



Giovanni Nicolielo

Ingegnere

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI
VALLO DELLA LUCANIA**



RELAZIONE DI CONSULENZA

ASTE TECNICA ESTIMATIVA



Esecuzione Immobiliare

Proc. n. 5/2019 R.G. Es. Imm.

Promossada

[Redacted name]

Contro

[Redacted name]

C.T.U.

ING. GIOVANNI NICOLIELLO

Giovanni Nicolielo



G.E.

DOTT. Gaetano DE LUCA



INDICE

1) INCARICO.....		pag. 3
2)PREMESSA.....		pag. 8
3) RISPOSTA AI QUESITI.....		pag. 8
3.1) RISPOSTA AL QUESITO n.1.....		pag. 8
3.2) RISPOSTA AI QUESITI n. 2, 3 e 4.....		pag. 14
3.3) RISPOSTA AI QUESITI n. 5 e 6.....		pag. 28
3.4) RISPOSTA AI QUESITI n. 7 e 8.....		pag. 32
3.5) RISPOSTA AI QUESITI n. 9 e 10.....		pag. 32
3.6) RISPOSTA AL QUESITO n. 11.....		pag. 33
3.7) RISPOSTA AL QUESITO n. 12.....		pag. 34
3.8) RISPOSTA AL QUESITO n. 13.....		pag. 44

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) INCARICO

Il sottoscritto ing. Giovanni Nicolielo, libero professionista con studio in Vallo della Lucania (SA) alla via Nicasio D'Ambrosio n. 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania, in data 9 del mese di luglio dell'anno duemila venti, veniva nominato dal G.E. dott. Gaetano De Luca in qualità di esperto nella procedura esecutiva n. 5/2019 R.E. [REDACTED]

[REDACTED] CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] al
fine di stimare i seguenti beni immobili di piena proprietà del debitore:

1) Piena proprietà della unità immobiliare sita in agro di Castellabate (SA Codice C125) Frazione Santa Maria – Località lago, composta da unità immobiliare destinata a complesso turistico, attività ricettiva ed alberghiera che consta di più vani e si articola su più livelli, ovvero piano S1, T, 1 e 2, censito nel N.C.E.U. di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 2030, zona censuaria 2, cat. D/2 Rendita Catastale € 61.632,00. L'immobile nella sua interezza è stato edificato sul pendio già censito in C.T. di detto Comune – Frazione di Santa Maria al Foglio n. 11, mappale n. 1594, per mq 3.768 ed è indicato nella nota di iscrizione di Ipoteca ai n.ri 42841/11841 dell'8.8.2007 come "unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1".

2) Piena proprietà del terreno finitimo al complesso immobiliare su indicato sito in agro di Castellabate (SA Codice C125) Frazione Santa Maria Località Lago censito in Catasto Terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 1599, Seminativo Arborato di classe 2, di are 2 e ca 80 (per mq 280) R.D. € 2,89 e R. A. € 1,23.
L'immobile è indicato nella "Nota di iscrizione di Ipoteca "n.ri 42841/11481 dell'8.8.2007 come "unità negoziale n. 1 – Immobile n. 2".

3) Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA Codice C125) Frazione Santa Maria Località Lago censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 2016, Seminativo Arborato di classe 1, di are 32 e ca 39 (per mq 3.239) R.D. € 42,00 e R. A. € 17,56.

L'immobile su indicato è stato ottenuto dal frazionamento del mappale n. 1612 di originarie are 50,00 (per mq 5.000), giusta frazionamento del 14.07.2011 prot. n. SA 0401301, ed è indicato nella "Nota di iscrizione di Ipoteca "n.ri 42841/11481 dell'8.8.2007 come "unità negoziale n. 1 – Immobile n. 4".

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 4) Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA Codice C125) Frazione Santa Maria Località Lago censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 2017, Seminativo Arborato di classe 1, di are 9 e ca 07 (per mq 907,00) R.D. € 11,94 e R. A. € 4,92.

L'immobile su indicato è stato ottenuto dal frazionamento del mappale n. 1612 di originarie are 50,00 (per mq 5.000), giusta frazionamento del 14.07.2011 prot. n. SA 0401301, ed è indicato nella "Nota di iscrizione di Ipoteca "nn. 42841/11481 dell'8.8.2007 come "unità negoziale n. 1 – Immobile n. 4".

- 5) Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA Codice C125) Frazione Santa Maria Località Lago censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 2018, Seminativo Arborato di classe 1, di are 8 e ca 54 (per mq 854,00) R.D. € 11,25 e R. A. € 4,63.

L'immobile su indicato è stato ottenuto dal frazionamento del mappale n. 1612 di originarie are 50,00 (per mq 5.000), giusta frazionamento del 14.07.2011 prot. n. SA 0401301, ed è indicato nella "Nota di iscrizione di Ipoteca "n.ri 42841/11481 dell'8.8.2007 come "unità negoziale n. 1 – Immobile n. 4".

- 6) Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA Codice C125) Frazione Santa Maria Località Lago censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 2019, Seminativo Arborato di classe 1, di are 22 e ca 26 (per mq 2.226,00) R.D. € 29,32 e R. A. € 12,47.

L'immobile su indicato è stato ottenuto dal frazionamento del mappale n. 1638 di originarie are 30,28 (per mq 3.028), giusta frazionamento del 14.07.2011 prot. n. SA 0401301, ed è indicato nella "Nota di iscrizione di Ipoteca "nn. 42841/11481 dell'8.8.2007 come "unità negoziale n. 1 – Immobile n. 3".

- 7) Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA Codice C125) Frazione Santa Maria Località Lago censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 2020, Seminativo Arborato di classe 1, di are 04 e ca 72 (per mq 472,00) R.D. € 6,22 e R. A. € 2,56.

L'immobile su indicato è stato ottenuto dal frazionamento del mappale n. 1638 di originarie are 30,28 (per mq 3.028), giusta frazionamento del 14.07.2011 prot. n. SA 0401301, ed è indicato nella "Nota di iscrizione di Ipoteca "n.ri 42841/11481 dell'8.8.2007 come "unità negoziale n. 1 – Immobile n. 3".

- 8) Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA Codice C125) Frazione Santa Maria Località Lago censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 2021, Seminativo Arborato di classe 1, di are 03 e ca 30 (per mq 330,00) R.D. € 4,35 e R. A. € 1,79.

L'immobile su indicato è stato ottenuto dal frazionamento del mappale n. 1638 di originarie are 30,28 (per mq 3.028), giusto frazionamento del 14.07.2011 prot. n. SA 0401301, ed è indicato nella "Nota di iscrizione di Ipoteca "n.ri 42841/11481 dell'8.8.2007 come "unità negoziale n. 1 – Immobile n. 3".

- 9) Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA Codice C125) Località Longhe, attualmente censito in Catasto terreno di detto Comune al Foglio n. 11, particella n. 972, Seminativo Arborato di classe 2, di are 06 e ca 00 (per mq 600,00) R.D. € 6,20 e R. A. € 2,63.



L'immobile su indicato è stato asservito all'Albergo sito in Comune di Castellabate (SA) – Frazione Lago, sviluppatosi su quattro livelli (Piano seminterrato, Piano terra, Piano primo e piano Secondo), censito nel catasto fabbricati del Comune di Castellabate al foglio n. 11, particella n. 2030 giusto rogito per notar Restaino del 20.04.2015 Rep. N. 5382 e Racc. n. 3766, trascritto il 28.04.2015 ai n.ri 14318/11819.

- 10) Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA Codice C125) Località Longhe, attualmente censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 973, Seminativo Arborato di classe 2, di are 05 e ca 00 (per mq 500,00) R.D. € 5,16 e R. A. € 2,19.

L'immobile su indicato è stato asservito all'Albergo sito in Comune di Castellabate (SA) – Frazione Lago, sviluppatosi su quattro livelli (Piano seminterrato, Piano terra, Piano primo e piano Secondo), censito nel catasto fabbricati del Comune di Castellabate al foglio n. 11, particella n. 2030 giusto rogito per notar Restaino del 20.04.2015 Rep. N. 5382 e Racc. n. 3766, trascritto il 28.04.2015 ai nn. 14318/11819.

- 11) Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA Codice C125) Località Longhe, attualmente censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 1592, Seminativo Arborato di classe 2, di are 11 e ca 26 (per mq 1.126,00) R.D. € 11,63 e R. A. € 4,94.

- 12) Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA Codice C125) Località Longhe, attualmente censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 1595, Seminativo Arborato di classe 2, di are 01 e ca 09 (per mq 109,00) R.D. € 1,13 e R. A. € 0,48.

L'immobile su indicato è stato asservito all'Albergo sito in Comune di Castellabate (SA) – Frazione Lago, sviluppatosi su quattro livelli (Piano seminterrato, Piano terra, Piano primo e piano Secondo), censito nel catasto fabbricati del Comune di Castellabate al foglio n. 11, particella n. 2030 giusto rogito per notar Restaino del 20.04.2015 Rep. N. 5382 e Racc. n. 3766, trascritto il 28.04.2015 ai nn. 14318/11819.

Inoltre, il G.E. autorizzava il sottoscritto a servirsi del mezzo proprio per gli accessi presso i PP.UU. onde visionare e/o acquisire documentazione necessaria ed utile all'espletamento dell'incarico, nonché a servirsi di proprio ausiliario per l'espletamento dei rilievi tecnici.

Dopo aver prestato il giuramento di rito, il sottoscritto Ing. Giovanni Nicolielo accoglieva i quesiti di seguito riportati,

- 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001,*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 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 risultasse 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc.);
 - 3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 4) Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 6) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato ossia sanabile in base al combinato disposto degli art. 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 procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed eventi 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;

Lo scrivente a seguito dell'incarico ricevuto, ha proceduto a dare risposta ai quesiti sopra elencati e riportati nel verbale di conferimento d'incarico, rassegnando la seguente consulenza tecnica.



2) PREMESSA

Operazioni peritali svolte

Le ricerche e gli accertamenti sono stati effettuati presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali ed Ispezioni Ipotecarie di Salerno richiedendo visure e mappe catastali, presso gli uffici competenti e presso gli uffici preposti del Comune di Castellabate e Suap Cilento per l'acquisizione degli atti necessari, nonché sui luoghi di causa. In particolare, sono state effettuate le seguenti fondamentali operazioni di ricerca e studio documentazione:

- presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vallo Della Lucania, per l'assunzione dell'incarico, l'esame degli atti e l'inizio delle operazioni peritali;
- accesso Ufficio Tecnico del Comune di Castellabate ed agli uffici del Suap Cilento per verifica destinazione Urbanistica e regolarità urbanistica degli immobili (Allegati 1);
- accesso online presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Salerno per effettuare visure catastali (Allegato n. 2);
- Sopralluogo presso i luoghi oggetto della presente Consulenza Tecnica di Stima per effettuare verifiche metriche a campione sui manufatti al fine di riscontrare la corrispondenza degli stessi agli elaborati allegati ai permessi di costruire rilasciati.

3) RISPOSTA AI QUESITI

3.1) RISPOSTA AL QUESITO N. 1

N.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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti)”

La documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. acquisita e consultata tramite accesso online risulta completa ed idonea e consiste in (Documentazione Processuale):

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Atto di precetto del 05.09.2018 notificato il 24.09.2018 [REDACTED]
- Atto di pignoramento immobiliare datato 18/12/2018 e trascritto il 20.12.2018 Rep. N. 10762/2018, [REDACTED] favore del creditore procedente [REDACTED] contro [REDACTED]

per la piena proprietà dei beni Immobili sopra descritti.

- Quadro sinottico della provenienza degli immobili nel ventennio ex art. 567 c.p.c. redatta dallo studio Media Service di Maria Affinito con studio in via A. Gramsci, 26 in Battipaglia (SA) dalla quale si evidenziano le seguenti attestazioni in atti:

Sulla base dei documenti in atti e della verifica incrociata con documentazione reperita presso Agenzia del Territorio si è accertato il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca Volontaria: Concessione di ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento del 23 luglio 2007, per Notar Filippo Ansalone, con iscrizione ipotecaria di € 3.500.000,00, a garanzia della somma di € 2.251.998,00, pubblicata l'8 agosto 2007, ai numeri 42841/11481, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sul suolo riportato in catasto terreni del Comune di Castellabate, al fol. 11, particella 1594 di are 37.68, particella 1599 di are 02.80, particella 1638 di are 30.28 e particella 1612 di are 50.00 - annotata di erogazione parziale pubblicata il primo aprile 2011, ai numeri 12803 / 1133, in virtù di atto del 7 marzo 2011, per Notar Filippo Ansalone; - annotata di erogazione parziale pubblicata il 10 agosto 2011, ai numeri 32399 /2980, in virtù di atto del 28 luglio 2011, per Notar Filippo Ansalone; - annotata di erogazione a saldo pubblicata il 15 marzo 2013, ai numeri 10123/968, in virtù di atto del 18 febbraio 2013, per Notar Filippo Ansalone.

-Tassa ipotecaria € 35,00

Costo di cancellazione totale: € 35,00 (euro trentacinque/00)



Pignoramento: Verbale di pignoramento immobili notificato addì 20 dicembre 2018, dall'Uff. Giud. C.A. del Tribunale di Salerno, ivi trascritto in data 9 gennaio 2019, ai numeri 846/687, a favore [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante su Comune di Castellabate, catasto fabbricati, fol. 11, part. 2030, e catasto terreni, fol. 11, part. l.enn. 1599, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 972, 973, 1592 e 1595.

- tassa ipotecaria € 35,00
- Imposta di bollo € 59,00
- Imposta ipotecaria € 200,00

Costo di cancellazione totale: € 294,00 (*duecentonovantaquattro/00*)

Si stima il costo totale per le cancellazioni in Euro 329,00 (euro trecentoventinove/00)

Sulla base del confronto tra documenti in atti e copia semplice di Atto Pubblico ritasciato dal Notaio in Salerno dott. Filippo Ansalone (presente in atti), circa la provenienza ultraventennale del bene oggetto di pignoramento è stato accertato quanto segue:

Atti di provenienza società D.F. Residenziale: - Il suolo sito in Comune di Castellabate, alla frazione Santa Maria, alla località Starza, riportato in catasto terreni del detto Comune, al foglio 11, particella 1594 di are 37.68, particella 1599 di are 02.80, particella 1638 di are 30.28 e particella 1612 di are 50.00, con rentrostante complesso immobiliare desinato a struttura alberghiera, in corso di costruzione, pervenne [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di conferimento in società dell'8 luglio 2009, verbalizzato dal Notaio Filippo Ansalone, trascritto a Salerno il 24 luglio 2009, ai numeri 34890/27856, [REDACTED]

- Il suolo sito in Comune di Castellabate, alla località Longhe, riportato in catasto terreni del detto Comune, al foglio 11, particella 972 di are 06.00, particella 973 di are 05.00, particella 1592 di are 11.26 e particella 1595 di are 01.09, pervenne [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 2 settembre 2011, a rogito Notaio Filippo Ansalone, trascritto a Salerno il 7 settembre 2011, ai numeri 34291/26222, per acquisto [REDACTED]



Atti di provenienza danti causa: particelle 1594 e 1599:

Il suolo riportato in catasto terreni del Comune di Castellabate, al foglio 11, particella 1594 di are 37.68 e particella 1599 di are 02.80, pervenne

in virtù di atto di compravendita del 27 settembre 2002, a rogito Notaio Filippo Ansalone, trascritto a Salerno in data 30 settembre 2002, ai numeri 35262/26594, per acquisto da

- Alle dette signore, suolo pervenuto tra maggiore consistenza, in virtù della successione a

denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Eboli, classificata al n. 79, vol. 224 e trascritta a Salerno in data 19 dicembre 1985, ai numeri 27218/22307. - La

particella 172, tra maggiore estensione di Ha. 2.33.37, pervenne innanzi generalizzato, in virtù di atto di compravendita del 31 dicembre 1972, a rogito Notaio Pasquale Colliani, trascritto a Salerno l'8 gennaio 1973, ai numeri 984/910, per acquisto da

particella 1612 - Il suolo riportato in catasto terreni del Comune di Castellabate, al fol. 11, particella 1612, di are 50.00, pervenne

in virtù di atto di compravendita del 12 dicembre 2005, a rogito Notaio Filippo Ansalone, trascritto a Salerno il 20 dicembre 2005, ai numeri 64545/41852, per acquisto dai

- Detto suolo, pervenne ai signori come sopra generalizzati, in virtù di successione ex lege a

come da denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Agropoli il 14 febbraio 2005, classificata al n. 35, vol. 147 e trascritta a Salerno in data 21 novembre 2005, ai numeri 56389/36926. - Detto suolo, derivante da

frazionamento della particella 137/a, pervenne al signore E tra l'altro, in virtù di atto di donazione del 29 luglio 2004, a rogito Notaio Renato Moroni, trascritto a Salerno il 31 luglio 2004, ai numeri 344 7 5 / 26177, ricevuta da

██████████ - a quest'ultimo pervenuto, tra maggiore consistenza, per i diritti di nuda proprietà, in virtù di atto di donazione del 10 agosto 1968, a rogito Notaio Giovanni del Gaudio, trascritto a Salerno in data 4 settembre 1968, ai numeri 20462/ 17895, ricevuta dai propri genitori ██████████ e conseguente consolidamento dei diritti di usufrutto per decesso dei beneficiari.

Particella 1638 - Il suolo riportato in catasto terreni del Comune di Castellabate, al foglio 11, particella 1638, di are 30.28, derivante da frazionamento della particella 137/a, pervenne ██████████

██████████ in virtù di atto di compravendita del 14 gennaio 2004, a rogito Notaio Filippo Ansalone, trascritto a Salerno in data 30 gennaio 2004, ai numeri 4538/3697, per acquisto da ██████████ a quest'ultimo pervenuto, tra maggiore consistenza, per i diritti di nuda proprietà, in virtù di atto di donazione del 10 agosto 1968, a rogito Notaio Giovanni del Gaudio, trascritto a Salerno in data 4 settembre 1968, ai numeri 20462/ 17895, ricevuta dai propri genitori ██████████

██████████ e conseguente consolidamento dei diritti di usufrutto per decesso dei beneficiari. particella 973: - Detto suolo, pervenne ██████████

██████████ tutti in comunione dei beni e alla signora ██████████ in separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita del 31 maggio 2002, a rogito Notaio Matteo Fasano, trascritto a Salerno in data 13 giugno 2002, ai numeri 21911/ 16272, per acquisto dai coniugi ██████████

██████████ che cedevano e trasferivano i diritti di 6/24 ciascuno, e da ██████████

██████████ che cedevano e trasferivano i diritti di 4/24 ciascuno. - I diritti di un mezzo pervennero ██████████

██████████ in virtù di successione ex lege al proprio germano ██████████ denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli, classificata al n. 981, vol. 3093, trascritta a Salerno in data 26 ottobre 1989, ai numeri 28605 / 3620. - I diritti di un mezzo ciascuno, pervennero a ██████████

██████████ in comunione dei beni, in virtù di atto di compravendita del 9 marzo 1985, a rogito Notaio Elvira Bellelli, trascritto a Salerno il 14



marzo 1985, ai numeri 6526 / 5541, per acquisto dalle signore [REDACTED]

[REDACTED] - Alle dette signore, suolo pervenuto tra maggiore consistenza, in virtù della successione a Gallo Antonio che era nato a Giffoni Valle Piana il 9 luglio 1923, deceduto in Battipaglia il 3 agosto 1984, denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Eboli, classificata al n. 79, val. 224 e trascritta a Salerno in data 19 dicembre 1985, ai numeri 27218/22307

- La particella 172, tra maggiore estensione di Ha. 2.33.37, pervenne a Gallo Antonio, innanzi generalizzato, in virtù di atto di compravendita del 31 dicembre 1972, a rogito Notaio Pasquale Colliani, trascritto a Salerno l'8 gennaio 1973, ai numeri 984/910, per acquisto da [REDACTED]

Particelle 972, 1592 e 1595

La particella 972 di are 06.00, la particella 1592 di are 11.26 e la particella 1595, ex di are 1.09, pervenne [REDACTED]

[REDACTED] e questi ultimi tre, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita del 31 maggio 2002, a rogito Notaio Matteo Fasano, trascritto a Salerno in data 13 giugno 2002, ai numeri 2 1912/ 16273, per acquisto [REDACTED]

[REDACTED] - Alle dette signore, suolo pervenuto tra maggiore consistenza, in virtù della successione [REDACTED]

[REDACTED] denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Eboli, classificata al n. 79, vol. 224 e trascritta a Salerno in data 19 dicembre 1985, ai numeri 27218/22307. - La particella 172, tra maggiore estensione di Ha. 2.33.37, pervenne [REDACTED] innanzi generalizzato, in virtù di atto di compravendita del 31 dicembre 1972, a rogito Notaio Pasquale Colliani, trascritto a Salerno l'8 gennaio 1973, ai numeri 984/910, per acquisto [REDACTED]

Non è stato prodotto alcun estratto di matrimonio in quanto il debitore è [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





3.2) RISPOSTA AI QUESITI N. 2, N. 3, N. 4:

N.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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc.);

N.3 Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

N.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;

BENI:

- Piena proprietà unità immobiliare sita in agro di Castellabate Frazione Santa Maria – Località lago, complesso turistico, attività recettiva ed alberghiera che consta di più vani e si articola su più livelli, ovvero piano S1, T, 1 e 2, censito nel N.C.E.U. di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 2030, zona censuaria 2, cat. D/2 Rendita Catastale € 61.632,00.
- Piena proprietà del terreno finitimo al complesso immobiliare su indicato sito in agro di Castellabate (SA) Frazione Santa Maria Località Lago censito in Catasto Terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 1599, seminativo Arborato di classe 2, di are 2 e ca 80 (per mq 280) R.D. € 2,89 e R. A. € 1,23.
- Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate(SA) - Frazione Santa Maria Località Lago censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 2016, seminativo Arborato di classe 1, di are 32 e ca 39 (per mq 3.239) R.D. € 42,00 e R. A. € 17,56.
- Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA) Frazione Santa Maria Località Lago censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 2017, seminativo Arborato di classe 1, di are 9 e ca 07 (per mq 907,00) R.D. € 11,94 e R. A. € 4,92.
- Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA) Frazione Santa Maria Località Lago censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 2018,

ASTE GIUDIZIARIE.it



- seminativo Arborato di classe 1, di are 8 e ca 54 (per mq 854,00) R.D. € 11,25 e R. A. € 4,63.
- Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA) Frazione Santa Maria Località Lago censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 2019, seminativo Arborato di classe 1, di are 22 e ca 26 (per mq 2.226,00) R.D. € 29,32 e R. A. € 12,47.
 - Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA) Frazione Santa Maria Località Lago censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 2020, seminativo Arborato di classe 1, di are 04 e ca 72 (per mq 472,00) R.D. € 6,22 e R. A. € 2,56.
 - Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA) Frazione Santa Maria Località Lago censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 2021, seminativo Arborato di classe 1, di are 03 e ca 30 (per mq 330,00) R.D. € 4,35 e R. A. € 1,79.
 - Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA) Località Longhe, attualmente censito in Catasto terreno di detto Comune al Foglio n. 11, particella n. 972, seminativo Arborato di classe 2, di are 06 e ca 00 (per mq 600,00) R.D. € 6,20 e R. A. € 2,63.
 - Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA) Località Longhe, attualmente censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 973, seminativo Arborato di classe 2, di are 05 e ca 00 (per mq 500,00) R.D. € 5,16 e R. A. € 2,19.
 - Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA Codice C125) Località Longhe, attualmente censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 1592, seminativo Arborato di classe 2, di are 11 e ca 26 (per mq 1.126,00) R.D. € 11,63 e R. A. € 4,94.
 - Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellabate (SA) Località Longhe, attualmente censito in Catasto terreno di detto comune al Foglio n. 11, particella n. 1595, seminativo Arborato di classe 2, di are 01 e ca 09 (per mq 109,00) R.D. € 1,13 e R. A. € 0,48.

DATI CATASTALI

Gli immobili come sopra descritti ed oggetto della presente Relazione Tecnica di stima sono ubicati nel Comune di Castellabate(SA) alla località Lago esono riportati in Catasto Fabbricati come segue e come da Visure Storiche Catastali allegate(Allegato n. 4):

Immobilie n. 1

DATI DELLA RICHIESTA CATASTO FABBRICATI				COMUNE DI Castellabate PROVINCIA di SALERNO Foglio 11 particella 2030		
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	R.C. euro
11	2030		D/2			61.632,00
Indirizzo		LOCALITA' LAGO piani: SI-T-1-2				

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 15/09/2021

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da	Istrumento (Atto pubblico) del 08/07/2009 - Nota presentata con Modello Unico in Atti del 27/07/2009 - Repertorio n. 76443 - Rogante Ansalone Filippo con sede in Fisciano (SA) sede Conferimento in Società (n. 27856.1/2009
-------------------	---

Immobile n. 2

<i>DATI DELLA RICHIESTA CATASTO TERRENI</i>	<i>COMUNE DI Castellabate PROVINCIA di SALERNO Foglio 11 particella 1599</i>
---	--

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		Deduz.	Reddito	
					Ha	are ca		Diminicale	Agrario
11	1599		Seminat Arboreo	1	02	80		2,89	1,23
Indirizzo		LOCALITA' LAGO							

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 15/09/2021

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da	Istrumento (Atto pubblico) del 08/07/2009 - Nota presentata con Modello Unico in Atti del 27/07/2009 - Repertorio n. 76443 - Rogante Ansalone Filippo con sede in Fisciano (SA) sede Conferimento in Società (n. 27856.1/2009
-------------------	---

Immobile n. 3

<i>DATI DELLA RICHIESTA CATASTO TERRENI</i>	<i>COMUNE DI Castellabate PROVINCIA di SALERNO Foglio 11 particella 2016</i>
---	--

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		Deduz.	Reddito	
					Ha	are ca		Diminicale	Agrario
11	2016		Seminat Arboreo	1	39	29		42,66	17,56
Indirizzo		LOCALITA' LAGO							

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 15/09/2021

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da	Istrumento (Atto pubblico) del 08/07/2009 - Nota presentata con Modello Unico in Atti del 27/07/2009 - Repertorio n. 76443 - Rogante Ansalone Filippo con sede in Fisciano (SA) sede Conferimento in Società (n. 27856.1/2009
-------------------	---

Immobile n. 4

<i>DATI DELLA RICHIESTA CATASTO TERRENI</i>	<i>COMUNE DI Castellabate PROVINCIA di SALERNO Foglio 11 particella 2017</i>
---	--

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		Deduz.	Reddito	
					Ha	are ca		Diminicale	Agrario
11	2017		Seminat Arboreo	1	09	07		11,94	4,92
Indirizzo		LOCALITA' LAGO							

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 15/09/2021

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	████████████████████ ████████████████████	██████████	(1) Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da	Istrumento (Atto pubblico) del 08/07/2009 - Nota presentata con Modello Unico in Atti del 27/07/2009 - Repertorio n. 76443 - Rogante Ansalone Filippo con sede in Fisciano (SA) sede Conferimento in Società (n. 27856.1/2009
-------------------	---

Immobile n. 5

<i>DATI DELLA RICHIESTA CATASTO TERRENI</i>	<i>COMUNE DI Castellabate PROVINCIA di SALERNO Foglio 11 particella 2018</i>
---	--

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		Deduz.	Reddito	
					Ha	are ca		Diminicale	Agrario
11	2018		Seminat Arboreo	1	08	54		11,25	4,63
Indirizzo		LOCALITA' LAGO							

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 15/09/2021

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	████████████████████ ████████████████████	██████████	(1) Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da	Istrumento (Atto pubblico) del 08/07/2009 - Nota presentata con Modello Unico in Atti del 27/07/2009 - Repertorio n. 76443 - Rogante Ansalone Filippo con sede in Fisciano (SA) sede Conferimento in Società (n. 27856.1/2009
-------------------	---

Immobile n. 6

<i>DATI DELLA RICHIESTA CATASTO TERRENI</i>	<i>COMUNE DI Castellabate PROVINCIA di SALERNO Foglio 11 particella 2019</i>
---	--

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		Deduz.	Reddito	
					Ha	are ca		Diminicale	Agrario
11	2019		Seminat Arboreo	1	2226			29,32	12,07



Indirizzo	LOCALITA' LAGO
------------------	----------------

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 15/09/2021

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ ██████████	██████████	(1) Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da	Istrumento (Atto pubblico) del 08/07/2009 - Nota presentata con Modello Unico in Atti del 27/07/2009 - Repertorio n. 76443 - Rogante Ansalone Filippo con sede in Fisciano (SA) sede Conferimento in Società (n. 27856.1/2009
-------------------	---

Immobile n. 7

<i>DATI DELLA RICHIESTA CATASTO TERRENI</i>	<i>COMUNE DI Castellabate PROVINCIA di SALERNO Foglio 11 particella 2020</i>
---	--

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
				Ha are ca		Diminicale	Agrario
11	2020		Seminat 1 Arboreo	04 72		6,22	2,56
Indirizzo		LOCALITA' LAGO					

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 15/09/2021

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ ██████████	██████████	(1) Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da	Istrumento (Atto pubblico) del 08/07/2009 - Nota presentata con Modello Unico in Atti del 27/07/2009 - Repertorio n. 76443 - Rogante Ansalone Filippo con sede in Fisciano (SA) sede Conferimento in Società (n. 27856.1/2009
-------------------	---

Immobile n. 8

<i>DATI DELLA RICHIESTA CATASTO TERRENI</i>	<i>COMUNE DI Castellabate PROVINCIA di SALERNO Foglio 11 particella 2021</i>
---	--

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
				Ha are ca		Diminicale	Agrario
11	2021		Seminat 1 Arboreo	03 30		4,35	1,79
Indirizzo		LOCALITA' LAGO					

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 15/09/2021

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ ██████████	██████████	(1) Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da	Istrumento (Atto pubblico) del 08/07/2009 - Nota presentata con Modello Unico in Atti del 27/07/2009 - Repertorio n. 76443 - Rogante Ansalone Filippo con sede in Fisciano (SA) sede Conferimento in Società (n. 27856.1/2009
-------------------	---

ASTE GIUDIZIARIE.it



Immobile n. 9

<i>DATI DELLA RICHIESTA CATASTO TERRENI</i>	<i>COMUNE DI Castellabate PROVINCIA di SALERNO Foglio 11 particella 972</i>
---	---

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		Deduz.	Reddito	
					Ha	are ca		Diminicale	Agrario
11	972		Seminat Arboreo	2	06	00		6,20	2,63
Indirizzo		LOCALITA' LONGHE							

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 15/09/2021

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da	Istrumento (Atto pubblico) del 08/07/2009 - Nota presentata con Modello Unico in Atti del 27/07/2009 - Repertorio n. 76443 - Rogante Ansalone Filippo con sede in Fisciano (SA) sede Conferimento in Società (n. 27856.1/2009
-------------------	---

Immobile n. 10

<i>DATI DELLA RICHIESTA CATASTO TERRENI</i>	<i>COMUNE DI Castellabate PROVINCIA di SALERNO Foglio 11 particella 973</i>
---	---

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		Deduz.	Reddito	
					Ha	are ca		Diminicale	Agrario
11	973		Seminat Arboreo	2	05	00		5,16	2,19
Indirizzo		LOCALITA' LONGHE							

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 15/09/2021

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da	Istrumento (Atto pubblico) del 08/07/2009 - Nota presentata con Modello Unico in Atti del 27/07/2009 - Repertorio n. 76443 - Rogante Ansalone Filippo con sede in Fisciano (SA) sede Conferimento in Società (n. 27856.1/2009
-------------------	---

Immobile n. 11

<i>DATI DELLA RICHIESTA CATASTO TERRENI</i>	<i>COMUNE DI Castellabate PROVINCIA di SALERNO Foglio 11 particella 1592</i>
---	--

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		Deduz.	Reddito	
					Ha	are ca		Diminicale	Agrario
11	1592		Seminat Arboreo	2	11	26		11,63	4,94

Indirizzo	LOCALITA' LONGHE
-----------	------------------

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 15/09/2021

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ ██████████	██████████	(1) Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da	Istrumento (Atto pubblico) del 08/07/2009 - Nota presentata con Modello Unico in Atti del 27/07/2009 - Repertorio n. 76443 - Rogante Ansalone Filippo con sede in Fisciano (SA) sede Conferimento in Società (n. 27856.1/2009
-------------------	---

Immobile n. 12

DATI DELLA RICHIESTA CATASTO TERRENI	COMUNE DI Castellabate PROVINCIA di SALERNO Foglio 11 particella 1595
---	---

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
							Ha are ca	Diminicale
11	1595		Seminat Arboreo	2	01 09		1,13	0,48
Indirizzo		LOCALITA' LONGHE						

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 15/09/2021

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ ██████████	██████████	(1) Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da	Istrumento (Atto pubblico) del 08/07/2009 - Nota presentata con Modello Unico in Atti del 27/07/2009 - Repertorio n. 76443 - Rogante Ansalone Filippo con sede in Fisciano (SA) sede Conferimento in Società (n. 27856.1/2009
-------------------	---

CONFINI:

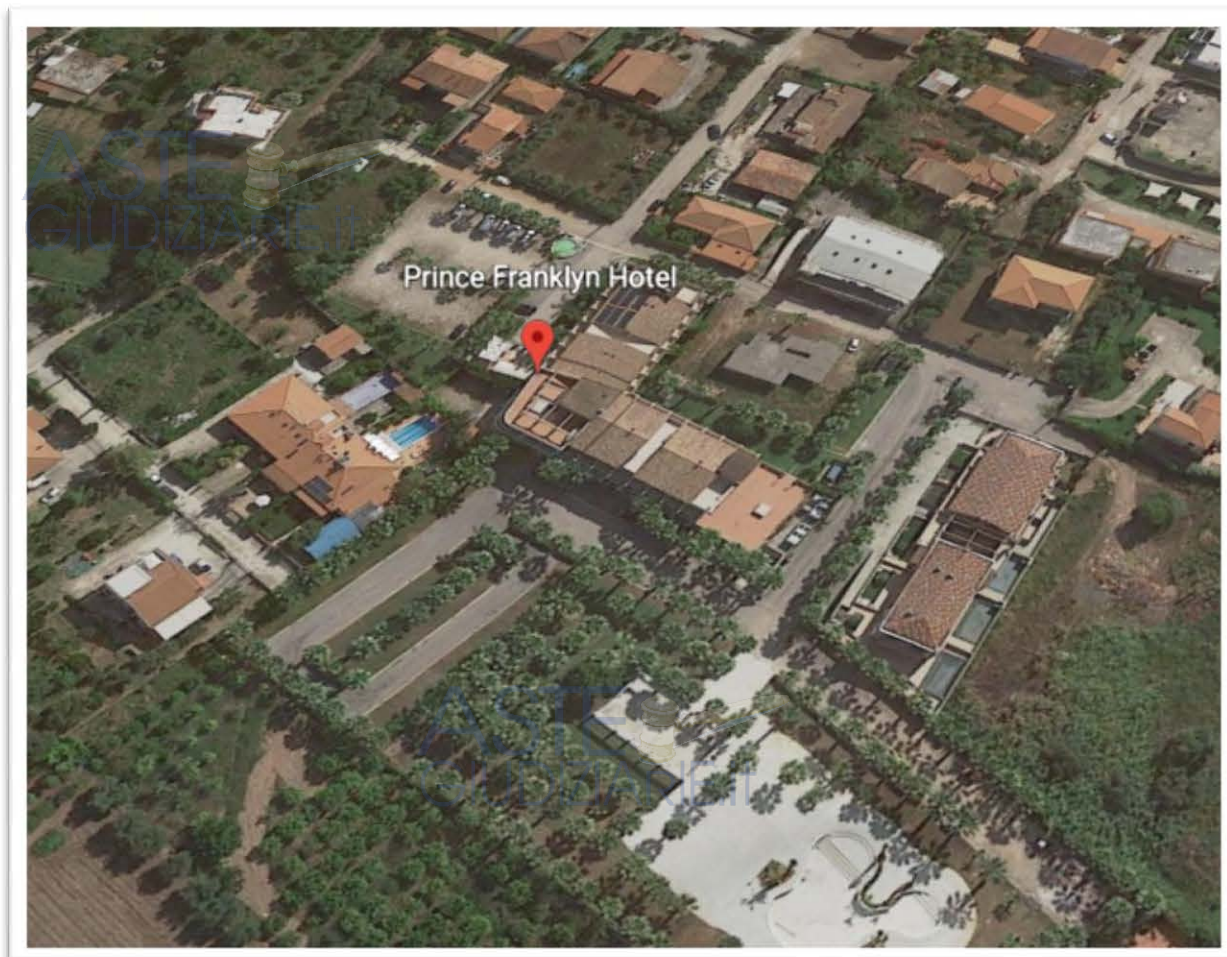
Nord proprietà ██████████ a sub con proprietà ██████████ ad est con proprietà ██████████
e d ad Ovest con ██████████ stradone interpodereale.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in questione situati nel Comune di Castellabate (SA) sono individuati catastalmente:

1. "Struttura Ricettiva" situato in località Lago distinta al N.C.E.U. al foglio 11 particella 2030, catg. D/2;
2. Struttura a servizio della piscina situato in località Lago (non censita in catasto)

3. Terreni situati in località Lago distinti nel N.C.T. al foglio 11 part.lle n.ri 1599, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021;
4. Terreni situati in longhe distinti nel N.C.T. al foglio 11 part.lle n.ri 972, 973, 1592 e 1595.



Veduta Plano-altimetrica da google

STRUTTURA RICETTIVA (N.C.E.U. al foglio 11 particella 2030)

L'immobile in epigrafe è una struttura ricettiva denominata "██████████" ed è composta da numero 3 piani fuori terra ed uno interrato ed è ubicato in un contesto attrezzato a giardino, con parcheggio, struttura bar- servizi e con piscina, di circa 12.000 mq ricoperti da diverse tipologie di piante.

La struttura è composta da n. 52 camere con i rispettivi bagni, n. 2 suite con bagno, tutte arredate e con la presenza del servizio di aria condizionata, riscaldamento, mini frigo, TV, cassaforte, telefono, balconi con affaccio.

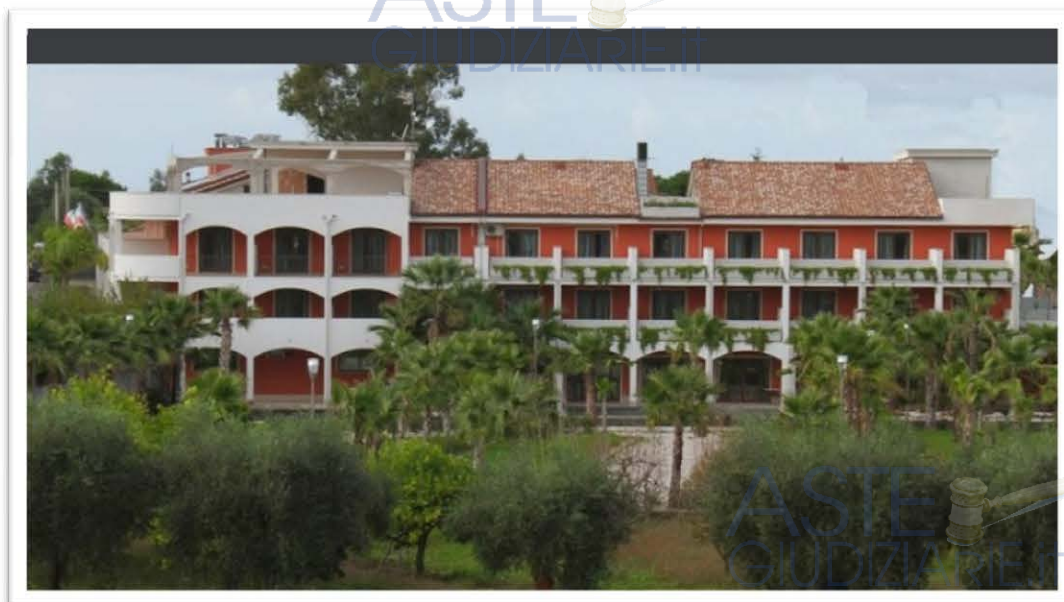


Altresì, nel compendio immobiliare sono presenti n. 5 appartamenti con terrazzino e giardino tutte arredate e con la presenza del servizio di aria condizionata, riscaldamento, mini frigo, TV, telefono, balconi con affaccio, con accessibilità disabili e cucina soggiorno e n. 4 sottotetti con adiacente terrazza.

La struttura si completa anche con una sala di reception hall, n. 2 ascensori, una sala ristorante, un bar, una lavanderia, un'ampia piscina con terrazza panoramica e parcheggio scoperto.



Struttura Alberghiera sita in Castellabate (SA) Località Lago



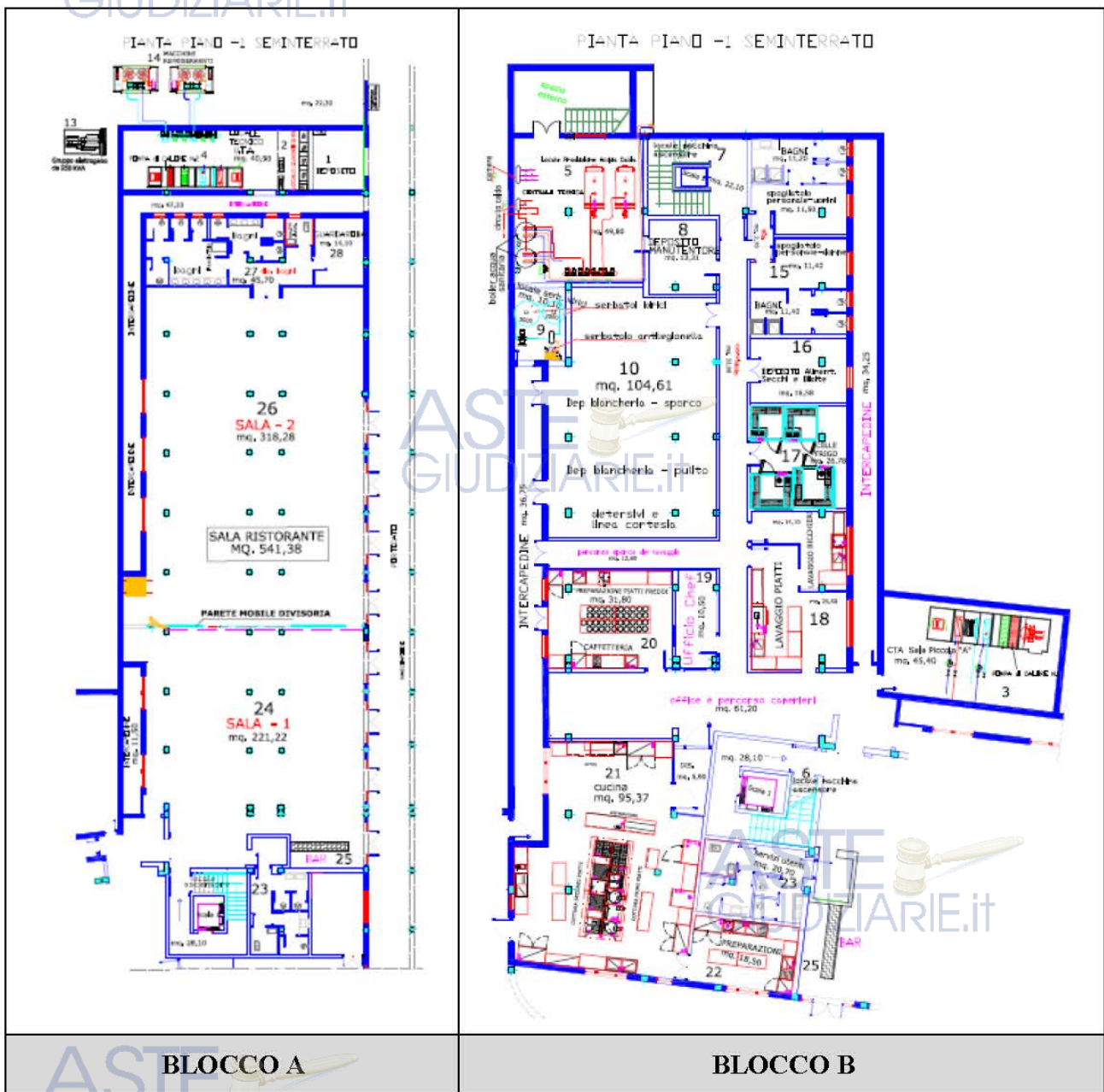
Struttura Alberghiera sita in Castellabate (SA) Località Lago



La struttura alberghiera con pianta ad L si presenta come rappresentata negli elaborati grafici, così suddivisa (Allegato n. 3- Elaborati grafici):

- Piano Seminterrato: Il blocco A è destinato a sala ristorante, caffetteria e colazione, mentre il blocco B a cucina, deposito biancheria sporco e pulito, lavaggio piatti depositi spogliatoi ed locali di servizi vari.

- Superficie utile **1.335 m² circa,**
- Superficie lorda **1.518 m² circa**
- Portico **190 m² circa**



BLOCCO A

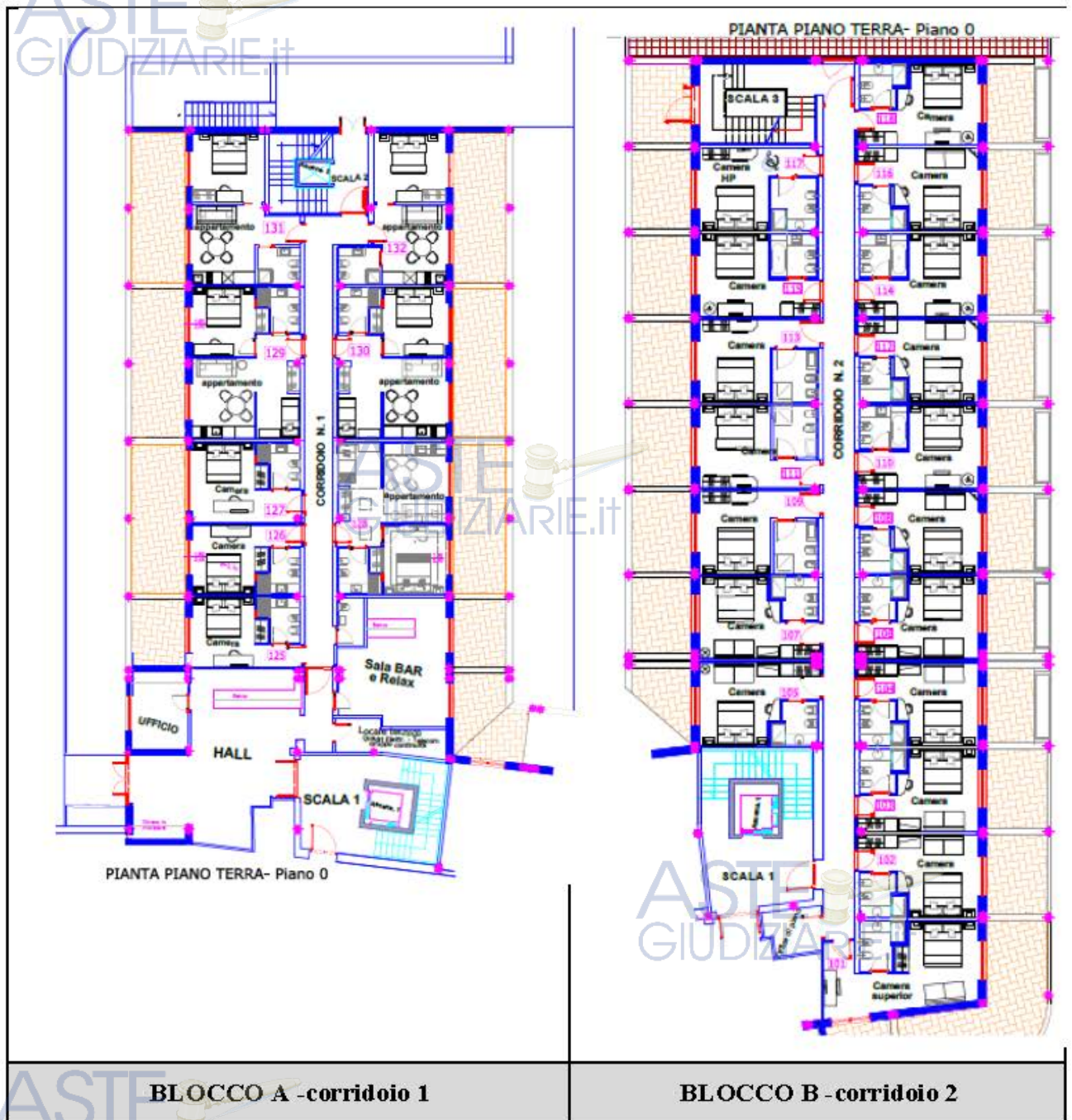
BLOCCO B



- **Piano Terra:** Sul corridoio n 1 (blocco A) si affacciano n. 3 camere con bagno e terrazzino, n. 5 appartamenti, sala relax e area bar/caffetteria.

Sul corridoio 2 (blocco B) si affacciano n.18 camere con bagno e terrazzino e n. 1 ufficio di piano.

- Superficie utile 928 m² circa
- Superficie lorda 1.032 m² circa
- balconi 392 m² circa



BLOCCO A - corridoio 1

BLOCCO B - corridoio 2

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



- **Piano Primo:** Sul corridoio n. 3 (blocco A) si affacciano n. 14 camere con bagno e terrazzino ed una suite costituita da due ambienti, bagno e terrazzino.

Sul corridoio n. 4 (blocco B) si affacciano n. 17 camere con bagno e terrazzino ed una suite costituita da due ambienti, bagno e terrazzino.

- Superficie utile 894 m² circa

- Superficie lorda 1.004 m² circa

- Balconi 443 m² circa.



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

C.T.U. ing. Giovanni Nicolielo
 GE dott. Gaetano De Luca
 Tribunale di Vallo Della Lucania
 Esecuzioni Immobiliari
 24/07/2009

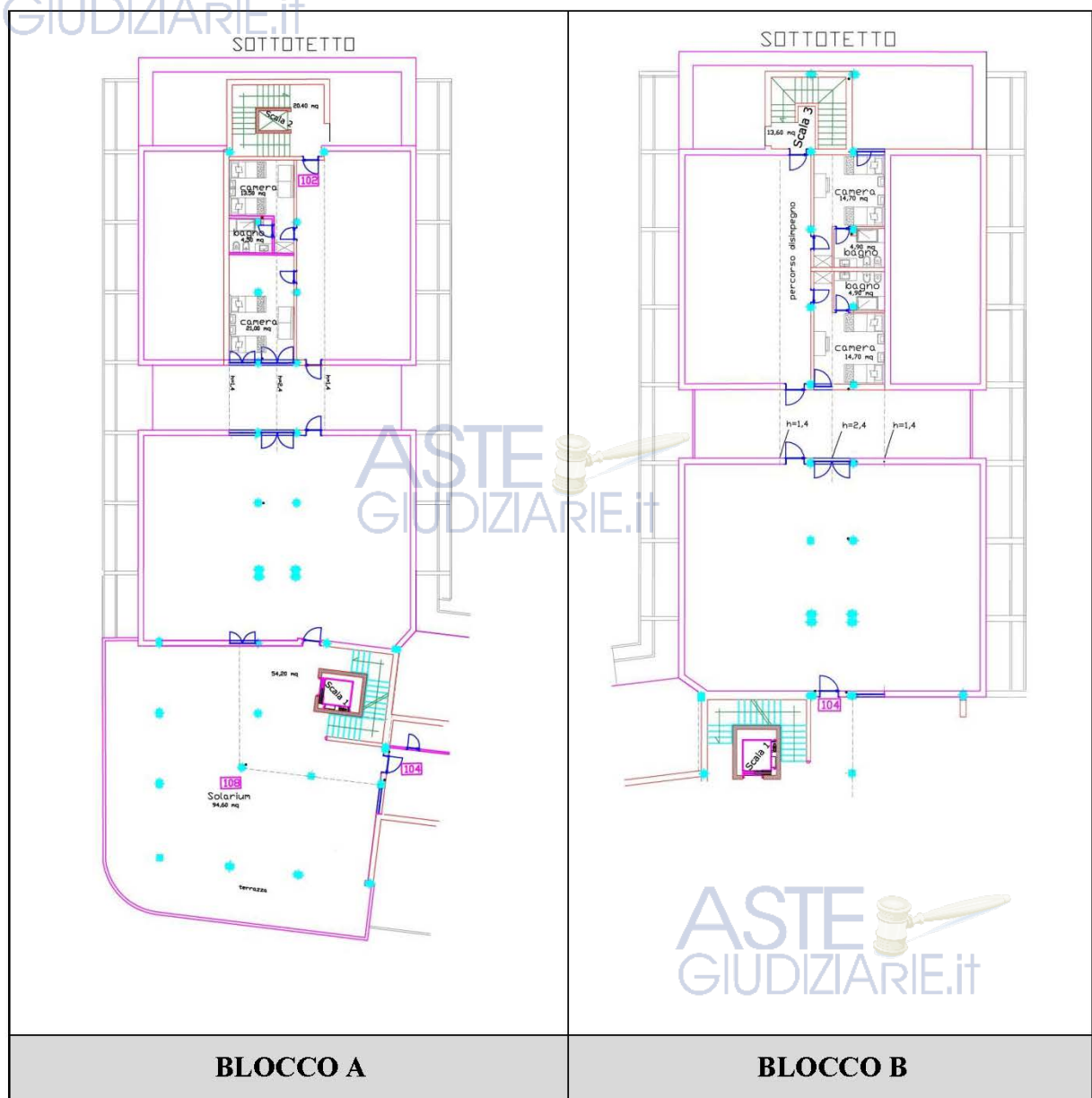
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 24/07/2009

Firmato Da: NICOLIELLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12153c



Piano Sottotetto: L'intero piano è costituito da n. 4 sottotetti ed un'ampia terrazza adibita a solarium. Nello specifico nel blocco A il sottotetto n. 4 (in prossimità della scala laterale) risulta diviso in n. 2 camere con bagno, mentre il sottotetto n. 3 (limitrofo al solarium) è grezzo. Nel blocco B il sottotetto n. 1 (in prossimità della scala laterale) risulta diviso in n. 2 camere con bagno, mentre il sottotetto n. 2 (limitrofo al solarium) è grezzo.

- Superficie utile 711 m² circa
- Superficie lorda 783 m² circa
- Terrazza 382 m² circa



Caratteristiche costruttive del fabbricato

Il corpo di fabbrica dell'Hotel presenta le seguenti caratteristiche costruttive descritte:

- Struttura in cemento armato a telai (travi, pilastri e solai latero-cemento);
- n. 2 Ascensori e n. 3 Scale con struttura portante in Cemento Armato.

Per quanto riguarda l'impiego dei materiali di finitura dell'unità immobiliare sono stati adottati i seguenti criteri:

- Intonaco esterno del tipo civile di colore rosa antico e bianco;
- Ringhiere in ferro di colore scuro;
- Tinteggiatura delle pareti interne di colore bianco;
- Pavimentazione di diversa tipologia, dimensioni e materiale, a seconda dei vari ambienti
- Bagni rifiniti con materiali pregiati, termo arredo e particolarmente confortevoli;
- Infissi di color legno con vetrocamera;
- Porte intere in legno;
- Impianto di climatizzatore nelle stanze;
- Impianto elettrico sotto traccia ed a norma;
- Impianto idrico e sanitario;

Lo stato di conservazione della struttura alberghiera risulta essere in ottime condizioni e dotato di buone finiture (*Allegato n. 4 – Documentazione Fotografica*).

TOTALE SUPERFICIE UTILE	3.940 m2 circa
TOTALE SUPERFICIE LORDA	4.265 m2 circa
T. SUP. (Balconi/terrazze e portici)	1407 m2 circa

STRUTTURA A SERVIZIO DELLA PISCINA (non censita in catasto)

Il corpo di fabbrica della struttura servizi piscina presenta le seguenti caratteristiche costruttive descritte:

- Struttura portante realizzata in cemento armato (travi e pilastri);
- Copertura in legno con capriate a vista;
- Intonaco del tipo civile;
- Pavimenti in gress;
- Impianto elettrico a norma;
- Impianto idrico e sanitario;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'immobile è diviso in servizi igienici, n. 2 depositi e da una porzione di struttura coperta senza tramezzature.

Lo stato di conservazione della struttura risulta essere in ottime condizioni (Allegato n. 4 - Documentazione Fotografica).

TOTALE SUPERFICIE COPERTA 208 m² circa

TERRENI riportati nel N.C.T. al foglio 11 part.lla 1599 - 2016 - 2017 - 2018 - 2019 - 2020 - 2021 - 972 - 973 - 1592 - 1595.

I terreni hanno una superficie complessiva di 10.643 m² e sono tutti pertinenziali e a servizio della struttura ricettiva.

Essi sono destinati a parcheggi, strade, verde e piscina interrata.

**TOTALE SUPERFICIE TERRENI (compresa la piscina)
10.643 m² circa**

Sono state acquisite, in conclusione, visure e planimetrie catastali relativamente agli immobili in oggetto che si allegano alla presente relazione.

Dal confronto tra le planimetrie sopra menzionate e lo stato dei luoghi si è accertato l'univoca identificazione dei beni oggetto della presente procedura, ad eccezione della struttura a servizio della piscina che ricade sulla particella riportata nel NCT al foglio 11 part. 2016 ma non censita nel N.C.E.U.

3.3) RISPOSTA AI QUESITI N. 5 e N. 6

N. 5 Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

N.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 ossia sanabile in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per quanto riguarda la regolarità edilizia del bene da ricerca presso Ufficio Tecnico Comunale, il complesso turistico ricade come da P.R.G. approvato con decreto della Regione Campania n.24898 del 05/ 12/ 92 e per le quali se ne riporta il dettaglio qui in seguito, nelle seguenti zone omogenee:

- Le aree di cui al foglio 11 - Particelle nn. 2030, 972, 973, 1592, 1595, 2018, 2021 e 1599 -ricadono in **ZONA D3. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI. STRUTTURE ALBERGHIERE;**
- Le aree di cui al foglio 11 - Particelle nn. 2016 e 2019-ricadono in **ZONA E4. TERRITORIO RURALE. AGRICOLO SPECIALE;**
- Le aree di cui al foglio 11 - Particelle nn. 2017-2020 -ricadono in **STRADA DI PRG**

ZONA E4 - TERRITORIO RURALE - AGRICOLO SPECIALE:

Territorio destinato all'esercizio delle attività produttive agricole prevalentemente costituito da aree seminate a produzione intensiva, ficheti, uliveti e vigneti specializzati. Sono consentiti: a) per i fabbricati esistenti gli interventi di manutenzione straordinaria; b) per i fabbricati a destinazione agricola gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia; c) gli interventi di nuova costruzione; Le costruzioni esistenti a destinazione agricola possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% del volume attuale purché la utilizzazione di tale volumetria sia opportunamente documentata e direttamente utilizzata per la conduzione del fondo. E' altresì ammessa la realizzazione di nuove costruzioni a destinazione agricola e di tutti quei manufatti necessari alla regolazione del regime idro-geologico delle aree. La concessione edilizia relativa alle opere edilizie ed ai nuovi dei fabbricati a destinazione agricola potrà essere rilasciata ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari conducenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153. Per la determinazione del volume realizzabile è consentito l'accorpamento dell'area di intervento con lotti non contigui ricadenti nelle zone E2 e E3 di cui agli artt. 17 e 18, a condizione che sulle aree asservite venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale tenuta in pubblica visione presso l'ufficio tecnico comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. E', inoltre, ammessa l'utilizzazione a fini turistici dell'edilizia rurale esistente secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla legge 5.12. 1985, n. 730 ed alla normativa regionale in materia.

Le nuove costruzioni dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

- indice di f.f. per le abitazioni 0,03 mc/mq
- indice di f.f. per le pertinenze agricole 0,10 mc/mq
- altezza degli edifici 9,50 m -lotto minimo 5.000 mq
- distanza dai confini 10,00 m
- indice di copertura 0,05 mq/ mq

ZONA D3 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - STRUTTURE ALBERGHIERE

Aree destinate alla realizzazione di strutture ricettive di tipo alberghiero aperte al pubblico a gestione unitaria con esclusione delle residenze turistico-alberghiere individuate dall'art. 6 della legge 17.5.83, n. 217.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, gli interventi di nuova costruzione in zone prive di urbanizzazione sono consentiti in attuazione di piani esecutivi approvati;

E' prescritta la realizzazione di volumi compatti con divieto di realizzare singole unità ricettive minime del tipo bungalow, dependance, chalet, etc.

-Indice di fabbricabilità fondiaria 1,50 mc/mq

-rapporto di copertura 0,25 mq/mq

-altezza massima degli edifici 12,00 m

-superficie minima sistemata a verde 53 % -superficie minima parcheggi 8 mq/posto letto

-indice di piantumazione 300 alb/ha

Tutto il territorio del Comune di Castellabate rientra all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni ed altresì sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1 lettera f).

VERIFICA URBANISTICA

La struttura alberghiera ha avuto origine a seguito del rilascio del Titolo Unico Autorizzativo SUAP Cilento prot. 913 del 27/07/2007.

In virtù del suddetto provvedimento autorizzativo il Comune di Castellabate ha formalmente imposto il vincolo permanente di destinazione di cui all'art. 4 della Legge Regionale n. 16 del 28/11/2000.

In data 5/08/2011 è stata presentata DIA 113 per Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 per opere realizzate in difformità al provvedimento SUAP n. 913 del 22/07/2007.

In data 13/10/2011 il responsabile Area Ambiente e Sviluppo Sostenibile del Comune di Castellabate con prot. 7189 rilasciava Attestazione di compatibilità Paesaggistica. Successivamente a completamento dell'intero iter procedurale in data 26/03/2013 prot. 4916 l'Area Tecnica – Conservazione della Natura Servizio Tecnico Ufficio Autorizzativo dell'Ente Parco del Cilento e Vallo di Diano esprimeva il proprio parere favorevole in merito alla istanza di parere prodotta dal Responsabile dell'Area IV Comune di Castellabate in data 06/03/2013 prot. 531.

In data 6/05/2012 con prot. Pdc 93 è stata inoltrata istanza intesa ad ottenere il Permesso di costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 relativamente alla realizzazione di un tratto di strada del PRG ed al suo collegamento con la viabilità esistente. In data 5/11/2012 il Responsabile dell'Area Ambiente e Sviluppo Sostenibile del Comune di Castellabate con prot. 2953 rilasciava Attestazione di compatibilità Paesaggistica. Successivamente con nota prot. 4917 del 26/03/2013 l'Area Tecnica – Conservazione della Natura Servizio Tecnico Ufficio Autorizzativo dell'Ente Parco del Cilento e Vallo di Diano esprimeva il proprio parere favorevole in merito alla istanza di parere prodotta dal Responsabile dell'Area IV Comune di Castellabate in data 20/02/2013 prot. 412 e del 07/03/2013 prot. 547. Infine, in data 06/05/2013 il Comune di Castellabate rilasciava il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 3564. Successivamente a seguito di indagini giudiziarie volte a verificare la legittimità della struttura realizzata, è stato richiesto un ulteriore titolo edilizio di Adeguamento Urbanistico rilasciato con provvedimento protocollo n. 1200 del 06/05/2013.

A seguito di domanda di permesso di costruire del 01/10/2013 relativa ad un progetto di attrezzature ricettive turistico alberghiere piscina di pertinenza e relativi servizi, veniva rilasciato permesso di costruire n. 4308/2015 del 14/05/2015.

Dal confronto tra lo stato di fatto ed i grafici allegati ai permessi di costruire rilasciati sono emerse alcune variazioni e precisamente:

A) Struttura ricettiva:

- 1) ampliamento della Hall e realizzazione di un ambiente adibito ad ufficio per una superficie lorda paria a circa 30,00 m² (incremento volumetrico);
- 2) creazione di un corridoio retrostante la cucina al piano -1 per la comunicazione con l'esterno del vano scala n1; nonché la trasformazione di una finestra in porta. Detta modifica ha comportato l'eliminazione di due bagni ed un ambiente per la preparazione di alimenti (diversa distribuzione interna senza incremento volumetrico).
- 3) realizzazione nel sottotetto n.1 e n. 4 di quattro camere con bagno (incremento di superficie abitabile);

B) Struttura a servizio della piscina:

- 4) diversa distribuzione dei volumi con incremento volumetrico;
- 5) diversa sagoma della piscina interrata.

Essendo l'aera della struttura recettiva sottoposta a vincolo paesaggistico, le difformità relative agli incrementi di volume (1 e 4) e quella relativa all'incremento della superficie abitabile (3), non possono essere sanate ai sensi dell'art. 167 del D Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.

3.4) RISPOSTA AI QUESITI N. 7 e N. 8

N.7 dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni pignorati (albergo, piscina, struttura a servizio della piscina e aree pertinenziali), presentano determinate caratteristiche di tipo morfologiche, costruttive e progettuali per cui non si presta ad un progetto di divisione. Pertanto si procederà all'individuazione di un lotto unico.

N.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 dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

I beni della seguente procedura sono pignorati per l'intera proprietà pertanto si procederà alla stima dell'intero valore del lotto.

3.5) RISPOSTA AI QUESITI N. 9 e N. 10

N.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;

N.10 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'immobile pignorato, come accertato durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente è detenuto dal debitore esecutato. Infatti, la Società [REDACTED] ha chiesto di continuare a permanere nella detenzione della struttura alberghiera [REDACTED] dietro versamento di un'indennità di occupazione. In data 07/05/2021 (immissione in possesso del Custode Giudiziario), viene sottoscritto apposita scrittura/contratto di locazione tra il Custode e la società esecutata.

3.6) RISPOSTA AL QUESITO N. 11

N.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;

Dalle ricerche effettuate sono stati riscontrati i seguenti vincoli e le seguenti servitù:

1. Servitù di passaggio e di reti tecnologiche costituita con atto del 27 settembre 2002, a rogito Notaio Filippo Ansalone, trascritto a Salerno in data 30 settembre 2002, ai numeri 35263/26595, a favore del suolo riportato in catasto terreni del Comune di Castellabate, al foglio 11, particella 1598, 1600 e 1601, di proprietà [REDACTED] e gravante su suolo riportato in catasto terreni del Comune di Castellabate, al foglio 11, particella 1599, di proprietà della [REDACTED]
2. Servitù di elettrodotto costituita con atto del 23 luglio 2008, a rogito Notaio Claudia Petraglia, trascritto a Salerno il 31 luglio 2008, ai numeri 31533/22245, a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante su suolo riportato in catasto terreni del Comune di Castellabate, al foglio 11, particelle 1594, 1612 e 1638.
3. Vincolo costituito con atto del 20 aprile 2015, a rogito Notaio Luca Restaino, trascritto a Salerno il 28 aprile 2015, ai numeri 14318/11819, contro la società [REDACTED] avente ad oggetto l'asservimento a favore [REDACTED] riportato in



catasto fabbricati, al foglio 11, particella 2030, l'appezzamento di terreno identificato in catasto, al foglio 11, particelle 972, 973 e 1595 (Allegato n. 1).

4. In virtù del provvedimento autorizzativo unico SUAP Cilento prot. 913 del 27/07/2007, il Comune di Castellabate ha formalmente imposto il vincolo permanente di destinazione di cui all'art. 4 della Legge Regionale n. 16 del 28/11/2000.

3.7) RISPOSTA AL QUESITO N. 12

N.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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed eventi 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.

SCOPO CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame.

Per valore di mercato si intende il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta (o data in locazione) alla data della stima.

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

Definito lo scopo della stima occorre individuare la metodologia da adottare e l'approccio più adatto.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta che utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione. Tale metodo comparativo può essere applicato attraverso diversi

procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici;

- la metodologia indiretta che utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima quali ad esempio la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e differenti le ragioni per le quali è necessario effettuare la stima di un bene, i possibili approcci sono fondamentalmente di tre tipi:

- l'approccio di mercato che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili per cui abbiamo notizia di una transazione in un periodo contemporaneo a quello della stima;
- l'approccio del costo che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc.) da sostenere per riprodurre o ricostruire un bene esistente opportunamente ridotto per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale. Tale approccio si basa sul principio economico della surrogazione di un bene in quanto un acquirente razionale non sarebbe disposto a pagare per un bene un prezzo superiore al costo che dovrebbe sostenere per riprodurre un bene sostitutivo uguale a quello acquistato;
- l'approccio finanziario (o reddituale) che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito. I flussi di cassa futuri (positivi e negativi) che possono essere prodotti dal bene devono essere attualizzati mediante il più appropriato tasso di sconto per poter determinare il valore in un determinato istante coincidente con quello della stima. Tale approccio è forse il metodo maggiormente utilizzato nelle valutazioni a livello internazionale per quanto, in realtà, piccoli errori nella determinazione del tasso di sconto possono portare a rilevanti scostamenti nel valore stimato.

La condizione indispensabile per l'applicazione del metodo per comparazione è data dall'esistenza di un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale di beni tale da consentire un adeguato confronto estimativo e l'acquisizione, da fonte certa, di prezzi pagati in recenti contrattazioni di compravendita.

Nel caso in esame il metodo comparativo trova difficile applicazione data l'impossibilità di avere elementi rintracciabili di beni simili a quello oggetto di stima, compravenduti in un congruo arco temporale nella medesima zona interessata.

Pertanto si ritiene opportuno procedere alla determinazione del valore venale utilizzando il metodo di stima a costo di riproduzione deprezzato che, nel caso in esame, è il procedimento operativo ritenuto, tra quelli contemplati dall'estimo, il più idoneo a offrire la garanzia del risultato in relazione al bene.

Con questa metodologia si determinerà il valore del complesso immobiliare compresa l'area di pertinenza.

STIMA A COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Per la determinazione del valore con la metodologia del costo di costruzione deprezzato l'algoritmo da utilizzare per esprimere il valore venale del bene è il seguente:

$$V_M = C_A + C_C + C_{ind} + O_F + U_I - \Delta$$

Dove i simboli assumono i seguenti significati:

V_M = Valore di mercato	O_F = Oneri finanziari
C_A = Costi dell'area	U_I = Utile impresa
C_C = Costi di costruzione	Δ = Deprezzamento
C_{ind} = Costi indiretti	

• Costo di acquisto dell'area (C_A)

Il valore di acquisto dei terreni è stato desunto dagli atti di compravendita trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Salerno, mentre per le particelle non presenti nei sotto indicati atti di compravendita si è proceduto per analogia, relativa alla loro destinazione urbanistica.

ATTO	PART. (F. n.11)	DESTINAZIONE	Superficie (mq)	Prezzo (€)
notaio Filippo Anzalone del 27/09/2002 rep 41017;	2030 - 1595 (ex 1594) e 1599	D3 strutture alberghiere	4157 mq	€ 176.316,00
notaio Filippo Anzalone del 14/01/2004 rep 51490;	2019, 2020 e 2021 (ex 1638)	E4 agricola speciale	3028 mq	€ 15.000,00
notaio Filippo Anzalone del 12/12/2005 rep 67716	2016 - 2017 - 2018 (ex 1612)	E4 Agricola Speciale	5000 mq	€ 41.000,00
NON reperito	972 - 973 - 1592	D3 strutture alberghiere	2226 mq	€ 93.870,00
TOTALE				326.186,00

$$C_A = 326.186,00 \text{ €}$$

• Costo di costruzione (C_C)

Lo scrivente, ha determinato il costo di costruzione dei 2 corpi di fabbrica (C_{C1} albergo e C_{C2} struttura a servizio della piscina) oggetto della presente relazione, nonché il costo della sistemazione dell'area pertinenziale esterna adibita a parcheggi, strade, piscina, verde

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



attrezzato ecc. (C_{Cap}) mediante una stima analitica sommaria con riferimento al prezzo di Regione Campania per i lavori Pubblici e ai prezzi medi praticati dalle imprese locali.

Il costo di costruzione, pertanto, ci è dato dalla seguente formula:

$$C_c = C_{C1} + C_{C2} + C_{Cap}$$

C_{C1} (Struttura Alberghiera)

$C_{C1} = 4.805.712,50 \text{ €}$

Così determinato:

ALBERGO			
	LAVORAZIONI	COSTO	Inc. %
1	Scavi rinterri trasporto e oneri di scarica	85 587,50	1,78%
2	Opere in CA	1 050 625,00	21,86%
3	Vespai, sottofondi e pavimenti	563 750,00	11,73%
4	Isolamento e impermeabilizzazione	128 125,00	2,67%
5	Murature e tramezzi	230 625,00	4,80%
6	intonaci	322 875,00	6,72%
7	Rivestimenti e controsoffittature	215 250,00	4,48%
8	Opere metalliche	102 500,00	2,13%
9	Serramenti	563 750,00	11,73%
10	Impianto ascensore	102 500,00	2,13%
11	Impianto di riscaldamento	445 875,00	9,28%
12	Impianto idrosanitario	358 750,00	7,47%
13	Impianto elettrico	466 375,00	9,70%
14	Impianto gas ed antincendio antincendio	112 750,00	2,35%
15	Opere varie accessorie	56 375,00	1,17%
TOTALE		4.805.712,50	100,00%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. ing. Giovanni Nicolielo
 GE dott. Gaetano De Luca
 Tribunale di Vallo Della Lucania
 Esecuzioni Immobiliari
 2009/19

C_{C2} (Struttura a servizio della Piscina)

C_{C2}= 87.700,00 €

Così determinato:

STRUTTURA A SERVIZIO DELLA PISCINA			
	LAVORAZIONI	COSTO	Inc. %
1	Scavi rinterri trasporto e oneri discarica	2 200,00	2,51%
2	Opere in CA	35 000,00	39,91%
3	Sottofondi, pavimenti e rivestimenti	16 000,00	18,24%
4	Copertura	25 000,00	28,51%
5	tramezzi ed intonaco e infissi	5 500,00	6,27%
6	Impianto idrosanitario	2 500,00	2,85%
7	Impianto elettrico	1 500,00	1,71%
TOTALE		87.700,00	100,00%

C_{Csp} (Area di pertinenza)

C_{C2}= 461.860,00 €

L'area di pertinenza completamente recintata, è ubicata in un contesto attrezzato a giardino, parcheggio, strade e piscina, di circa **12.124 m²** (compresi di 1481 m² di area pertinenziale dell'albergo).

AREA PERTINENZIALE				
	LAVORAZIONI	Superficie (mq)	Costo Unitario (€/mq)	Costo Totale (€)
1	Parcheggi, Strade e verde attrezzato	12.124,00	15,00	181.860,00
2	Piscina	Struttura Impianto	160.000 120.000	280.000,00
TOTALE				461.860,00

Quindi:

$$C_c = 4.805.712,50 + 87.700,00 + 461.860,00 \text{ €} = 5.355.272,50$$

$$C_c = 5.355.272,50 \text{ €}$$



• **Costi Indiretti (C_{ind})**

I costi indiretti che deve sostenere l'imprenditore per realizzare i fabbricati sono:

- Oneri di urbanizzazione (O_U)
- Oneri costo di costruzione (O_{CC})
- Oneri tecnici Professionali (O_P)
- Oneri di allaccio ai pubblici servizi (O_{AL})
- Oneri generali di amministrazione (O_G)

Essi, ci sono dati dalla seguente formula:

$$C_{ind} = O_U + O_{CC} + O_P + O_{AL} + O_G$$

Oneri di urbanizzazione (O_U)

Gli oneri di urbanizzazione sono influenzati da molteplici fattori come la destinazione urbanistica, il tipo di costruzione, la densità edilizia ecc. e sono in funzione dei metri cubi degli immobili realizzati. Si pongono uguali all'importo riportato nella pratica edilizia SUAP n. 6126 Concessione Edilizia n. 913 del 25/07/2007:

$$O_U = 31.130,80 \text{ €}$$

Oneri costo di costruzione (O_{CC})

Gli oneri del costo di costruzione, sono in funzione dei metri cubi degli immobili realizzati; si pongono uguali all'importo riportato nella pratica edilizia SUAP n. 6126 Concessione Edilizia n. 913 del 25/07/2007:

$$O_{CC} = 47.882,80 \text{ €}$$

Oneri tecnici professionali (O_P)

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento ecc..Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico professionali.

Tali costi tecnici si calcolano in percentuale variabile sul costo tecnico di costruzione delle opere edilizie si ipotizza pari al 8 % (comprensivo di spese) del costo di trasformazione delle superfici coperte e scoperte. Tale percentuale è inferiore a quella desunta dalle tabelle professionali degli ingegneri e architetti che stabiliscono le parcelle in funzione della



categoria delle opere e del loro ammontare, D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013 (utilizzata per le competenze professionali nei lavori pubblici).

$$O_p = (C_C \times 0,08) = (5.355.272,50 \text{ €} \times 0,08) = 428.421,80 \text{ €}$$

Oneri di allaccio ai pubblici servizi (O_{AL})

Questi costi dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche, dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare.

Nel caso in esame vista la natura specialistica della struttura (ricettiva), la sua localizzazione si considera un'incidenza del 0,5% del costo di costruzione.

$$O_{AL} = (5.355.272,50 \text{ €} \times 0,005) = 26.766,36 \text{ €}$$

Oneri generali di amministrazione (O_G)

Rientrano in queste tipologie di spesa tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di azienda e spese di cantiere. Sono esempio di queste spese: i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere. Generalmente tali costi sono fissi con un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione.

Le spese generali del promotore si assumono complessivamente pari al 6% dei costi diretti.

$$O_G = (5.355.272,50 \text{ €} \times 0,06) = 321.316,35 \text{ €}$$

Quindi:

$$C_{ind} = 31.130,80 + 47.882,80 + 428.421,80 + 26.776,36 + 321.316,35 = 855.528,11 \text{ €}$$

$$C_{ind} = 855.528,11 \text{ €}$$

- **Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_F)**

Gli oneri finanziari vanno calcolati applicando, alla quota parte di capitale preso a prestito, la formula dell'interesse composto:

Dove:

$$O_F = C \times d \times (q^n - 1)$$

- C = capitale investito
d = percentuale di indebitamento
 q^n = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1+i)$
i = tasso di interesse sul debito
n = tempo di maturazione dei fattori economici, ovvero dato dalla somma dei vari periodi.

Si ipotizza:

- che l'imprenditore faccia ricorso al credito per il 50% dei costi diretti che deve sostenere:

$$C = C_A + C_C + C_{ind} = (326.186,00 + 5.355.272,50 + 855.528,11) = 6.536.986,61 \text{ €}$$

- il tasso di interesse sul debito si costituisce con riferimento ad un dato di mercato di breve/medio periodo. Si rileva che ad aprile 2022 l'EURIRS a dieci anni è pari al 1,70 % a cui si aggiunge uno spread del 1,45 % (valore riferito a un credito pari al 50% dell'operazione finanziaria), mediamente applicato dagli istituti bancari, pertanto si applica un tasso complessivo di $1,70 + 1,45 = 3,15\%$.

$$q = (1+i) = (1+0,0315) = 1,0315$$

Quindi:

$$O_F = 6.536.986,61 \times 0,50 \times (1,0315^{10} - 1) = 1.188.478,87 \text{ €}$$

$$O_F = 1.188.478,87 \text{ €}$$

- **Utile dell'imprenditore (U_I)**

L'utile dell'imprenditore remunera, oltre alla sua capacità organizzativa, anche il rischio imprenditoriale cui si espone. Tale costo indiretto costituisce appunto il profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita. L'entità del profitto dipende principalmente dalla congiuntura economica generale, dalle situazioni particolari, dal contesto urbano di riferimento e nella letteratura tecnica di settore varia tra il 10 e il 25%, espresso in percentuale sui ricavi. Si assume come utile dell'impresa il 15 %.

Quindi:

$$U_I = (C_C \times 0,15) = (5.355.272,50 \times 0,15)$$

$$U_I = 803.290,88 \text{ €}$$

- **Deprezzamento (Δ)**

Il deprezzamento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deterioramento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti). Si calcola solo il

deprezzamento delle strutture (1-struttura ricettiva e 2 -struttura a servizio della piscina). Esso ci è dato da:

$$\Delta = C_{C1} \times P_{C1} + C_{C2} \times P_{C2}$$

Ipotizzando: $P_{C1} = 7\%$

$P_{C2} = 3\%$

si ha:

$$\Delta = 4.805.712,50 \times 0,07 + 87.700,00 \times 0,03 = 339.030,88 \text{ €}$$

$$\Delta = 339.030,88 \text{ €}$$

Il valore di mercato risulta:

$$V_M = C_A + C_C + C_{ind} + O_F + U_I - \Delta =$$
$$326.186,00 + 5.355.272,50 + 855.528,11 + 1.188.478,87 + 803.290,88 - 339.030,88 =$$
$$8.189.725,48 \text{ €}$$

IL VALORE DI STIMA DEL BENE è pari a (cifra tonda)

€ 8.190.000,00

(Euro ottomilioni cenotonovantamila/00)

• **Decrementi:**

Dal precedente valore bisogna detrarre:

- Costi per le cancellazioni delle ipoteche iscritte	329,00 €
- Onorario Professionale e Pratica Catastale per censire la struttura a servizio della piscina nel N.C.E.U.	2.000,00 €
- Costi per il ripristino dello stato dei luoghi:	15.061,91 €

Così suddivisi (allegato 5 computo metro ripristino stato dei luoghi):

Ampliamento Piano terra (Hall +Uffici)	= 2.654,89 €
Piano sottotetto	= 2.809,64 €
Struttura a servizio della piscina	= 2.373,10 €
Iva Lavori	= 1.724,28 €
Compenso professionale Progettazione e DL	= 3.000,00 €
Oneri per pratica edilizia	= 2.500,00 €

Pertanto il valore decrementato della stima diventa:

€ 8.189.725,48 - € 329,00 - € 2.000,00 - 15.061.91 = € 8.172.334,57



II VALORE DI STIMA DEL BENE CON DECREMENTO

è pari a (cifra tonda)

€ 8.172.000,00

(Euro ottomilionicentosettantadue/00)



3.8) RISPOSTA AL QUESITO N. 13

N.13 Estragga reperto fotografico, anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni

Vedi allegato n. 4 -Documentazione Fotografica

L'esperto ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 43 pagine e n. 5 allegati di aver svolto compiutamente, con la massima professionalità e perfetta buona fede l'incarico affidatogli, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Elenco allegati:

Allegato N.1: Pratiche Edilizie Presentate;

Allegato N.2: Visure e mappa catastale;

Allegato N.3: Elaborati grafici dello stato dei luoghi;

Allegato N.4: Documentazione Fotografica;

Allegato n. 5: Computo metrico ripristino stato dei luoghi;

Allegato n. 6: Trasmissione della Consulenza alle parti;

Vallo della Lucania 30/04/2022



C.T.U. ing. Giovanni Nicolielo
G.E dott. Gaetano De Luca
Tribunale di Vallo Della Lucania
Esecuzioni Immobiliari
Costruzione 2009/19

