



Liquidazione Giudiziale n.30/2024 “OMISSIS IN LIQUIDAZIONE”

C.F./P.IVA: OMISSIS,

Liquidazione Giudiziale n.31/2024 “OMISSIS”

C.F./P.IVA: OMISSIS,

Curatore dott. Fabio Amendola

Egregio curatore, facendo seguito alla sua richiesta, relativa alla rideterminazione del valore di vendita dei beni afferenti al lotto n.1, rimetto la presente relazione integrativa.

Con provvedimento del 17/12/2024, reso nell’ambito della procedura esecutiva immobiliare RGE 119/2010, su istanza del creditore BCC NPLS 2020 S.R.L., il G.E. dott.ssa Enza Faracchio autorizzava un nuovo esperimento di vendita, limitatamente ai beni appresi alla procedura esecutiva e facenti parte del lotto di vendita n.1, già stimato dallo scrivente in seno alle procedure di liquidazione giudiziale 30/2024-31/2024, al prezzo base pari ad euro 3.129.082,50.

I beni sottoposti alla procedura esecutiva immobiliare, costituendo solo una parte del complesso alberghiero, appreso alle due procedure di liquidazione giudiziale, sono riportati, con gli attuali identificativi catastali, nella tabella seguente.

CT	Titolarità	Società	Fg.	P.Ila	Sub	Classamento	Classe	Cons.	Rendita
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	993	23	Cat.D/2			€ 57.216,14
F	Proprietà area	OMISSIS	30	993	24	Cat.D/2			€ 30.849,34
	Proprietà Sup. 1/1	OMISSIS							
T	Proprietà area	OMISSIS	30	234		SEMINATIVO	3	210	R.D. 0,92 / R.A. 1,52
	Proprietà Sup. 1/1	OMISSIS							
T	Proprietà area	OMISSIS	30	981		SEMINATIVO	3	720	R.D. 3,16 / R.A. 5,21
	Proprietà Sup. 1/1	OMISSIS							
T	Proprietà area	OMISSIS	30	982		SEMINATIVO	3	2.745	R.D. 12,05 / R.A. 19,85
	Proprietà Sup. 1/1	OMISSIS							
T	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	990		SEMIN ARBOR	4	1.887	R.D. 8,77 / R.A. 17,54
T	Proprietà area	OMISSIS	30	1032		FRUTTETO	2	7.138	R.D. 86,63 / R.A. 55,30
T	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1036		SEMINATIVO	3	6.393	R.D. 28,06 / R.A. 46,22
T	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1040		SEMIN ARBOR	4	508	R.D. 2,36 / R.A. 4,72
T	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1042		SEMIN ARBOR	4	2.567	R.D. 11,93 / R.A. 23,86

Occorre osservare che, con riferimento alle unità censite al Catasto Fabbricati, il pignoramento di cui alla già menzionata procedura esecutiva RGE 119/2010 aggredisce porzioni di immobile, originariamente indicate come di seguito:

U.N.	Catasto	Titolarità	Società	Fg.	P.Ila	Sub.	Classamento
1	F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	993	4	in corso
	F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	993	5	in corso
	F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	993	6	in corso
	F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	993	8	in corso
	F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	993	10	in corso
	F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	993	12	in corso
	F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	993	13	in corso
	F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	993	15	in corso
	F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	993	16	in corso



U.N.	Catasto	Titolarità	Società	Fg.	P.Illa	Sub.	Classamento
2	F	Proprietà area 1/1 OMISSIS		30	993	11	in corso
	F			30	993	14	in corso
	F			30	993	17	in corso
	F	Proprietà Sup. 1/1 OMISSIS		30	993	18	in corso
	F			30	993	19	in corso
	F			30	993	21	in corso
	F			30	993	22	in corso

Pertanto, estromettendo le unità immobiliari già sottoposte a procedura esecutiva, restano apprese alle procedure di liquidazione giudiziale i seguenti cespiti, tutti in capo alla società OMISSIS.

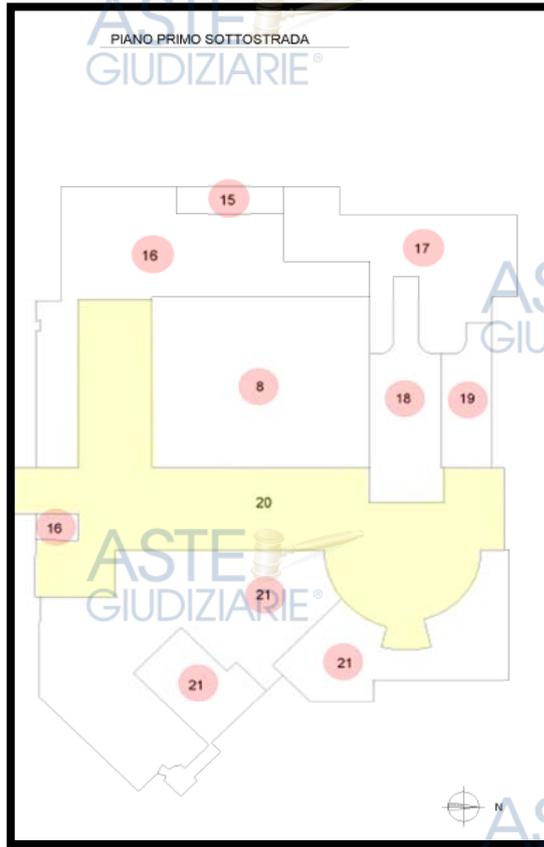
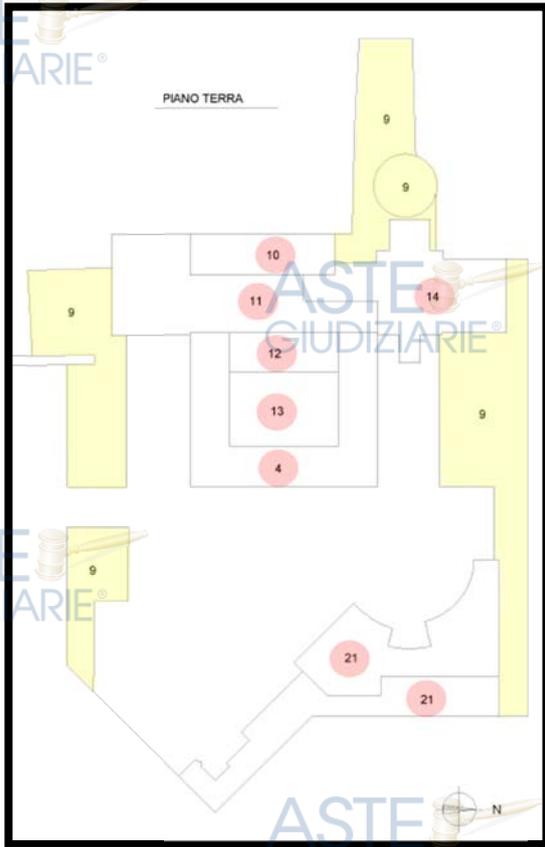
Catasto	Titolarità	Società	Fg.	P.Illa	Sub	Classamento	Classe	Cons.	Rendita
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	923	7	Cat.A/3	3	7 vani	€ 266,08
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	923	11	Cat.F/1		1725 m2	
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1054	1	Cat.D/1			€ 140,00
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1054	2	Cat.D/1			€ 75,00
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	993	9	B.C.N.C.			
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	993	20	B.C.N.C.			
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1187	1	Cat.A/3	4	4,5 vani	€ 195,22
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1188	1	Cat.A/3	4	4,5 vani	€ 195,22
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1188	2	Cat.C/2	8	80 m2	€ 107,42
T	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	108		SEMINATIVO	3	3.125	R.D. 13,72 / R.A. 22,59
T	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	921		SEMIN ARBOR	4	994	R.D. 4,62 / R.A. 9,24
T	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1034		SEMINATIVO	3	12.168	R.D. 53,42 / R.A. 87,98
T	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1038		SEMIN ARBOR	4	1.014	R.D. 4,71 / R.A. 9,43
T	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1053		ULIVETO	2	2.575	R.D. 21,28 / R.A. 8,64
T	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1235		SEMINATIVO	4	7.436	R.D. 26,88 / R.A. 46,08

Dal raffronto tra le tabelle su riportate, è possibile desumere che, con riferimento alle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati ed afferenti al complesso alberghiero, la procedura esecutiva non ricomprende i cespiti classificati come beni comuni non censibili, dotati di autonomo identificativo catastale (già all'epoca del pignoramento), contraddistinti con i subalterni n.9 e n.20 del mappale 993.

Al fine di chiarire tale assunto, si riportano a seguire le seguenti rappresentazioni grafiche, relative:

- all'elaborato planimetrico catastale prot. SA0196285 del 25/05/2004, vigente al momento dell'instaurazione della procedura esecutiva immobiliare;
- all'elaborato planimetrico catastale prot. SA0121783 del 18/04/2016, vigente all'attualità.

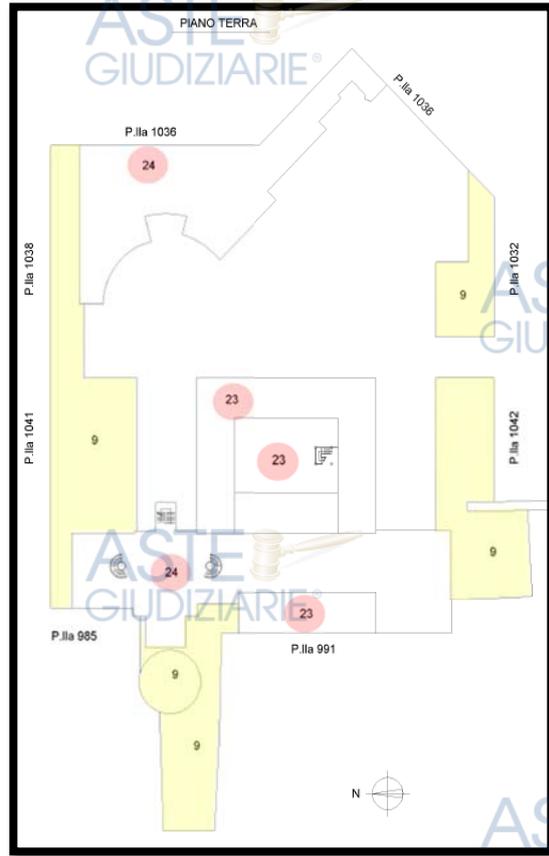
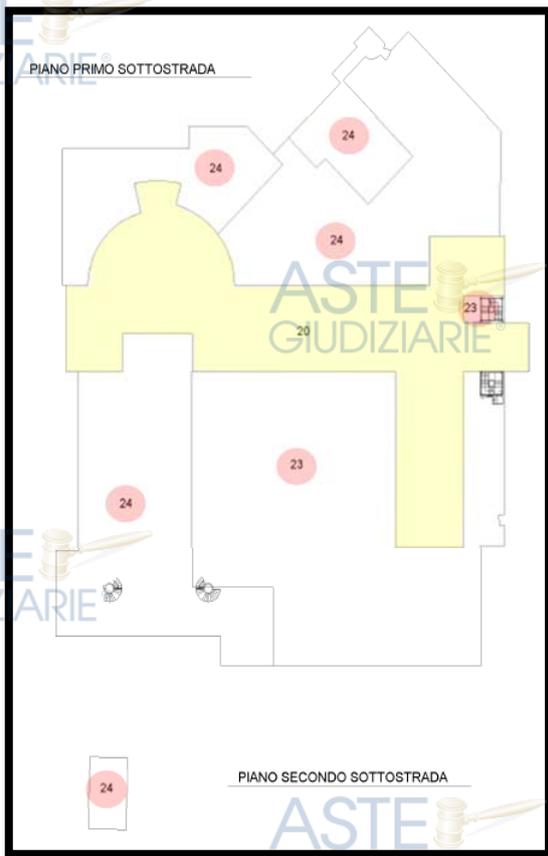




- porzioni pignorate
- porzioni non pignorate



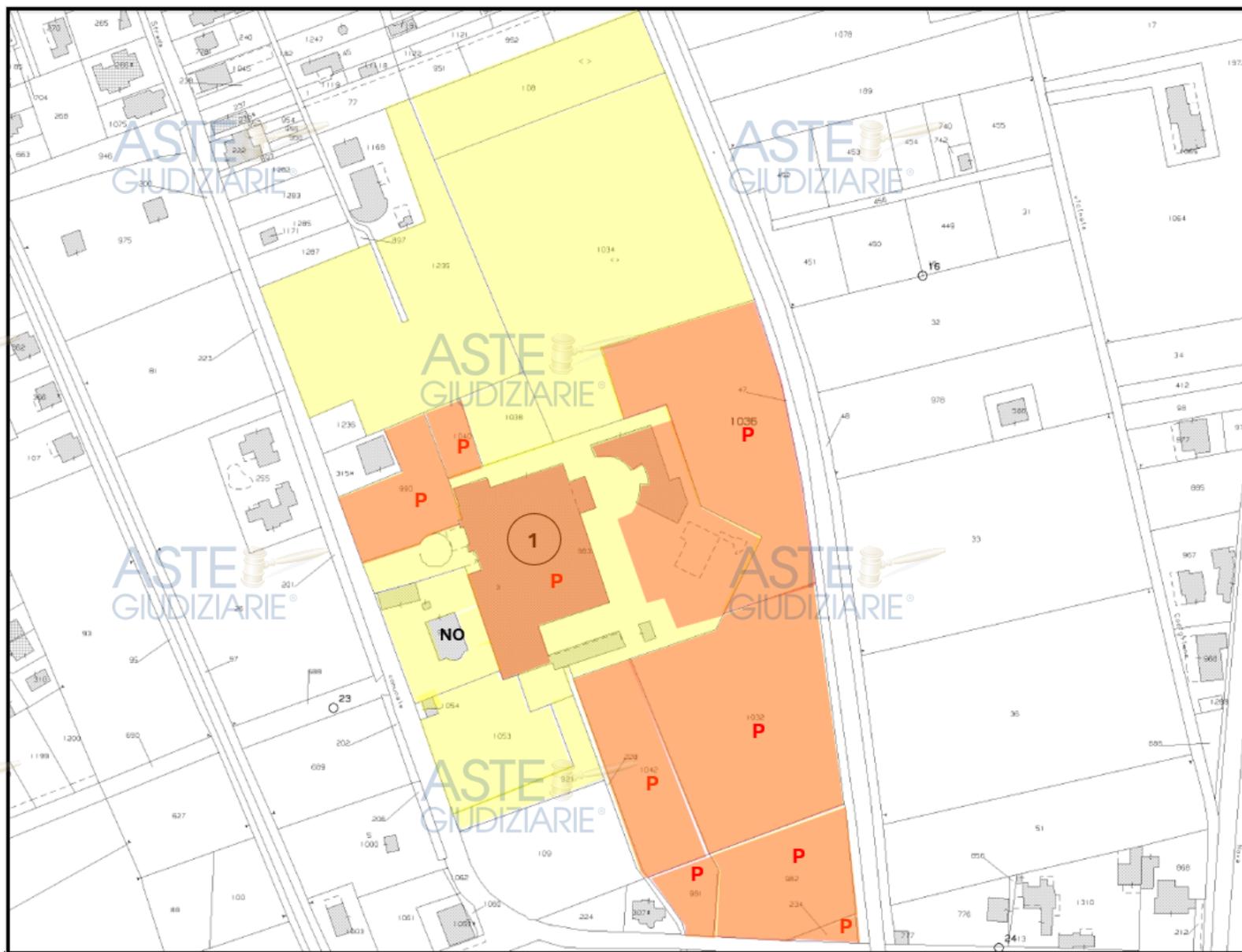
elaborato planimetrico catastale prot. SA0196285 del 25/05/2004



 porzioni pignorate
 porzioni non pignorate

elaborato planimetrico catastale prot. SA0121783 del 18/04/2016

Nell'immagine seguente, sono individuati e distinti i beni sottoposti a procedura esecutiva (campitura di colore rosso) ed i beni complementari, sottoposti alle due procedure di liquidazione (campitura di colore giallo).





Le unità sfuggite al pignoramento, contraddistinte con i subalterni n.9 e n.20, costituenti elementi essenziali all'esercizio dell'attività alberghiera (anche in ragione della già prospettata necessità di ottemperare alla ordinanza n.142 del 06/11/2006, al fine di conseguire la commerciabilità della struttura alberghiera), si identificano, al piano seminterrato (sub.20), con il piazzale esterno, posto sul versante Est, il quale separa il fabbricato dalla piscina esterna e dai manufatti adibiti a locali tecnici, al pianterreno (sub.9), con parte del viale d'accesso alla struttura (dalla strada provinciale SP 175), con i camminamenti esterni al fabbricato, posti sui versanti Nord e Sud del complesso.

Inoltre, la cabina di trasformazione, catastalmente censita al Fg.30 p.lla 1054 sub.1-2, non risulta oggetto di esecuzione immobiliare.

Dovendo procedere alla rivalutazione dei beni afferenti alle procedure di liquidazione giudiziale, come riportati a pag.2, occorre precisare che, per quanto concerne i beni comuni non censibili, contraddistinti con la p.lla 993 sub.9 e sub.20, e le ulteriori unità pertinenziali, p.lla 1054 sub.1-2, p.lla 923 sub.7-11, le stesse erano state valorizzate, nella prima stima, in maniera organica all'intero complesso alberghiero.

Ai fini della presente rideterminazione, va evidenziato che:

- o il sub.9 ricade, per circa 600 mq (viale d'accesso), in zona B1 residenziale; per circa 1.900 mq, in zona E1 agricola di pianura;
- o il sub.20 ricade, per circa 2.100 mq, in zona E1 agricola di pianura.

RIDETERMINAZIONE

CT	Titolarità	Società	Fg.	P.lla	Sub	Classamento	Consistenza	€/mq	€
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	923	7	Cat.A/3	1.780 mq	€ 35,00	€ 62.300,00
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	923	11	Cat.F/1			
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1054	1	Cat.D/1	65 mq	€ 250,00	€ 16.250,00
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1054	2	Cat.D/1			
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	993	9	B.C.N.C. Resid.	600 mq	€ 35,00	€ 21.000,00
						B.C.N.C. Agric.	1.900 mq	€ 6,00	€ 11.400,00
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	993	20	B.C.N.C. Agric.	2.100 mq	€ 6,00	€ 12.600,00
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1187	1	Cat.A/3	160 mq	€ 0,00	€ 0,00
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1188	1	Cat.A/3			
F	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1188	2	Cat.C/2	80 mq	€ 0,00	€ 0,00
T	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	108		SEMINATIVO	3.125 mq	€ 6,00	€ 18.750,00
T	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	921		SEMIN ARBOR	994 mq	€ 6,00	€ 5.964,00
T	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1034		SEMINATIVO	12.168 mq	€ 6,00	€ 73.008,00
T	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1038		SEMIN ARBOR	1.014 mq	€ 6,00	€ 6.084,00
T	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1053		ULIVETO	2.575 mq	€ 6,00	€ 15.450,00
T	Proprietà 1/1	OMISSIS	30	1235		SEMINATIVO	7.436 mq	€ 6,00	€ 44.616,00

Totale € 287.422,00

Al valore innanzi calcolato, va apportata una decurtazione pari al 30%, al fine di tener conto della mancanza di garanzia contro vizi occulti e dell'alea, di rilievo, sottesa alla presenza del contenzioso, tuttora in corso di giudizio, RG N.1618/2023 presso la Corte di Appello di Napoli.

$$\text{Val}_{\text{Lotto 1}} = € 287.422,00 \times 0,70 = € 201.195,40$$

arrotondato a **€ 201.000,00**
(diconsi euro duecentounomila/00)

Tanto per quanto di competenza
Salerno, li 27 dicembre 2024

Il tecnico
ing. Adriano Ardia