

Geom. Nicola DELLA GRECA

contrada Offoli, 5

84074 - SESSA CILENTO (SA)

Partita IVA: 04509610657

Codice fiscale: DLLNCL85L31L628Z

Telefono: 3281178761

e-mail: geom.nicoladellagreca@gmail.com

PEC: nicola.della.greca@geopec.it



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Vallo della Lucania

procedura R.G.E. n. 10/2023

Promotore: APORTI S.R.L.
Debitore: [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Giglio Roberta

Custode: Dott.ssa Russo Silvia



Sessa Cilento (SA), 25 maggio 2024

II CTU
Geom. NICOLA DELLA GRECA

Firmato digitalmente da

Nicola Della Greca

CN = Della Greca Nicola
O = Collegio dei Geometri di Salerno
T = Geometra
SerialNumber = TINIT-DLLNCL85L31L628Z
e-mail = nicola.della.greca@geopec.it
C = IT

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. COMPITI DELL'ESPERTO CTU	1
3. VALUTAZIONE LOTTI	5
LOTTO 1 - LOCALE COMM.LE VIA PIETRO MAZZIOTTI, FRAZ. CELSO - POLLICA	5
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	5
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	5
3.3 SOPRALLUOGHI	5
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE	5
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	6
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	6
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	6
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	8
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	9
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO	9
LOTTO 2 - UNITA' ABITATIVA VIA PIETRO MAZZIOTTI, FRAZ. CELSO - POLLICA	11
3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	11
3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	11
3.14 SOPRALLUOGHI	11
3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE	11
3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	11
3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	12
3.18 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	12
3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	14
3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	15
3.22 VALUTAZIONE DEL LOTTO	15
IMMOBILI NON PERIZIABILI	17
IDENTIFICAZIONE DEI BENI	17
3.25 SOPRALLUOGHI	17
3.26 STATO DI POSSESSO DEL BENE	17
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	18
CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	19
REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	19
ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	20
NOTE SUGLI IMMOBILI NON PERIZIABILI	21
4. CONCLUSIONI.....	21
5. ALLEGATI.....	21

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data **18 settembre 2023**, il sottoscritto **Geom. NICOLA DELLA GRECA**, con studio in Sessa Cilento (SA), contrada Offoli n. 5, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Salerno al n. 4744, a seguito di nomina accettata in data 26 ottobre 2023 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Pollica (SA) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. COMPITI DELL'ESPERTO CTU

L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a:

- 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 (solo per i terreni) 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 risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di 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 necessarie 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 illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione 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 e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e 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 ancora 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 e se l'immobile sia stato realizzato con contributi regionali, per la realizzazione di un programma di edilizia convenzionata-agevolata, ai sensi della legge 5.8.1978 n. 457 e della legge 17.2.1992 n. 179 e con le conseguenze di cui alla legge 178/2020 commi 376-377-378 dell'art. 1;
- 12) l'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del 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 aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile;
- 13) L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 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 redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;
- 18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni

rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- 20) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

Dopo aver esaminato gli atti di ufficio, verificato e ritenuto completa la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p., sono stati acquisiti gli estratti del catasto, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La documentazione è completa e idonea.

Sono stati effettuati i relativi sopralluoghi congiuntamente al custode giudiziario dott.ssa Silvia Russo. Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai compiti assegnatimi dal Sig. G.E., il tutto riscontrabili dalla lettura dei successivi capitoli e paragrafi, e dalla visione dei relativi allegati.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1 - LOCALE COMM.LE VIA PIETRO MAZZIOTTI, FRAZ. CELSO - POLLICA

3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

Negoziato sito in Comune di Pollica (SA), frazione Celso, via Pietro Mazziotti n. snc, piano T, censito in N.C.E.U. al foglio 9, particella 143 sub. 3, cat. C/1, rendita € 70,13.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Locale destinato ad attività commerciale posto al piano terra del fabbricato identificato con particella catastale n. 143 del foglio 9 del Comune di Pollica, posizionato frontalmente via Pietro Mazziotti della località Celso, area a prevalente destinazione residenziale, in cui sono presenti i servizi di urbanizzazione minimi indispensabili.

L'unità immobiliare si compone di un unico vano, con unico accesso da via pubblica; confina a Nord con spazio per distacco fabbricati di altra proprietà (particella 722), a Sud e Ovest con altri subalterni della particella 143 di altra proprietà e a Est con via pubblica "Pietro Mazziotti".

Stato di conservazione e manutenzione: Condizioni di manutenzioni ritenute sufficienti, ma nel complesso da sottoporre a manutenzione

Impianti tecnologici: Si rileva la presenza del solo impianto elettrico in sufficienti condizioni di manutenzione. ASSENZA d'impianto idrico e di riscaldamento.

Finiture: Finiture di tipo economico. Pareti e soffitti intonacati, tinteggiati e parzialmente rivestiti da listelli in legno; pavimenti in marmette di graniglia; serramenti in legno senza persiane, portone d'ingresso in legno.

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **21,24 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 12.244,00**

SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 5 dicembre 2023 (allegato A.1), 5 marzo 2024 (allegato A.2) e (allegato A.3).

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta **occupato** da [REDACTED] in qualità di conduttore con contratto di affitto tipo 6 stipulato il 4 aprile 2023 con durata dal 4 aprile 2023 al 3 aprile 2029, il

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGE ONER!

Lucania (SA) in data 20
dei PP. di Salerno in

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- ASTE
GIUDIZIARIE

ecaria giudiziale attiva, a
B e trascritto presso la C

- ecaria giudiziale attiva, a
B e trascritto presso la C

ecaria giudiziale attiva, a
B e trascritto presso la C

ecaria giudiziale attiva, a
B e trascritto presso la C

ecaria giudiziale attiva, a
B e trascritto presso la C

E ALTRA DOCUMENTI
 sso atti catastali del 1871

- E ALTRA DOCUMENTI**
 sso atti catastali del 1871

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

La località Celso di Pollica risulta vincolata ambientalmente ai sensi del [redacted] e ricadente all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni in zona D - zone urbane o urbanizzabili.

In riscontro alla richiesta di verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene previo acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trasmessa all'Area tecnica del comune di Pollica a mezzo Pec del 09/01/2024, [redacted], il destinatario ha precisato che agli atti del comune non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa catastale (allegato E.1)

Visure catastali:

Il sottoscritto CTU con richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi di natura catastale indirizzata a mezzo Pec all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio U.P. di Salerno, acquisita agli atti in [redacted] prot. n. [redacted], richiedeva la ricerca della planimetria catastale dell'immobile in quanto non risultava reperibile dalla richiesta informatizzata.

In riscontro alla richiesta l'Ufficio ha prodotto l'aggiornamento richiesto, e la planimetria è stata informatizzata.

Successivamente, con istanza [redacted] sempre indirizzata all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio U.P. di Salerno, acquisita agli atti prot. [redacted] ho richiesto il riesame della precedente pratica [redacted], in quanto dalla presa visione della planimetria dell'unità immobiliare, notavo che la geometria e la l'intera graficizzazione era identica a quella associata per l'unità immobiliare distinta alla particella 143 sub. 4.

L'Ufficio Provinciale, dopo aver effettuato le opportune verifiche, ha confermato la planimetria graficizzata, ma ha ravvisato degli errori nel relativo classamento, e difatti ha autonomamente apportato le dovute correzioni per mezzo di VARIAZIONE PER RETTIFICA DEL CLASSAMENTO del 01/02/2024 Pratica n. SA0019454 in atti dal 01/02/2024.

Pertanto è stato attribuito il giusto classamento riportato dagli atti cartacei Mod partita 304, erroneamente indicato all'impianto meccanografico.

Per completezza si riportano i documenti citati nelle presenti annotazioni al paragrafo "ALTRA DOCUMENTAZIONE".

- Visura F 9_143_sub.3 (allegato E.2)

Planimetrie:

- Planimetria catastale_Foglio 9_p.lla 143 sub.3 (allegato E.3)

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

Unità immobiliare facente parte di un edificio di maggiore consistenza edificato in epoca antecedente all'anno 1942, in quanto negli archivi del comune di Pollica non sono stati reperiti titoli edilizi.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme. Riferito all'intero lotto.

Unità immobiliare facente parte di un edificio di maggiore consistenza edificato in epoca antecedente all'anno 1942, in epoca di probabile assenza del Piano Regolatore Generale, in quanto negli archivi del comune di Pollica non sono stati reperiti titoli.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico (Di.Ri.): € 250,00
- Attestazione di Prestazione Energetica (APE): € 250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Non si può esprimere giudizio di conformità in quanto non sono stati reperiti documenti inerenti alla certificazione degli impianti installati. Occorre la verifica dell'impianto con relativa Dichiarazione di Rispondenza emesso da professionista abilitato, e Attestato di Prestazione Energetica.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' CON ORDINANZA DI VENDITA

L'immobile può essere venduto in singolo lotto per l'intera quota di 1/1

SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite **Dichiarazione di successione** [redacted] registrata a [redacted] e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in [redacted] (allegato H.1);
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite **Accettazione tacita dell'eredità** a rogito Notaio Positano De Vincentis Andrea [redacted], repertorio [redacted], raccolta [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in d [redacted] (allegato H.2)

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 1 - Locale comm.le via Pietro Mazziotti, fraz. Celso - Pollica
Comune: POLLICA (SA)
Frazione: CELSO
Indirizzo: via Pietro Mazziotti n. snc
Dati catastali: Fg. 9, num. 143, sub. 3

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	21,24	100%	21,24
Superficie commerciale totale, m ²			21,24

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTA - Età oltre i 55 anni	0,65
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est	0,95
DISPONIBILITÀ - Locato a canone libero	0,90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
Coefficiente globale	0,50

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI - Negozi zona Suburbana/FRAZIONE CELSO (2° semestre 2023)	€ 730,00
Valore massimo OMI - Negozi zona Suburbana/FRAZIONE CELSO (2° semestre 2023)	€ 1.200,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 965,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 3.004,37
Valore medio di mercato: € 10.248,30 = € 965,00 x 0,50 x m²21,24
Valore stimato: € 12.744,00 = € 1.200,00 x 0,50 x m²21,24
Valore stimato arrotondato: € 12.744,00

VALORE STIMATO € 12.744,00 (euro dodicimilasettecentoquarantaquattro/00)
--

VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo comparativo, al fine di stimare il più probabile valore in comune commercio dei beni oggetto di procedura. Lo scrivente ha condotto una prima ricerca di mercato per accertare l'esistenza di compravendite. Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta ad un raggio massimo di 2 km dal centro della località ove è ubicato il bene, lo scrivente ha condotto una seconda e più approfondita analisi del mercato immobiliare per il quale ho individuato beni oggetto di recenti annunci immobiliari, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Le indagini hanno avuto ESITO NEGATIVO, in quanto in zona non risultano avvenute recenti compravendite e risultano assenti annunci di vendita immobiliare per immobili aventi destinazioni d'uso similari (locali ad uso commerciali).

Pertanto, per la presente valutazione sono stati prese in considerazione le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Riduzione del 10,00% per lo stato di occupazione: € 1.274,40

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 500,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € **10.969,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 10.969,60

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € **8.227,20**

LOTTO 2 - UNITA' ABITATIVA VIA PIETRO MAZZIOTTI, FRAZ. CELSO - POLLICA**3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE**

Appartamento sito in Comune di Pollica (SA), frazione Celso, via Pietro Mazziotti n. snc, piano 1, censito al foglio 9, particella 143 sub. 4, cat. A/6, rendita € 44,42.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Unità destinata ad uso abitativo di carattere non continuativo, posto al piano primo del fabbricato identificato con particella catastale n. 143 del foglio 9 del Comune di Pollica, accessibile da via Pietro Mazziotti della località Celso, area a prevalente destinazione residenziale, in cui sono presenti i servizi di urbanizzazione minimi indispensabili.

L'unità immobiliare si compone di un vano camera e WC, con accesso dalla via pubblica percorrendo una scala esterna e attraversando il ballatoio entrambi ubicati su particelle in altra ditta catastale; tale rilevanza potrebbe rilevarsi quale servitù di passaggio esistente e non formalmente costituita.

Confina a Nord con ballatoio di accesso (particelle 141-488), a Sud e Ovest con altri subalterni della particella 143 di altra proprietà e a Est con affaccio via pubblica "Pietro Mazziotti"

Stato di conservazione e manutenzione: Pessimo stato di manutenzione strutturale e di finiture

Impianti tecnologici: Si rileva la presenza dei soli impianto elettrico e idrico in pessime condizioni di manutenzione. Assenza dell'impianto di riscaldamento.

Finiture: Finiture di tipo economico: pareti intonacate e tinteggiati, con soffitti rivestiti da listelli in legno; pavimenti misto cotto e gres; serramenti in legno con scuri, portone d'ingresso in legno. Il tutto si rileva in PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE.

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **22,55 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.476,00**

SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 5 dicembre 2023 (allegato A.1), 5 marzo 2024 (allegato A.2) e (allegato A.4).

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta **libero**.

[REDACTED], detentore dell'immobile di cui al LOTTO 1, ha dichiarato di essere in possesso delle chiavi di accesso all'immobile in oggetto, ma di non esercitarvi su di esso alcuno diritto. (allegato B.2)

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- Pignoramento a firma di Tribunale di Vallo della Lucania (SA) in data 20 febbraio 2023, [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno [REDACTED] al [REDACTED] a favore [REDACTED], [REDACTED] di, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

TUTTI GLI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO SI INTENDONO CON LE PERTINENZE, LE ACCESSIONI, I DIRITTI CONDOMINIALI (allegato C.1).

- Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Roma in data 31 gennaio 2013, repertorio [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: [REDACTED] Importo capitale: [REDACTED]

[REDACTED] HA ACQUISTATO PRO SOLUTO CON ATTO [REDACTED] AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTICOLI 1 E 4 (COME IMPLEMENTATO DAL L'ARTICOLO 7.1, COMMI 1 E 6) DELLA LEGGE N. 130/1999 E DELL'ART. 58 T. U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA (D.LGS

N. 385/1993) [REDACTED] E CHE AI SENSI DEGLI ART. 1 E 4 DELLA LEGGE 30 APRILE 1999 N. 130 E DELL'ARTICOLO 58 DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 (T.U.B) E INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL D.LGS 30/06/2003 N. 196, [REDACTED]

[REDACTED] HA DATO NOTIZIA DELL'AVVENUTA CESSIONE DEI CREDITI A MEZZO

PUBBLICAZIONE SULLA GAZZETTA UFFICIALE [REDACTED] [REDACTED] (allegato C.2).

CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Richiesta accesso atti catastali del 30/12/2023 p. [REDACTED] (allegato I.1)
- Istanza di riesame pratica [REDACTED] (allegato I.2)
- Tabelle valutazioni OMI Agenzia delle Entrate (2° sem. 2023) (allegato I.4)
- Immobili comparativi da indagini di mercato locali (allegato I.5)

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Richiesta accesso atti edilizi, prot. 357 del 10 gennaio 2024 (allegato D.1)
- Certificato di destinazione urbanistica n. del 18 gennaio 2024 (allegato D.2)

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona urbanistica A "RESIDENZIALE ESISTENTE SATURA D'INTERESSE STORICO AMBIENTALE" del vigente P.R.G. approvato con D.G. Comunità Montana Alento-Montestella del 29/12/2004, pubblicato sul BURC Regione Campania n. 3 del 17/01/2005.

Per effetto del PUC adottato con Delibera Giunta Comunale n. 178 del 19/10/2023 sono intervenute le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 10 della L.R. n.16/2004, pertanto l'immobile ricade nell'ambito art. 40 IA - CENTRI STORICI.

L'area risulta vincolata ambientalmente ai sensi del Decreto Legislativo n.42/2004 e ricadente all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni in zona D - zone urbane o urbanizzabili.

In riscontro alla richiesta di verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene previo acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trasmessa all'Area tecnica del comune di Pollica a mezzo Pec del 09/01/2024, registrata al protocollo n. 357 in data 10/01/2024, il destinatario ha precisato che agli atti del comune non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa catastale (allegato E.1)

Visure catastali:

VARIAZIONE PER RETTIFICA DEL CLASSAMENTO del 01/02/2024 [REDACTED] in atti dal 01/02/2024: è stato attribuito giusto classamento giusto Mod 5 partita 304, erroneamente indicato all'impianto meccanografico.

La variazione è avvenuta a seguito d'istanza del sottoscritto CTU del 01/02/2024 acquisita agli atti prot. n. [REDACTED] per il riesame della pratica prot. [REDACTED] riferita all'unità immobiliare identificata al

LOTTO 1 della presente.

L'Ufficio Provinciale, dopo aver effettuato le opportune verifiche, ha ravvisato degli errori nel relativo classamento, e difatti ha autonomamente apportato le dovute correzioni per mezzo di VARIAZIONE PER RETTIFICA DEL CLASSAMENTO [REDACTED] Pratica [REDACTED] in atti dal [REDACTED]. Pertanto è stato attribuito il giusto classamento riportato dagli atti cartacei Mod partita 304, erroneamente indicato all'impianto meccanografico.

Per completezza si riportano i documenti citati nelle presenti annotazioni al paragrafo "ALTRA DOCUMENTAZIONE".

- Visura F 9_143_sub.4 (allegato E.4)

Planimetrie:

- Planimetria catastale_Foglio 9_p.IIIa 143 sub.4 (allegato E.5)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie - sanzioni - spese tecniche: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Nessuna pratica edilizia reperita presso gli archivi comunali.

Dal rilievo dello stato attuale sono emerse inoltre alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale (tramezzatura tra camera e bagno, diversa finestratura, indicazione del piano, consistenza superficie, ecc.). Tali difformità potranno essere regolarizzabili ai sensi del T.U. [REDACTED] per interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio e accertamento di conformità (diversa distribuzione spazi interni e aperture su prospetti).

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di variazione catastale: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo attuale emergono alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni (tramezzatura tra camera e bagno, diversa finestratura, indicazione del piano, consistenza superficie, ecc.). Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione nuova planimetria catastale.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

Unità immobiliare facente parte di un edificio di maggiore consistenza edificato in epoca antecedente all'anno 1942, in quanto negli archivi del comune di Pollica non sono stati reperiti titoli edilizi.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico e idrico: € 500,00
- Attestazione di Prestazione Energetica (APE): € 250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Non si può esprimere giudizio di conformità in quanto non sono stati reperiti documenti inerenti alla certificazione degli impianti installati. Occorre la verifica degli impianti esistenti con relativa Dichiarazione di Rispondenza emesso da professionista abilitato, e Attestato di Prestazione Energetica.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' CON ORDINANZA DI VENDITA

L'immobile può essere venduto in singolo lotto per l'intera quota di 1/1

SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione [redacted] al n. [redacted] registrata a [redacted] - [redacted] al n. [redacted], v. [redacted] e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data [redacted] (allegato H.1)
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite accettazione tacita dell'eredità a rogito Notaio Positano De Vincentis Andrea [redacted], repertorio [redacted] raccolta [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data [redacted] (allegato H.2)

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Lotto: Lotto 2 - Unità abitativa via Pietro Mazziotti, fraz. Celso - Pollica
Comune: POLLICA (SA)
Frazione: CELSO
Indirizzo: via Pietro Mazziotti n. snc
Dati catastali: Fg. 9, num. 143, sub. 4

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	22,55	100%	22,55
Superficie commerciale totale, m²			22,55

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTA - Età oltre i 55 anni	0,65
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est	0,95
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	0,52

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI - Abitazioni di tipo economico zona Suburbana/FRAZIONE CELSO (2° semes	€ 740,00
Valore massimo OMI - Abitazioni di tipo economico zona Suburbana/FRAZIONE CELSO (2° sem	€ 1.000,00
Annuncio immobiliare Agenzia TECNOCASA rif: 60830873 (via Pietro Mazziotti n. 66, Celso - Polli	€ 722,22
Annuncio immobiliare Agenzia SOLUZIONE CASA via Pietro Mazziotti, Celso - Pollica)	€ 1.102,94
Annuncio immobiliare Agenzia CASA SERVICE (via Velino n.38, Celso - Pollica)	€ 875,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 888,03

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.000,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 5.596,92
Valore medio di mercato: € 10.413,14 = € 888,03 x 0,52 x m²22,55

Valore stimato: € 11.726,00 = € 1.000,00 x 0,52 x m²22,55
Valore stimato arrotondato: € 11.726,00

VALORE STIMATO € 11.726,00
(euro undicimilasettecentoventisei/00)

VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, al fine di stimare il più probabile valore in comune commercio dei beni oggetto di procedura. Lo scrivente ha condotto una prima ricerca di mercato per accertare l'esistenza di compravendite. Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta ad un raggio massimo di 2 km dal centro della località ove è ubicato il bene, lo scrivente ha condotto una seconda e più approfondita analisi del mercato immobiliare per il quale ho individuato beni oggetto di recenti annunci immobiliari, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Inoltre sono stati presi in considerazione anche le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 3.250,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 8.476,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 8.476,00

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: **€ 6.357,00**

IMMOBILI NON PERIZIABILI**IDENTIFICAZIONE DEI BENI****Immobile 3**

AREA FABBRICATO DEMOLITO sito in Comune di Pollica (SA), frazione Celso, via Pietro Mazziotti, frazione CELSO n. SNC, piano T, censito al foglio 9, particella 157 sub. 1, cat. C/6, rendita € 6,79.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di area si sedime di fabbricato interamente diroccato

Stato di conservazione e manutenzione: immobile non più esistente

Immobile 4

DEPOSITO sito in Comune di Pollica (SA), frazione Acciaroli, via Giovanni Nicotera, frazione Acciaroli n. SNC, piano T, censito al foglio 21, particella 1587, cat. C/2, rendita € 32,54.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/1 piena proprietà).

Stato di conservazione e manutenzione: non rilevabile

SOPRALLUOGHI**Immobile 3**

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 5 dicembre 2023 (allegato A.1) e 5 marzo 2024 (allegato A.2).

Immobile 4

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 5 dicembre 2023 (allegato A.1), 5 marzo 2024 (allegato A.2) e 22 marzo 2024 (allegato A.5).

STATO DI POSSESSO DEI BENI**Immobile 3**

Stato di possesso non rilevabile per inesistenza del bene.

Immobile 4

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta **occupato** da [REDACTED] in qualità di [REDACTED]

Immobile non accessibile in quanto posseduto da altri soggetti. Il titolo di possesso è stato dichiarato dalla parte a "titolo originario" in virtù di detenzione da tempo immemorabile in proprio dal dichiarante e in precedenza da altri dante causa, nello specifico dal [REDACTED]. Il bene immobile non ha accesso diretto alla via pubblica, in quanto trovasi all'interno di un'area perimetralmente recintata appartenente a [REDACTED]. Per tali motivazioni non è stato possibile periziare l'immobile, ma è stata realizzata soltanto una documentazione fotografica esterna.

Si rimanda alle dichiarazioni rese dal Possessore all'interno del Verbale di sopralluogo del 22/03/2024 (allegato B.3)

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**Immobile 3**

- Pignoramento a firma di Tribunale di Vallo della Lucania (SA) in data 20 febbraio 2023, repertorio [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno [REDACTED] al [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

TUTTI GLI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO SI INTENDONO CON LE PERTINENZE, LE ACCESSIONI, I DIRITTI CONDOMINIALI. (allegato C.1)

- Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma [REDACTED] in data [REDACTED], repertorio [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data [REDACTED] al n. [REDACTED] / [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: [REDACTED]. Importo capitale: [REDACTED].

[REDACTED] HA ACQUISTATO [REDACTED] CON ATTO DEL [REDACTED] AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTICOLI 1 E 4 (COME IMPLEMENTATO DAL L'ARTICOLO 7.1, COMMI 1 E 6) DELLA LEGGE N. 130/1999 E DELL'ART. 58 T. U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA (D.LGS N. 385/1993) [REDACTED] E CHE AI SENSI DEGLI ART. 1 E 4 DELLA LEGGE 30 APRILE 1999 N. 130 E DELL'ARTICOLO 58 DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 (T.U.B) E INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 1 [REDACTED]

[REDACTED] HA DATO NOTIZIA DELL'AVVENUTA CESSIONE DEI CREDITI A MEZZO PUBBLICAZIONE SULLA GAZZETTA UFFICIALE DEL [REDACTED] PARTE SECONDA FOGLIO INSERZIONI N.7. (allegato C.2)

Immobile 4

- Pignoramento a firma di Tribunale di Vallo della Lucania (SA) in data [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data [REDACTED] al [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto [REDACTED]

TUTTI GLI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO SI INTENDONO CON LE PERTINENZE, LE ACCESSIONI, I DIRITTI CONDOMINIALI. (allegato C.1)

- Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di [REDACTED] in data [REDACTED], repertorio [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data [REDACTED] al n. [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED].

Importo ipoteca: [REDACTED]. Importo capitale: [REDACTED].

[REDACTED] HA ACQUISTATO PRO SOLUTO CON ATTO DEL [REDACTED] AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTICOLI 1 E 4 (COME IMPLEMENTATO DAL L'ARTICOLO 7.1, COMMI 1 E 6) DELLA LEGGE N. [REDACTED] E DELL'ART. [REDACTED] T. U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA (D.LGS N. 385/1993) [REDACTED] E CHE AI SENSI DEGLI ART. 1 E 4 DELLA LEGGE 30 APRILE 1999 N. 130 E DELL'ARTICOLO 58 DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 (T.U.B) E INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL D.LGS 30/06/2003 N. 196, [REDACTED]

[REDACTED] HA DATO NOTIZIA DELL'AVVENUTA CESSIONE DEI CREDITI A MEZZO PUBBLICAZIONE SULLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 16/01/2020, PARTE SECONDA FOGLIO INSERZIONI N.7. (allegato C.2)

CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**Immobile 3**

- Richiesta accesso atti catastali del 30/12/2023, [REDACTED] (allegato I.1)

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**SITUAZIONE EDILIZIA****Immobile 3**

- Richiesta accesso atti edilizi, prot. 357 del 10 gennaio 2024 (allegato D.1)
- Certificato di destinazione urbanistica n. del 18 gennaio 2024 (allegato D.2)

Immobile 4

- Richiesta accesso atti edilizi, prot. 357 del 10 gennaio 2024 (allegato D.1)
- Certificato di destinazione urbanistica n. del 18 gennaio 2024 (allegato D.2)

SITUAZIONE URBANISTICA**Immobile 3**

L'immobile ricade in zona urbanistica E3 "AGRICOLA ORDINARIA" del vigente P.R.G. approvato con D.G. Comunità Montana Alento-Montestella del 29/12/2004, pubblicato sul BURC Regione Campania n. 3 del 17/01/2005.

Per effetto del PUC adottato con Delibera Giunta Comunale n. 178 del 19/10/2023 sono intervenute le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 10 della L.R. n.16/2004, pertanto l'immobile ricade in parte nell'ambito art. 40 IA - CENTRI STORICI e in parte art. 33 EP – AREE AGRICOLE DI PROTEZIONE.

L'area risulta vincolata ambientalmente ai sensi del Decreto Legislativo n.42/2004 e ricadente all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni in parte in zona D - zone urbane o urbanizzabili, e in parte in zona C2 – zona di protezione.

La particella ricade nella perimetrazione del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale in parte nella Classe di Pericolosità d'Ambito Moderata ed in parte nella Pericolosità da Frana Media.

In riscontro alla richiesta di verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene previo acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trasmessa all'Area tecnica del comune di Pollica a mezzo Pec del 09/01/2024, registrata al protocollo n. 357 in data 10/01/2024, il destinatario ha precisato che agli atti del comune non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi.

Immobile 4

L'immobile ricade in zona urbanistica B1 "RESIDENZIALE ESISTENTE" del vigente P.R.G. approvato con D.G. Comunità Montana Alento-Montestella del 29/12/2004, pubblicato sul BURC Regione Campania n. 3 del 17/01/2005.

Per effetto del PUC adottato con Delibera Giunta Comunale n. 178 del 19/10/2023 sono intervenute le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 10 della L.R. n.16/2004, pertanto l'immobile ricade nell'ambito art. 42 BA – TESSUTI URBANI RECENTI SOTTOPOSTI A PUA.

L'area risulta vincolata ambientalmente ai sensi del Decreto Legislativo n.42/2004 e ricadente all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni in zona D - zone urbane o urbanizzabili.

La particella ricade nella perimetrazione del vigente Piano Paesistico per il Cilento Costiero in zona R.U.A. "Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale".

In riscontro alla richiesta di verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene previo acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trasmessa all'Area tecnica del comune di Pollica a mezzo Pec del 09/01/2024, registrata al protocollo n. 357 in data 10/01/2024, il destinatario ha precisato che agli atti del comune non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi.

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 3

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa catastale (allegato E.6)

Visure catastali:

- Visura F 9_157_sub.1 (allegato E.7)

Planimetrie:

Planimetria catastale non presente agli atti

Immobile 4

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa catastale (allegato E.8)

Visure catastali:

- Visura F 21_1587 (allegato E.9)

Planimetrie:

- Planimetria catastale_Foglio 21_p.Ila 1587 (allegato E.10)

ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'Immobile 3

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione [redacted] registrata a [redacted] - [redacted] in data [redacted], vol. [redacted] e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data [redacted] (allegato H.1)
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite accettazione tacita dell'eredità a rogito Notaio Positano De Vincentis Andrea [redacted] in data [redacted], repertorio [redacted] raccolta [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data [redacted] al n. [redacted] (allegato H.2)

Immobile 4

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione [redacted] registrata a [redacted] - [redacted] in data [redacted], vol. [redacted] e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data [redacted] (allegato H.1)
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite accettazione tacita dell'eredità a rogito Notaio Positano De Vincentis Andrea [redacted] in data [redacted], repertorio [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data [redacted] al n. [redacted] (allegato H.2)

NOTE SUGLI IMMOBILI NON PERIZIABILI

Nel seguente paragrafo si rappresentano all'III.mo Sig. Giudice per le esecuzioni immobiliari alcune situazioni impreviste, che si sono riscontrate durante il corso dei sopralluoghi.

Per gli **Immobili 3 e 4** indicati nel precedente paragrafo **"IMMOBILI NON PERIZIABILI"**, stante la loro situazione di consistenza rilevata (**Immobile 3 interamente demolito**) e detenzione di reale possesso dichiarata da parte di altri soggetti (**Immobile 4**), ad oggi non è possibile procedere ai compiti assegnatimi e di conseguenza mi ritrovo impossibilitato ad esprimere giudizi tecnici richiesti dalla presente procedura.

Pertanto mi riservo di poter procedere con le modalità che il Sig. Giudice vorrà disporre successivamente all'accoglimento della presente nota.

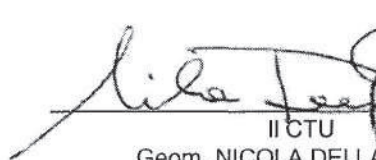
4. CONCLUSIONI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V. III.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

5. ALLEGATI

- A. SOPRALLUOGHI E RILIEVI;
- B. STATI DI POSSESSO DEL BENE;
- C. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI;
- D. SITUAZIONE URBANISTICA;
- E. SITUAZIONE IPO-CATASTALE;
- H. ATTI DI PROVENIENZA;
- I. ALTRA DOCUMENTAZIONE;
- J. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Sessa Cilento (SA), 25 maggio 2024


II CTU
Geom. NICOLA DELLA GRECA



Firmato digitalmente da
Nicola Della Greca

CN = Della Greca Nicola
O = Collegio dei Geometri di Salerno
T = Geometra
SerialNumber = TINIT-DLLNCL85L31L628Z
e-mail = nicola.della.greca@geopec.it
C = IT