto e soggetto a Vincolo **della gestione unitaria del complesso e della destinazione d'uso a "residence Turistico" in conformità alla Legge Regionale 28/11/2000 n° 16**.

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti alla società debitrice per averli edificati su terreni (particelle 1126-1129-1131) acquistati con Atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Pellegrino D'Amore in data 14/02/2008 Rep. n° 205513/30649 trascritto a Salerno ai nn. 5042/7265.

I beni n° 1 e 2 risultano in possesso di terze persone in virtù di scrittura privata. I beni 3, 4a, 4b, 5 e 6 sono in possesso dei soci della società esecutata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8

Il bene n° 7 è in possesso di una terza persona in virtù di accordo verbale con procura. Il bene n° 8 Risulta locato in virtù di Contratto di comodato d'uso gratuito del 21/09/2009 Registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Avellino il 23/09/2009 al n° 4198

PREZZO-BASE: **€ 975.000,00 (Euro Novecentosettantacinquemila/00)**

CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° **71** pagine dattiloscritte e da n° **17** allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

L'Esperto

Nocera Superiore 15 maggio 2024 *Dott. Ing. Domenico Apa*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1af14617e13582177 2f8