
TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Morrica Maria Luisa, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2025 del R.G.E.
contro

OMISSIS

Partita IVA: OMISSIS

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Titolarità.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni	5
Stato di occupazione.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riserve e particolarità da segnalare.....	7

INCARICO

In data 20/08/2025, il sottoscritto Ing. Morrica Maria Luisa, con studio in OMISSIS, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Parcheggio ubicato a Cetara (SA) - Via Cannillo SNC, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 149/2025)

LOTTO UNICO (E.I. 149/2025)

ESECUTATA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ:

Porzione di Area urbana attrezzata a parcheggio (di complessivi 55,00 mq, suddivisa in due Subalterni distinti), adibita a parcheggi di autoveicoli e motoveicoli (capienza circa 4 automobili e 2 motoveicoli), con accesso carrabile a mezzo cancello comune metallico manuale fronte strada, sita nel Comune di Cetara (SA), alla Via Cannillo SNC. L'area di manovra, completamente asfaltata, risulta essere comune anche ad altre unità immobiliari di posti auto non eseguite ed accatastate come Bene comune non censibile.

Dati catastali: N.C.E.U. Cetara (SA), Foglio 2 Particella 500 Subalterno 3, Località Corso SNC, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 21,00 mq;

Dati catastali: N.C.E.U. Cetara (SA), Foglio 2 Particella 500 Subalterno 4, Località Corso SNC, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 34,00 mq.

I cespiti pignorati (diritto di Piena ed esclusiva Proprietà eseguito per Quota 1/1) si trovano in Via Cannillo SNC a Cetara, prov. di Salerno, in zona extraurbana periferica, distante circa 1,00 km dal centro urbano.

Trattasi di porzione di Area urbana (suddivisa in due Subalterni distinti), adibita a parcheggi di autoveicoli e motoveicoli (capienza circa 4 automobili e 2 motoveicoli), con accesso carrabile a mezzo cancello metallico manuale fronte strada, sita nel Comune di Cetara, alla Via Cannillo SNC.

L'area di manovra, completamente asfaltata, risulta essere comune anche ad altre unità immobiliari non eseguite ed accatastate come Bene comune non censibile. Risultano ivi presenti taluni materiali di risulta e di arredo, di proprietà degli Esecutati, in parte recuperabili. La configurazione planimetrica dei due Subalterni eseguiti (Subb. 3-4) risulta essere sostanzialmente conforme rispetto a quanto riportato in Elaborato Planimetrico dell'intera Particella 500 di ricaduta.

NOTE SU CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO: Si sottolinea, altresì, la possibilità di DIVISIBILITÀ MATERIALE DEL LOTTO UNICO NEL SUO COMPLESSO, finalizzata ad ottenere maggiori opportunità di Vendita dei singoli stalli, ipotizzando un frazionamento catastale per ogni posto auto disponibile, e ciò in prosieguo di Procedura, se si accumulasse liquidità endo-procedurale, ed in caso di infruttuosità dei primi esperimenti di Vendita, ovviamente il tutto sentendo il parere dell'ill.ma Cattedra Giudiziaria, della Custodia e del Creditore Procedente.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO

63.000,00 €

(euro sessantatremila)

Per ulteriori dettagli, si rimanda all'Elaborato Peritale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Parcheggio ubicato a Cetara (SA) - Via Cannillo SNC, scala -, interno -, piano T

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1) Partita IVA: OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalle indagini effettuate dalla sottoscritta C.T.U., si è potuto constatare come nell'ambito della presente E.I. 149/2025 risulti eseguita una Persona Giuridica, ovvero una Società denominata OMISSIS, C.F./P.IVA OMISSIS, REA n. OMISSIS, p.e.c.: OMISSIS, Amm. in persona del Liquidatore e Legale Rappresentante p.t. OMISSIS, con sede legale a Cetara (SA) alla Piazza San Francesco n. 16, Società allo stato inattiva, il cui scioglimento e la cui liquidazione sono datati 10/01/2020, in virtù di Atto per Notaio Dott. Matteo Fasano rep.60818.

Altresì, la Società risulta essere stata oggetto di affitto/comodato (in data 17/05/2021) ad altra Società terza Cessionaria OMISSIS.

Per ulteriori dettagli, si rimanda all'Elaborato Peritale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	500	3		F1						
	2	500	4		F1						

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si attesta la sostanziale corrispondenza catastale con quanto riscontrato direttamente sui luoghi.

Per ulteriori dettagli, si rimanda all'Elaborato Peritale.

PRECISAZIONI

Esiste trascrizione di COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE a favore di OMISSIS (Soggetto terzo e dante causa della Società Esecutata), trascritta il 05/06/2008 ai nn. 22595/15767.

Detta formalità inerisce l'intera Particella 500 di ricaduta anche dei Subb. 3-4 eseguiti ed è stata trascritta a favore e contro il Sig. OMISSIS (Soggetto non Esecutato), specificando il regime patrimoniale di separazione dei beni. Con la successiva Vendita ed alienazione dei soli Subb. 3 e 4 da OMISSIS alla Società Debitrice nel 2011, gli effetti del Fondo Patrimoniale 2008 di cui era beneficiario il solo OMISSIS, su tali Subalterni 3 e 4, venduti dal OMISSIS stesso, sono automaticamente, di fatto, venuti meno, e dunque pur essendo il Fondo Patrimoniale 2008 antecedente all'Ipoteca Giudiziale 2022 alla base del Titolo Esecutivo, detto Fondo non abbraccia più i Subb. 3-4 costitutivi del LOTTO UNICO.

Per ulteriori dettagli, si rimanda all'Elaborato Peritale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il LOTTO UNICO è costituito, come già più volte evidenziato, di Aree private a margine stradale adibite a parcheggio. Tale porzione di parcheggio si avvale di Area di manovra comune Sub. 1, ai fini del collegamento stradale con la pubblica Via comunale tramite cancello di accesso e passaggio carrabile e pedonale.

Dette componenti di Area di manovra e cancello risultano fruite e a vantaggio anche di altre porzioni di parcheggio nella titolarità di Soggetti Terzi non eseguiti.

All'attualità, i posti auto disponibili sono utilizzati materialmente dai Soci della Società eseguita, e ciò in assenza di formali Contratti di locazione e/o di comodato. Il LOTTO UNICO sarebbe, dunque, da ritenersi libero ai fini della presente E.I. 149/2025.

Per ulteriori dettagli, si rimanda all'Elaborato Peritale.

NORMATIVA URBANISTICA

La sottoscritta C.T.U. ha opportunamente inoltrato specifica istanza (Prot. 0008049/2025 del 21/08/2025) di ricezione del C.D.U. "Certificato di Destinazione Urbanistica", ricevuto poi tramite P.E.C. dal Comune di Cetara in formato digitale Prot. 8198 del 28/08/2025. Nel prosieguo, si riportano gli stralci del suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 8198 del 28/08/2025, con riferimento alla Particella 500 a cui afferiscono la Aree urbane Subb. 3-4 eseguite:

"la Particella n. 500 del Foglio 2 ricade in Zona 8 "Parchi territoriali" del P.U.T. "Piano Urbanistico Territoriale" dell'Area Sorrentino - Amalfitana, ovvero in Zona "E8" - "Aree naturali e agricole comprese nella ZT 8 del PUT (Parchi territoriali)" del P.U.C. del Comune di Cetara.

Per ulteriori dettagli, si rimanda all'Elaborato Peritale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Parcheggio ubicato a Cetara (SA) - Via Cannillo SNC, scala -, interno -, piano T
CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 149/2025) LOTTO UNICO (E.I. 149/2025) ESECUTATA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ: Porzione di Area urbana attrezzata a parcheggio (di complessivi 55,00 mq, suddivisa in due Subalterni distinti), adibita a parcheggi di autoveicoli e motoveicoli (capienza circa 4 automobili e 2 motoveicoli), con accesso carrabile a mezzo cancello comune metallico manuale fronte strada, sita nel Comune di Cetara (SA), alla Via Cannillo SNC. L'area di manovra, completamente asfaltata, risulta essere comune anche ad altre unità immobiliari di posti auto non eseguite ed accatastata come Bene comune non censibile. Dati catastali: N.C.E.U. Cetara (SA), Foglio 2 Particella 500 Subalterno 3, Località Corso SNC, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 21,00 mq; Dati catastali: N.C.E.U. Cetara (SA), Foglio 2 Particella 500 Subalterno 4, Località Corso SNC, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 34,00 mq. I cespiti pignorati (diritto di Piena ed esclusiva Proprietà eseguito per Quota 1/1) si trovano in Via Cannillo SNC a Cetara, prov. di Salerno, in zona extraurbana periferica, distante circa 1,00 km dal centro urbano. Trattasi di porzione di Area urbana (suddivisa in due Subalterni distinti), adibita a parcheggi di autoveicoli e motoveicoli (capienza circa 4 automobili e 2 motoveicoli), con accesso carrabile a mezzo cancello metallico manuale fronte strada, sita nel Comune di Cetara, alla Via Cannillo SNC. L'area di manovra, completamente asfaltata, risulta essere comune anche ad altre unità immobiliari non eseguite ed accatastata come Bene comune non censibile. Risultano ivi presenti taluni materiali di risulta e di arredo, di proprietà degli Eseguiti, in parte recuperabili. La configurazione planimetrica dei due Subalterni eseguiti (Subb. 3-4) risulta essere sostanzialmente conforme rispetto a quanto riportato

in Elaborato Planimetrico dell'intera Particella 500 di ricaduta. NOTE SU CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO: Si sottolinea, altresì, la possibilità di DIVISIBILITÀ MATERIALE DEL LOTTO UNICO NEL SUO COMPLESSO, finalizzata ad ottenere maggiori opportunità di Vendita dei singoli stalli, ipotizzando un frazionamento catastale per ogni posto auto disponibile, e ciò in prosieguo di Procedura, se si accumulasse liquidità endo-procedurale, ed in caso di infruttuosità dei primi esperimenti di Vendita, ovviamente il tutto sentendo il parere dell'ill.ma Cattedra Giudiziaria, della Custodia e del Creditore Procedente. VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO 63.000,00 € (euro sessantatremila) Per ulteriori dettagli, si rimanda all'Elaborato Peritale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 500, Sub. 3, Categoria F1 - Fg. 2, Part. 500, Sub. 4, Categoria F1

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Parcheggio Cetara (SA) - Via Cannillo SNC, scala -, interno -, piano T					
				Valore di stima:	€ 63.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- I Dati catastali del LOTTO UNICO (Aree urbane Subb. 3-4) coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Nota di trascrizione;
- le Visure storiche riportano correttamente le intestazioni attuali e quelle precedenti con i relativi assetti delle titolarità (Quota 1/1 Proprietà in capo alla Società Esecutata);
- le Aree urbane sono correttamente indicate in Mappa Wegis, ed è presente Elaborato Planimetrico;
- esiste Area di manovra comune carrabile Sub. 1 (sulla quale si intende normalmente esteso il Pignoramento) di accesso alle Aree Subb. 3-4 esegutate, classificata come Bene Comune non Censibile, accessibile da cancello comune (il tutto, in maniera informale, in assenza di organismo condominiale non formalmente costituito e secondo ovvie regole di buon senso, buon vicinato e corretta circolazione stradale);
- i Subb. 3-4 esegutati risultano suscettibili di frazionamenti catastali endo-procedurali, se fosse intenzione di separare ciascuno dei cinque stalli con proprio identificativo.

Per ulteriori dettagli, si rimanda all'Elaborato Peritale.

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

Salerno, li 09/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Morrica Maria Luisa