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**
R. G. Esec. N.	**38/2023 + 74/2024**
Custode Giudiziario	**Dott.ssa Giovanna Romanelli**
Udienza modalità di vendita	**14.05.2025**

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE

03 aprile 2025

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

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. 10**
Quesito 1 - Verifica completezza di documenti	**Pag. 10**
Quesito 2 – Identificazione e descrizione attuale dei beni	**Pag. 15**
Quesito 3 – Corrispondenza dati	**Pag. 19**
Quesito 4 – Aggiornamento catastale	**Pag. 19**
Quesito 5 – Strumento urbanistico	**Pag. 20**
Quesito 6 – Regolarità edilizia	**Pag. 21**
Quesito 7 – Formazioni lotti	**Pag. 21**
Quesito 8 – Quote o divisibilità	**Pag. 22**
Quesito 9 – Occupazione immobile	**Pag. 22**
Quesito 10 – Occupazione coniuge separato	**Pag. 23**
Quesito 11 – Vincoli	**Pag. 23**
Quesito 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	**Pag. 25**
Quesito 13 – Assegnazione casa coniugale	**Pag. 27**
4) **PARTE RIASSUNTIVA:** Esposizione in forma sintetica	**Pag. 28**
Conclusioni	**Pag. 30**

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

ALLEGATI:

01	VERBALE OPERAZIONI PERITALI
02	RILIEVO FOTOGRAFICO
03	MAPPA E VISURE CATASTALI TERRENI
04	VISURA C.I.A.A.
05	TITOLO DI PROVENIENZA
06	REGOLAMENTO CONDOMINIALE DEL RESIDENCE TURISTICO ALBERGHIERO
07	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI
08	VISURE IPOTECARIE TERRENI
09	BORSINO IMMOBILIARE
10	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI

Si precisa che la presente relazione di stima d'ufficio, vista la riunione delle due procedure esecutive RGE 38/23 e RGE 74/24, risulta essere integrativa alla relazione di stima datata 15.05.2024 (RGE 38/23). Pertanto la presente relazione di stima d'ufficio, farà una valutazione dei soli beni rientranti nel pignoramento RGE 74/24, e poi sommando i valori si avrà una valutazione globale dei beni rientrati nei due distinti pignoramenti.

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

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 16 ottobre 2024 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° **74/2024** del Tribunale di Vallo della Lucania (SA) con disposizione del conferimento incarico nell'udienza del 04 dicembre 2024.

Con Decreto del 18/11/2024, l'Ill.mo G.E. sostituisce l'udienza in presenza con il deposito di note scritte, pertanto, il sottoscritto ha provveduto a depositare una "nota di accettazione incarico" contenente il giuramento di rito in data 18/11/2024.

Con Ordinanza del 31/12/2024, l'Ill.mo G.E. mi conferisce l'incarico di esperto e dispone che la presente procedura esecutiva sia riunita alla procedura n°38/2023.

RIUNIONE PROCEDURE RGE 38/2023 e RGE 74/2024

Le suddette procedure esecutive vengono riunite in quanto, nella relazione di stima inerente la procedura RGE 38/2023 redatta dal sottoscritto e depositata in data 15/05/2024, veniva evidenziato che alcune particelle di terreno (**952**, **957** e **958** di proprietà della ditta esecutata) attigue a quelle oggetto dell'esecuzione, non erano state pignorate.

In virtù di ciò, con Ordinanza del 08/04/2024 il G.E. ha fissato una nuova udienza per consentire al creditore procedente di incardinare una nuova procedura esecutiva avente ad oggetto le sopraindicate particelle al fine di poter riunire le procedure.

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

Il creditore procedente ha provveduto a notificare in data 01/08/2024 un Atto di Pignoramento Immobiliare Successivo alla ditta esecutata. Con Ordinanza del 31/12/2024, l'Ill.mo G.E. dispone la riunione delle procedure.

In virtù di ciò, il sottoscritto esperto, con la presente relazione di stima, provvede ad integrare la relazione di stima degli immobili pignorati nella procedura RGE 38/2023 con gli immobili pignorati nella procedura esecutiva RGE 78/2024.

Quesiti posti dall'Ill.mo G.E.:

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;

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

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

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);

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

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

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.

✓ 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**	**Avv. Di Palma Antonio** 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	**OMISSIS** **€ 3.501.898,52**	**Sig. Tirone Mauro** cam.procedure.cautelari.immob@ pec.agenziariscossione**.gov.it**
Debitore	**OMISSIS**	**Avv. Romito Alessandro** alessandro.romito@legalmail.it

Si specifica che le parti della procedura RGE 74/2024 sono il creditore procedente, la ditta debitrice ed un creditore iscritto non intervenuto.

✓ 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

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:

A seguito della riunione delle procedure, il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Domenico Apa ha effettuato:

- **Terzo accesso** (allegato 01), in data **24 gennaio 2025** 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 e si effettua un'ispezione visiva e un rilievo fotografico dei luoghi.
  Delle particelle pignorate (terreni 952, 957 e 958), una parte sono destinate a n° 2 parcheggi asfaltati, una parte è destinata alla viabilità interna della struttura ed una parte è inglobata nella strada pubblica denominata "Via Sirens VIII".
  Sia la porzione di terreno adibita a viabilità che i n° 2 parcheggi vengono utilizzati da tutti i condomini della struttura.
  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:

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

Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, Condono Edilizio del Comune di Camerota (SA) e presso lo studio del notaio Dott. D'Amore Pellegrino.

Viene inoltre richiesto all'Ufficio Urbanistica del comune di Camerota, il certificato di destinazione urbanistica inerenti i terreni pignorati nella seconda procedura esecutiva.

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:

ELENCO BENI COME DA PIGNORAMENTO

Procedura Esecutiva RGE 74/2024

Piena proprietà per 1/1:

1) Terreno distinto al NCT al **foglio 24 particella 952** (semin. arbor.), are 12, centiare 18;

2) Terreno distinto al NCT al **foglio 24 particella 957** (uliveto), are 18, centiare 99;

3) Terreno distinto al NCT al **foglio 24 particella 957** (uliveto), are 4, centiare 4.

FORMAZIONE DEL LOTTO

Le tre particelle oggetto del pignoramento RGE 74/2024, insieme con le particelle oggetto di pignoramento RGE 38/2023 formano un UNICO LOTTO, nel rispetto del Vincolo Di Unicità della Concessione Edilizia.

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

Si precisa che le particelle oggetto del pignoramento immobiliare n. RGE 38/2023, sono già state oggetto di perizia di stima d'ufficio datata 15.05.2024. Tale procedura immobiliare è stata riunita alla procedura immobiliare n. RGE 74/2024. Pertanto con la presente relazione di stima, si effettuerà una valutazione e stima delle sole particelle oggetto del pignoramento 74/2024, e poi successivamente si effettuerà una somma algebrica delle due stime.

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).*

○○○

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 74/2024

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 **15/10/2024** 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 **15/10/2024** *(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,

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

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).

Si precisa che, il D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 **"Riforma Cartabia"**, modificato dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197, ha ridotto in 45 giorni i termini per il deposito della sopraindicata documentazione. Tale disposizione hanno effetto a decorrere dal 28 febbraio 2023 (art. 35, comma 1) e si applicano ai procedimenti instaurati successivamente a tale data mentre per i procedimenti pendenti alla data del 28 febbraio 2023 si applicano le disposizioni anteriormente vigenti.

Dato che l'atto di pignoramento della presente procedura è stato notificato in data 01/08/2024, la stessa **rientra** nella Riforma Cartabia.

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 14/10/2024 si evince che, dall'ispezione ipotecaria ultra-ventennale sui beni oggetto di pignoramento (terreni particelle 952, 957 e 958), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **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. contro la ditta esecutata gravante sul diritto di intera piena proprietà dei terreni oggetto di pignoramento ed altri immobili estranei alla certificazione;

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

- **Trascrizione nn. 34225/41873 del 8 ottobre 2024 – Verbale di pignoramento immobili.** Verbale di pignoramento notificato dall'UNEP presso il Tribunale di Vallo della Lucania in data 6 agosto 2024, numero 974 di repertorio a favore OMISSIS contro la ditta esecutata gravante sul diritto di intera piena proprietà dei terreni oggetto di pignoramento;
  Quadro D: il presente pignoramento viene eseguito in estensione al pignoramento trascritto il 2 agosto 2023 ai numeri 26993/33677 in forza del quale risulta promossa esecuzione immobiliare n. 38/23 RE pendente davanti il tribunale di vallo della Lucania, gravante gli immobili in Camerota censiti al nceu fg. 24 part. 951 subb. 4 e 6, nceu fg. 24 part. 947 sub b. 2,3,4,7,9 e nceu fg. 24 part. 959. la presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili de scritti nel quadro b.

Viene inoltre segnalato nel ventennio:
- La domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica trascritta il 24 luglio 2007 ai numeri 24330/39687, cancellata con annotazione nn. 974/6343 del 13 febbraio 2008;
- L'ipoteca volontaria iscritta il 19 febbraio 2008 ai numeri 1126/7266, totalmente cancellata con Comunicazione n. 4101 del 17settembre 2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20 luglio 2010 (Cancellazione totale eseguita in data 22 settembre 2010 Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

ISPEZIONI IPOTECARIE

Il sottoscritto ha effettuato, in data 01/04/2025, ricerche presso gli uffici della Conservatoria di Salerno, sviluppando le ispezioni ipotecarie per i beni oggetto di pignoramento nel ventennio che costituiscono l'allegato 21. Dalle ispezioni emerge la seguente situazione:

BENE n° 9: Terreno Foglio: 24 - Particella 952
BENE n° 10: Terreno Foglio: 24 - Particella 957
BENE n° 11: Terreno Foglio: 24 - Particella 958

Dati della richiesta
Immobile: Comune di CAMEROTA (SA)
Tipo catasto: Terreni

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

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2004 al 01/04/2005
Elenco sintetico delle formalità

1. 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.
   Nell'allegato 21 della presente relazione viene riportata la nota di tale ipoteca;

2. TRASCRIZIONE del 08/10/2024 - Registro Particolare 34225 Registro Generale 41873 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 974 del 06/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. **Provenienza debitore**:

   I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti alla società debitrice in maggior consistenza per averli 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 (allegato 5).

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.

NOTA ESPERTO

Nella certificazione notarile della proceduta RGE 74/2024 viene precisato che:

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

"Come rilevabile dalla relazione di consulenza tecnica di ufficio depositata agli atti della procedura, gli immobili oggetto della presente certificazione sono destinati a passaggi/viali interni/parcheggio dell'intera struttura edilizia denominata Condominio Kamaraton; seppur dalle ispezioni ipotecarie tali immobili risultino di titolarità della società OMISSIS gli stessi potrebbero costituire parti comuni del complesso edilizio e quindi essere considerati di comproprietà tra le varie unità immobiliari; si consiglia pertanto il recupero del regolamento di condominio depositato con verbale rogito notaio Pellegrino D'Amore di Avellino in data 3 novembre 2010, numero 212325/34533 di repertorio, trascritto a Salerno il 2 dicembre 2010 ai numeri 33790/48146".

Il sottoscritto Esperto aveva già reperito ed allegato alla procedura RGE 38/2023 (allegato 06) il Regolamento di condominio del villaggio turistico.

Dal suddetto Regolamento, a pagina 29 viene riportato che:

· Parti di proprietà esclusiva della società costruttrice riservate, per sè ed aventi causa suscettibili d'uso comune: _

1) le aree inedificate dell'intero complesso, destinate a viabilità, gravate della corrispondente servitù di transito, parcheggio e verde, non trasferite né condominialmente né esclusivamente, precisando che è garantita, per ciascuna unità del complesso, e per una sola autovettura, la sosta ed il parcheggio sulle medesime aree;

2) la proprietà esclusiva del fabbricato "E", destinato ad albergo e servizi comuni e della piscina annessa, individuati con l'unica particella 959.

Stralcio regolamento condominiale

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

In virtù di ciò si specifica che i terreni pignorati riportati alle particelle 952, 957 e 958, che nello stato di fatto costituiscono viali e parcheggi del complesso turistico, sono da ritenersi di proprietà esclusiva della ditta esecutata e non sono trasferibili né condominialmente né esclusivamente.

Il complesso edilizio è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia, come COMPLESSO TURISTICO.

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:

	Descrizione
	Terreno riportato al N.C.T. foglio **24** particella **952** qualità Semin Arbor., classe 3 Superficie mq 1.218;
	Terreno riportato al N.C.T. foglio **24** particella **957** qualità Uliveto, classe 2 Superficie mq 1.899;
	Terreno riportato al N.C.T. foglio **24** particella **958** qualità Uliveto, classe 2 Superficie mq 404.

Di seguito si procederà alla descrizione sia dell'intero complesso turistico alberghiero dove sono collocati i beni 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

Quota Pignorata	**100 %**
Tipologia	Terreni adibiti a viali, strade e parcheggi a servizio del complesso turistico-alberghiero
Ubicazione	Camerota (SA)Via delle Sirene snc Frazione Marina Località S. Anna

Dati Catastali

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
24	**952**	Sem. Irr.	3	1.218 mq	R.D. € 5,66 R.A. € 4,10
	957	Uliveto	2	1.899 mq	R.D. € 9,32 R.A. € 5,88
	958	Uliveto	2	404 mq	R.D. € 1,98 R.A. € 1,25

Superfici	Superfice catastale totale	Mq	3.521

Confini

Particella 952
Nord: particella 930;
Sud: particella 958;
Ovest: particella 957 e strada comunale;
Est: particella 929.
Particella 957
Nord: strada comunale e particelle 944, 947, 951, 959;
Sud: particelle 958, 947, 950, 951, 1132, 1133, 777;
Ovest: strada comunale e particelle 944, 947, 950,951;
Est: particelle 952, 958, 959, 956, 947, 950.
Particella 958
Nord: particelle 957 e 952;
Sud: particella 959;
Ovest: particella 957;
Est: particelle 929 e 959.

Descrizione

Tali beni, seppur catastalmente identificati come terreni, sono in realtà costituiti da strade, viali e parcheggi.
La particella 952 è quasi completamente destinata a parcheggio asfaltato. In tale particella è presente l'ingresso principale del complesso turistico.
La particella 958 è una porzione di prato/aiula posta all'interno del complesso turistico.
La particella 957 è composta da un viale che circonda interamente le particelle abitative 947, 950 e 951 fino a raggiungere la particella 952 adibita a parcheggio.
Sul lato Sud della particella vi è posto un altro parcheggio asfaltato raggiungibile dalla strada pubblica attraversando una strada asfaltata appartenente alla medesima particella.

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

	Il lato ovest della particella è in parte inglobata alla pubblica via ed in parte inglobata nelle particelle immobiliari 947, 590, 951. Il lato Est della particella forma un viale pavimentato che percorre l'interno del complesso turistico. Si specifica che lungo il viale della suddetta particella sono presenti gli accessi alle unità immobiliari.
Accessi	La particella **952** presenta un accesso carrabile dalla pubblica via e a sua volta presenta un accesso al complesso turistico. La particella **958** è raggiungibile sia dalla particella 952 che dalla particella 957. La particella **957** è raggiungibile dalla particella 952. È presente un ulteriore accesso carrabile sul lato Sud (con cancello) ed un accesso pedonale sul lato sul lato Ovest.
Stato di fatto	Il tutto si presenta in ottime condizioni.

Figura 1- Mappa satellitare e catastale dei terreni beni 9-10-11

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

BENE N° 9-10-11

Figura 2- Accesso part. 952

Figura 3- Parcheggio part. 952

Figura 4- Prato part. 958

Figura 5- Prato part. 958 e viale part. 957

Figura 6- Accesso pedonale part. 957

Figura 7- Accesso carrabile part. 957 lato Sud

Figura 8- Parcheggio part. 957 lato Sud

Figura 9- Accessi unità immobiliari da part. 957

Si allegano foto, mappa e visure storiche catastali attuali (allegati 02-03).

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

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;*

○○○

Terreni particelle 952, 957 e 958:

MAPPA:	Nessuna difformità riscontrata.
VISURA:	Si specifica che i terreni, pur essendo riportati in catasto terreni con qualità seminativo arborato ed uliveto, sono in realtà strada, parcheggi e viali.

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

QUESITO N° 5 – Indicare strumento urbanistico

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

○○○

Per i terreni pignorati, il sottoscritto Esperto ha provveduto a richiede all'Ufficio Urbanistica del comune di Camerota (SA) il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 07) dalla quale è emerso che:

- L'area del foglio 24 p.lla 952 ricade per maggior consistenza in zona G6 "verde privato"; le residue aree in zona B2 "sviluppo alberghiero" e zona B1 "aree inedificabili";
- L'area del foglio 24 p.lla 957 ricade per maggior consistenza in zona B2 "sviluppo alberghiero"; la residua area in zona G6 "verde privato";
- L'area del foglio 24 p.lla 958 ricade per maggior consistenza in zona B2 "sviluppo alberghiero"; la residua area in zona B1 "aree inedificabili";

Le summenzionate destinazioni di zona risultano come da assentito titolo in variante a PRG, ovvero PdC n.73 del 24/08/2007;

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

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;*

○○○

Trattasi di terreni

CONFORMITA' URBANISTICA

Si specifica che i terreni, pur essendo riportati in catasto terreni con qualità seminativo arborato ed uliveto, sono in realtà strada, parcheggi e viali.

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;*

○○○

Le tre particelle oggetto del pignoramento RGE 74/2024, insieme con le particelle oggetto di pignoramento RGE 38/2023 formano un UNICO LOTTO, nel rispetto del Vincolo Di Unicità della Concessione Edilizia.

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

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.

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
	Terreni adibiti a viali, strade e parcheggi riportati al N.C.T. foglio 24 particelle 952, 957 e 598	A servizio del complesso turistico-alberghiero

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

Si precisa che alcuni appartamenti all'interno dell'intero complesso turistico, attualmente risultano di proprietà terzi, e che gli stessi usufruiscono delle

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

particelle oggetto di stima, sia come passaggio che come parcheggio. Questo utilizzo avviene in virtù di regolamento condominiale redatto da notaio.

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.

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;

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

- ✓ 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 6) 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 KAMARATON Sede CAMEROTA (SA) codice fiscale 01998690646 e la società esecutata.

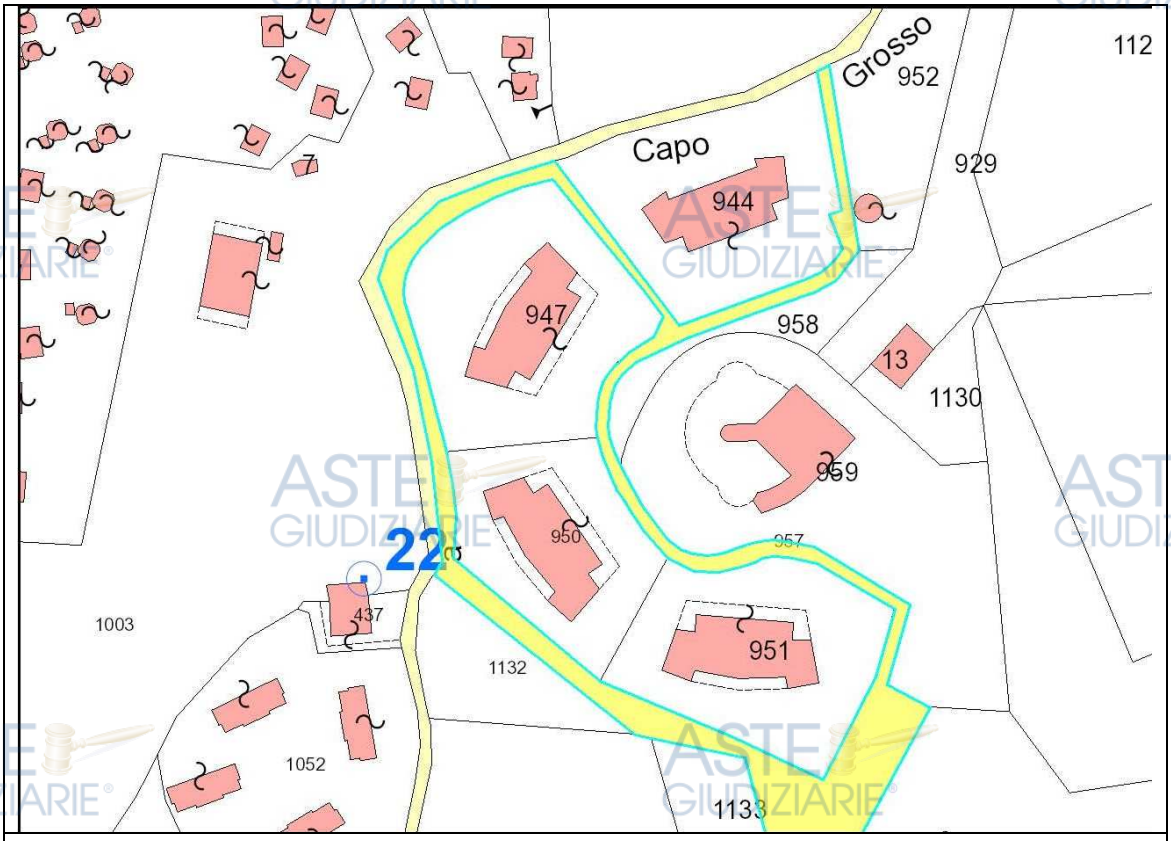


Figura 10- Mappa catastale con evidenziata la particella 957

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

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

Le tre particelle oggetto di stima, costituiscono la viabilità e passaggi interni ad una struttura turistica e due parcheggi a cielo aperto. Seppur asfaltati sono accatastati come terreni.

Valutazione

Il parametro tecnico con cui è consuetudine determinare la superficie dei terreni è la superficie catastale, che si ottiene dalla consultazione della visura catastale (allegato 3).

Per il caso in esame la superficie catastale dei terreni è pari a:

- particella 952 ha una superficie catastale pari a 1.218 mq;
- particella 957 ha una superficie catastale pari a 1.899 mq;
- particella 958 ha una superficie catastale pari a 404 mq;

per un totale di **3.521 mq.**

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

Verificando compravendite di terreni, nella stessa zona (allegato 09), è emerso un valore unitario di circa 20,00 €/mq.

Considerato che le tre particelle per la maggior parte asfaltate, e che due aree vengono utilizzata come parcheggio a cielo aperto, il valore unitario può essere aumentato del 50%, ottenendo un valore unitario di 30 €/mq.

Pertanto le tre particelle oggetto di pignoramento, hanno un valore di stima pari alla superficie moltiplicato il valore unitario, ovvero:

Valore = 3.521 mq x 30,00 €/mq = **€ 105.630,00**

DECURTAZIONI:

Al valore di mercato calcolato, per tutti i lotti si applica una riduzione pari al 10%, 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;

	Valore (€)	**Detrazioni**	**Quota pignorata**	**Prezzo base ≈**
	105.630,00	10 % (euro 10.5630)	100 %	**95.067,00**

Arrotondato si ha:

Prezzo base € 95.000,00

Valore Unitario = 95.000,00/3521 = 29,22 €/mq

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

Beni pignorati procedura esecutiva 38/2023, sono stati stimati in euro PREZZO-BASE: € 975.000,00 (Euro Novecentosettantacinquemila/00), cosi come riportato nella relazione di stima d'ufficio datata 15.05.2024.

Beni pignorati procedura esecutiva 74/2024, sono stati stimati con la presente relazione in euro 95.000,00.

Le due procedure esecutive sono state riunite, quindi le due valutazione devono essere sommate, inoltre nella valutazione dei beni procedura 38/2023, erano stati applicati dei coefficienti correttivi peggiorativi, per mancanza di parcheggio (2%) e per necessità di istruire servitù di passaggio (4%), che con la riunione delle due procedure vengono annullati. Pertanto in virtù di quanto sopra esposto, e in virtù della riunione delle due procedure esecutive si ha:

Valore Beni procedura **38/23** + 2% + 4% + Valore beni procedura **74/24**=

975.000,00 + 19.500,00 + 39.000,00 + 95.000,00 = **€ 1.128.500,00**

Pertanto l'intero lotto costituito da tutti gli immobili oggetto del pignoramento 38/23 più quelli oggetto del pignoramento 74/2024, ha un valore a base d'asta di **Euro 1.128.500,00**.

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

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;*

○○○

I beni oggetto di pignoramento 74/24, insieme ai beni oggetto del pignoramento 38/23, costituiscono un **UNICO LOTTO e precisamente**
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:
di seguito si descrivono le unita della procedura 74/24 che vanno ad integrare quelle già riportate nella perizia di stima della procedura 38/23.

- **Bene n° 9-10-11**: Terreni adibiti a viali, strade e parcheggi a servizio del complesso turistico-alberghiero riportati al N.C.T. foglio 24 particelle 952 (qualità semin. irrig.), 957 e 958 (qualità uliveto) della superfice catastale complessiva di mq 3.521. Tali beni, seppur catastalmente identificati come terreni, sono in realtà costituiti da strade, viali e parcheggi. La particella 952 è quasi completamente destinata a parcheggio asfaltato. In tale particella è presente l'ingresso principale del complesso turistico. La particella 958 è una porzione di prato posta all'interno del complesso turistico. La particella 957 è composta da un viale che circonda interamente le particelle abitative 947, 950 e 951 fino a raggiungere la particella 952 adibita a parcheggio. Sul lato Sud della particella vi è posto un altro parcheggio asfaltato raggiungibile dalla strada pubblica attraversando una strada asfaltata appartenente alla medesima particella. Il lato ovest della particella è in parte inglobata alla pubblica via ed in parte inglobata nelle particelle immobiliari 947, 590, 951. Il lato Est della particella forma un viale pavimentato che percorre l'interno del complesso turistico. Si specifica che lungo il viale della suddetta particella sono presenti gli accessi alle unità immobiliari.
  Confini Particella 952: Nord: particella 930; Sud: particella 958; Ovest: particella 957 e strada comunale; Est: particella 929.

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

Confini Particella 957: Nord: strada comunale e particelle 944, 947, 951, 959; Sud: particelle 958, 947, 950, 951, 1132, 1133, 777; Ovest: strada comunale e particelle 944, 947, 950,951; Est: particelle 952, 958, 959, 956, 947, 950.
Confini Particella 958 Nord: particelle 957 e 952; Sud: particella 959; Ovest: particella 957; Est: particelle 929 e 959.

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**.

Urbanisticamente:

- L'area del foglio 24 p.lla 952 ricade per maggior consistenza in zona G6 "verde privato"; le residue aree in zona B2 "sviluppo alberghiero" e zona B1 "aree inedificabili";
- L'area del foglio 24 p.lla 957 ricade per maggior consistenza in zona B2 "sviluppo alberghiero"; la residua area in zona G6 "verde privato";
- L'area del foglio 24 p.lla 958 ricade per maggior consistenza in zona B2 "sviluppo alberghiero"; la residua area in zona B1 "aree inedificabili";

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.

Il bene 9, 10 e 11 (terreni adibiti a strade, viali e parcheggi) sono a servizio del complesso turistico.

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO (procedura 38/23 + 74/24) è di

€ 1.128.500,00

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

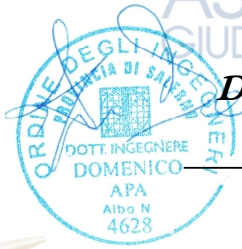
CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° **30** pagine dattiloscritte e da n° **10** allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

Nocera Superiore 03 aprile 2025

L'Esperto

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