

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. SSA SARA SERRETIELLO
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- PROCEDURA ESECUTIVA N. 146/2021 RIUNITA ALLA 84/2023 -
'OMISSIS C/ OMISSIS'

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS (OMISSIS)
C/O OMISSIS

DEBITORE:

OMISSIS (OMISSIS)

OMISSIS
C/O OMISSIS

Salerno, lì SETTEMBRE 2023

IL C.T.U.
ing. Lucia PACE

INDICE

1.	PREMESSA.....	1
2.	PRECISAZIONE IN MERITO ALL'ELABORATO PERITALE	4
3.	CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.....	4
4.	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	6

Quesiti 1-2-3: '1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'

PER I BENI PER I QUALI LA DOCUMENTAZIONE È COMPLETA ED IDONEA:.....

Quesito 4: 'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.'

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

LOTTO UNICO- TERRENI di complessiva estensione 113.096mq in MAIORI (SA), località Capo D'Orso (confinanti con la SS 163) in NCT al FL 15, P. LLE 59, 108, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 277, 280, 112, 126, 130.

DESCRIZIONE.....	7
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	9
CONFINI	10
CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	10
SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE.....	10

Quesito 5: 'Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti'

PROVENIENZA TERRENI in NCT di MAIORI al FL 15, P. LLE 59, 108, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 277, 280 (E.I. 146/2021).....	10
PROVENIENZA TERRENI in NCT di MAIORI al FL 15, P. LLE 112, 126, 130 (E.I. 84/2023).....	11

Quesito 6: 'Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro'

Quesito 7: 'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata

o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli'.....11

Quesito 8: *'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.'.....11*

Quesito 9: *'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione'.....12*

Quesito 10: *'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem)'.....12*

Quesito 11: *'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni'.....13*

Quesito 12: *'Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato'.....14*

Quesito 13: *'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di*

sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'..... 14

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA.....15

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA15

REGOLARITÀ URBANISTICA.....22

Quesito 14: 'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.' 22

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI.....22

STIMA LOTTO UNICO23

Quesito 15: 'quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato' 26

Quesito 16: 'corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di

tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato'27

Quesito 17: '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' 30

Quesito 18: 'contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice' 30

Quesito 19: 'collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo' 30

5. CONGEDO C.T.U..... 31

ELENCO ALLEGATI 32

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile - Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione Dott. ssa Enza Faracchio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 146/2021 RIUNITA ALLA 84/2023 'OMISSIS C/ OMISSIS'

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Lucia Pace, domiciliata in Salerno alla Via Balzico n.34, a seguito del verbale di giuramento del 26/05/2022 nell'ambito della E.I 146/2021 e successivo rinnovo incarico del 09/05/2023 nell'ambito della E.I. 84/2023 che veniva riunita alla precedente con l'inserimento di ulteriori n. 3 particelle di terreno, riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

- 1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 4. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.;*
- 5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*

7. **dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
8. **determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;**
9. **indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;**
10. **riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem);**
11. **riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;**
12. **acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;**
13. **riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.**

U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. **determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.**
15. **quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;**
16. **corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli**

riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

17. *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;*
18. *contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice;*
19. *collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.*

Tanto premesso si passa alla descrizione delle operazioni peritali.

2. PRECISAZIONE IN MERITO ALL'ELABORATO PERITALE

LA PRESENTE RELAZIONE COMPRENDE GLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I. 146/2021 E QUELLI OGGETTO DI E.I. 84/2023 E PERTANTO SOSTITUISCE QUELLA REDATTA PER I SOLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I. DEPOSITATA IN DATA 01/12/2022. SI EVIDENZIA CHE NON È STATO MODIFICATO IN ALCUN MODO IL CONTENUTO DELL'ELABORATO PERITALE IN ATTI, MA SI È PROVVEDUTO A PRODURRE UN UNICO COMPLETO ELABORATO INTEGRANDO QUELLO IN ATTI CON I TERRENI AGGIUNTIVI.

3. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.

Si riporta di seguito la cronologia delle operazioni eseguite dalla scrivente per ottemperare all'incarico del G.E:

1. **26/05/2022**: accettazione incarico CTU (CFR. ALL. N. 1);
2. **31/05/2022**: indagini catastali telematiche con acquisizioni delle visure ed estratto del foglio di mappa (CFR. ALL. N. 4);
3. **04/07/2022**: acquisizione presso l'archivio notarile di Salerno dell'atto di compravendita del 11/04/2008 per notar L. MAIORINO , E.I. 146/2021(CFR. ALL N. 9.1);
4. **25/07/2022**: richiesta accesso atti via PEC all'UTC di MAIORI (CFR. ALL. N. 10);
5. **25/07/2022**: richiesta CDU via PEC all'UTC di MAIORI (CFR. ALL. N. 11);
6. **26/07/2022**: acquisizione via PEC dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (CFR. ALL. N. 8);
7. **16/09/2022**: comunicazioni alle parti di accesso sui luoghi (CFR. ALL. N. 2);
8. **06/10/2022**: sopralluogo sui terreni oggetto di E.I. in Maiori (SA) (CFR. ALL. N. 3);
9. **26/10/2022**: visione e ritiro copie atti e CDU presso UTC di MAIORI (CFR. ALL. N. 10, 11);

10. **27/11/2022**: indagini ipotecarie telematiche presso l’Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare (CFR. ALL. N. 5);
11. **27/11/2022**: acquisizione visura camerale inerente la società debitrice dal Registro delle Imprese & Agenzia delle Entrate (CFR. ALL. N. 8);
12. **01/12/2022**: deposito relazione CTU E.I 146/2021;
13. **09/05/2023**: conferimento incarico di integrazione perizia con l’inserimento di n. 3 terreni (E.I 84/2023 riunita alla 146/2021)
14. **22/05/2023**: indagini catastali telematiche con acquisizioni delle visure storiche dei terreni aggiuntivi (CFR. ALL. N. 4);
15. **22/05/2023**: richiesta CDU via PEC all’UTC di MAIORI (CFR. ALL. N. 12);
16. **14/06/2023**: ritiro CDU presso UTC MAIORI (CFR. ALL. N. 12);
17. **17/07/2022**: acquisizione presso l’archivio notarile di Salerno dell’atto di compravendita 28/03/2007 REP. 2433 per notar L. MAIORINO E.I. 84/2023(CFR. ALL N. 9.2);
18. **26/08/2023**: indagini ipotecarie telematiche presso l’Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare (CFR. ALL. N. 5);
19. **17/09/2023**: Termine deposito relazione CTU (30gg antecedenti all’udienza del 17/10/2023)

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari, si entra nel merito delle risposte ai quesiti formulati dal G.E.

4. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: '1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'

La documentazione visionata relativa all'esecuzione immobiliare in oggetto è la seguente:

- ATTO DI PRECETTO notificato il 19/04/2021 (EI 146/2021)
- ATTO DI PIGNORAMENTO notificato il 28/05/2021 (EI 146/2021)
- NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO DEL 05/07/2021 NN 21536/27390 (EI 146/2021)
- NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO DEL 20/07/2021 NN 23692/30205 (EI 146/2021)
- NOTA DI ISCRIZIONE A RUOLO (EI 146/2021)
- CERTIFICATO IPOTECARIO DEL 09/07/2021(EI 146/2021)

- ATTO DI PIGNORAMENTO notificato il 10/03/2023 (EI 84/2023)
- NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO DEL 05/04/2023 NN 11450/14379 (EI 84/2023)
- CERTIFICATO CATASTALE DEL 26/04/2023 (EI 84/2023)
- CERTIFICATO IPOTECARIO DEL 18/04/2023 (EI 84/2023)

In definitiva la documentazione relativa ai predetti beni è in regola per potere procedere secondo i quesiti posti dal G.E. ai NN. da 4 a 12.

PER I BENI PER I QUALI LA DOCUMENTAZIONE È COMPLETA ED IDONEA:

Quesito 4: 'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.'

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

I beni oggetto di attuale E.I. ubicati nel comune di Maiori (SA), denominato nel prosieguo LOTTO UNICO, così come descritto nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, consiste in:

LOTTO UNICO: terreni di complessiva estensione 113.096mq in MAIORI (SA), località Capo D'Orso (confinanti con la SS 163), in NCT al FL 15, P. LLE 59, 108, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 277, 280, 112, 126, 130.

PIGNORATO PER I DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ 1/1 della società OMISSIS - C.F. OMISSIS.

Tanto premesso si entra nel merito della descrizione dell'immobile esecutato.

LOTTO UNICO- TERRENI di complessiva estensione 113.096mq in MAIORI (SA), località Capo D'Orso (confinanti con la SS 163) in NCT al FL 15, P. LLE 59, 108, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 277, 280, 112, 126, 130.

DESCRIZIONE

I beni oggetto di E.I. sono ubicati nel territorio del comune di Maiori, situato sul Golfo di Salerno, a metà strada tra Amalfi e Salerno, piccolo e caratteristico centro di circa 5.000 abitanti situato sulla Costiera Amalfitana, all'imbocco della valle di Tramonti. La cittadina è principalmente una località turistica e può contare, oltre ad una vista mirabile, anche della spiaggia più lunga di questo tratto di costa della penisola amalfitana.

Il lotto esecutato, nello specifico, consiste in un fondo (in prevalenza boschivo) di complessivi 113.096mq ubicato nei pressi della località Badia di Capo D'Orso a circa 4,00 km dal centro del comune di Maiori.

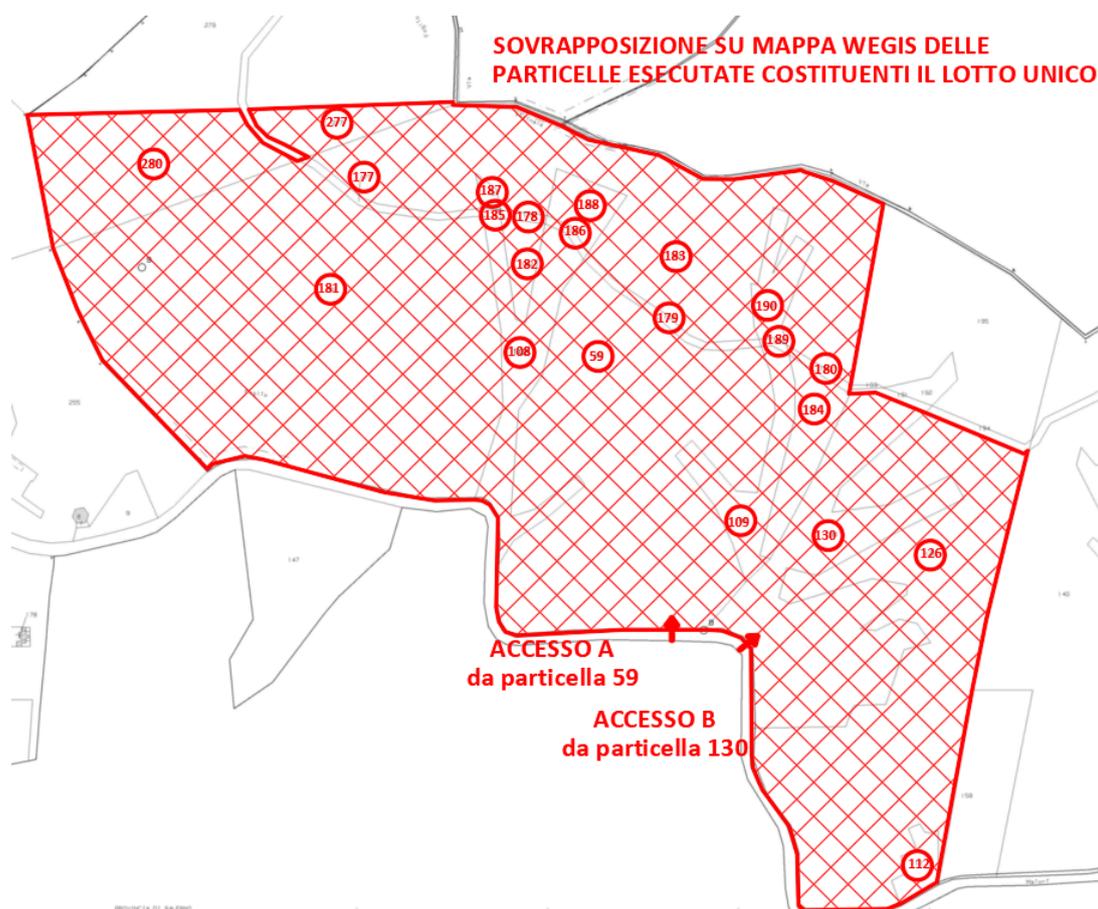
L'inquadramento del lotto è riportato nella successiva foto di inquadramento territoriale:



Ortofoto: inquadramento territoriale del lotto- google earth

La scrivente si recava sui luoghi in data 06/10/2022 (cfr VERBALE DI SOPRALLUOGO in ALL N. 3) ove aveva modo di visionare la parte accessibile dei terreni a ridosso della SS 163 (cfr ALL N. 7- Foto N. 1//26), essendo la restante porzione di lotto costituita da costoni rocciosi/boschivi fortemente acclive ed impervia (cfr ALL N. 7- Foto N. 2, 22//26).

L'accesso al lotto avviene da due cancelli carrabili posti a ridosso della SS 163 e precisamente uno sito sulla particella 130 denominato ACCESSO B (cfr ALL N. 7- Figura 1 e Foto N. 1, 3, 4, 5), ed uno sulla particella 59 denominato ACCESSO A (cfr ALL N. 7- Figura 1 e Foto N. 1, 2), come altresì mostrato nella figura seguente.



SOVRAPPOSIZIONE SU MAPPA WEGIS DELLE PARTICELLE ESECUTATE COSTITUENTI IL LOTTO UNICO

L'intero lotto presenta un'estensione complessiva di 113.096mq.

La porzione a ridosso della SS 163, in prossimità degli accessi, per una consistenza totale di circa 2.250mq (di cui circa 1.800mq ricadente sulle particelle 59 e 109 e circa 450mq sulla P. LLA 130) risulta piuttosto pianeggiante (cfr ALL N. 7- Foto N. 3, 4, 5//8, 10, 15, 17, 18, 20, 21), mentre la restante porzione di lotto (per un'estensione di circa 110.946mq è del tutto impervia, acclive e di difficile accessibilità (cfr ALL N. 7- Foto N. 2, 22//26).

Sulla porzione pianeggiante di circa 500mq della intera particella 109 (consistenza catastale totale 2.140mq) insiste una baracca metallica di circa 50mq (10,00m x 5,20m - $H_{MEDIA}=3,85m$) utilizzata a deposito/stoccaggio di materiale vario (cfr ALL N. 7- Foto N. 8, 9, 15, 16).

Sulla particella 184 insiste lo scheletro cementizio di una ex cabina ENEL (cfr ALL N. 7- Foto N. 8, 9, 12//14) il cui accesso avviene da scale in pietra site sulla particella 130 (cfr ALL N. 7- Foto N. 8//11).

Sulla porzione pianeggiante di circa 1.300mq della intera particella 59 eseguita (consistenza catastale totale 19.400mq) insistono i resti dell'impianto di lavorazione della cava per la frantumazione di pietrame nonché alcuni gabbioni cementizi (cfr ALL N. 7- Foto N. 17//20).

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei terreni eseguiti con le indicazioni e le qualità catastali riportate in NCT:

LOTTO UNICO-TERRENI di complessiva estensione 113.096mq in MAIORI (SA), località Capo D'orso, confinanti con la SS 163, in NCT al FL 15, P. LLE 59, 108, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 277, 280, 112, 126, 130.			
	P. LLA	qualità catastale	superficie [mq]
1.	59	BOSCO CEDUO	19.400
2.	108	INCOLTO PRODUTTIVO	3.582
3.	109	INCOLTO PRODUTTIVO	2.140
4.	177	BOSCO CEDUO	430
5.	178	BOSCO CEDUO	100
6.	179	BOSCO CEDUO	390
7.	180	BOSCO CEDUO	160
8.	181	BOSCO CEDUO	29.300
9.	182	BOSCO CEDUO	740
10.	183	BOSCO CEDUO	16.995
11.	184	BOSCO CEDUO	1.750
12.	185	INCOLTO PRODUTTIVO	35
13.	186	INCOLTO PRODUTTIVO	115
14.	187	INCOLTO PRODUTTIVO	130
15.	188	INCOLTO PRODUTTIVO	950
16.	189	INCOLTO PRODUTTIVO	60
17.	190	INCOLTO PRODUTTIVO	1.100
18.	277	BOSCO CEDUO	1.485
19.	280	BOSCO CEDUO	6.174
20.	112	INCOLTO PRODUTTIVO	606
21.	126	BOSCO CEDUO	17.690
22.	130	INCOLTO PRODUTTIVO	9.764
CONSISTENZA TOTALE [mq]			113.096

Per una più precisa comprensione si rinvia alle tavole grafiche schematiche, redatte dalla scrivente, riportate in **ALL. N. 6**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni costituenti il LOTTO UNICO risultano identificati in N.C.T. del Comune di MAIORI (SA) dai seguenti dati catastali:

- | | | |
|-----|--|------------------------------|
| 1) | FL 15, P.LLA 59 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 19.400mq | - RA 2,60€ - RD 5,01€ |
| 2) | FL 15, P.LLA 108 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 3.582mq | - RA 0,19€ - RD 0,37€ |
| 3) | FL 15, P.LLA 109 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 2.140mq | - RA 0,11€ - RD 0,22€ |
| 4) | FL 15, P.LLA 177 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 430mq | - RA 0,04€ - RD 0,11€ |
| 5) | FL 15, P.LLA 178 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 100mq | - RA 0,01€ - RD 0,03€ |
| 6) | FL 15, P.LLA 179 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 390mq | - RA 0,04€ - RD 0,10€ |
| 7) | FL 15, P.LLA 180 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 160mq | - RA 0,02€ - RD 0,04€ |
| 8) | FL 15, P.LLA 181 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 29.300mq | - RA 3,03€ - RD 7,57€ |
| 9) | FL 15, P.LLA 182 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 740mq | - RA 0,08€ - RD 0,19€ |
| 10) | FL 15, P.LLA 183 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 16.995mq | - RA 1,76€ - RD 4,39€ |

11) FL 15, P.LLA 184 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 1.750mq	- RA 0,18€ - RD 0,45€
12) FL 15, P.LLA 185 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 35mq	- RA 0,01€ - RD 0,01€
13) FL 15, P.LLA 186 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 115mq	- RA 0,01€ - RD 0,01€
14) FL 15, P.LLA 187 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 130mq	- RA 0,01€ - RD 0,01€
15) FL 15, P.LLA 188 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 950mq	- RA 0,05€ - RD 0,10€
16) FL 15, P.LLA 189 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 60mq	- RA 0,01€ - RD 0,01€
17) FL 15, P.LLA 190 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 1.100mq	- RA 0,06€ - RD 0,11€
18) FL 15, P.LLA 277 - BOSCO CEDUO di classe 2 - 1.485mq	- RA 0,31€ - RD 0,92€
19) FL 15, P.LLA 280 - BOSCO CEDUO di classe 2 - 6.174mq	- RA 1,28€ - RD 3,83€
20) FL 15, P.LLA 112 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 606mq	- RA 0,03€ - RD 0,06€
21) FL 15, P.LLA 126 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 17.690mq	- RA 1,83€ - RD 4,57€
22) FL 15, P.LLA 130 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 9.764mq	- RA 0,50€ - RD 1,01€

I terreni risultano catastalmente intestati alla società *OMISSIS (C.F. OMISSIS)* per i diritti di PROPRIETÀ 1/1.

CONFINI

Il LOTTO UNICO confina, nella sua interezza:

- A nord part. 279, 276, 191, 194, 195 (di altra proprietà) e Via Vicinale Vecchia;
- A sud con SS 163;
- Ad est con particelle 140 e 158 (di altra proprietà);
- Ad ovest con part. 255, 141 del FL. 18 (di altra proprietà) e con SS 163.

CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili corrispondono ai dati riportati nel pignoramento del 28/05/2021 rep. 333 e del 10/03/2023 rep. 1244.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Sull'immobile non gravano altre procedure esecutive.

Quesito 5: 'Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti'

Premesso che le attuali P.LLE 277 di 1.485 mq e 280 di 6.174mq sono derivata dal frazionamento del 14/03/2008 n. 121495.1/2008 PROT. SA0121495 delle originarie P. LLE 128 di consistenza 25.058mq e 176 di consistenza 21.100mq, in merito alla provenienza del bene al debitore, si relaziona come segue:

PROVENIENZA TERRENI in NCT di MAIORI al FL 15, P. LLE 59, 108, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 277, 280 (E.I. 146/2021)

- I terreni oggetto di E.I. 146/2021 (in NCT di MAIORI al FL 15, P. LLE 59, 108, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 277, 280) pervennero in piena proprietà alla società *OMISSIS (C.F. OMISSIS)* dal sig. *OMISSIS* con **atto di compravendita per notar Maiorino Lucia Maria del 11/04/2008 rep 2919/2242** (cfr ALL N. 9) trascritto ai RR.II il 21/04/2008 ai NN 11131/16110.
- Detti terreni erano pervenuti al sig. *OMISSIS*, giusta SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE del 30/10/2007 rep. 673 del Tribunale di Salerno sez. di Amalfi trascritta ai RR.II il 28/11/2007 ai NN 36213/57448.

Nello specifico:

- 1) I terreni in NCT DI Maiori FL 15 P. LLE 59, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 190, 189, 128 (attuale p. lla 277), 176 (attuale p. lla 280) erano pervenuti al sig. OMISSIS in piena proprietà dai sig.ri OMISSIS (EE) il OMISSIS, OMISSIS (EE) il OMISSIS, OMISSIS (EE) il OMISSIS, OMISSIS (EE) il OMISSIS e OMISSIS proprietari per i diritti di 1/5 ciascuno.
- 2) I terreni in NCT DI Maiori FL 15 P. LLE 108, 185, 186, 187, 188 erano pervenuti al sig. OMISSIS in piena proprietà dal sig. OMISSIS.

PROVENIENZA TERRENI in NCT di MAIORI al FL 15, P. LLE 112, 126, 130 (E.I. 84/2023)

- I terreni oggetto di E.I. 84/2023 (in NCT di MAIORI al FL 15, P. LLE 112, 126, 130) pervennero in piena proprietà alla società OMISSIS (C.F. OMISSIS) dalla società OMISSIS- OMISSIS (C.F. OMISSIS) con **atto di compravendita per notar Maiorino Lucia Maria del 28/03/2007 rep. 2433/1830** (cfr ALL N. 9) trascritto ai RR.II il 23/04/2007 ai NN 13609/22157.
- Detti terreni erano pervenuti alla società OMISSIS- OMISSIS (C.F. OMISSIS) dalla società OMISSIS (C.F. OMISSIS) con **atto di compravendita per notar Andrea Pansa del 13/12/1999 rep. 18061** trascritto ai RR.II il 29/12/1999 ai NN 29073/38417.

Quesito 6: 'Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro'

Non essendo presenti comproprietari non sussistono i presupposti di un progetto di divisione.

Quesito 7: 'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli'

I terreni non risultano locati e risultano detenuti dalla società debitrice.

I terreni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 8: 'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.'

Il lotto non risulta locato.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, ampiamente documentate e dettagliate nell'ambito della descrizione generale, onde addivenire al più probabile canone di locazione, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno effettuare una STIMA DIRETTA, basata sull'osservazione delle fonti e su indagini dirette (*si veda dettaglio di tale metodologia riportato nella risposta al quesito N. 14*).

Dalla consultazione di dette fonti il CTU ha dedotto il seguente canone locativo:

- **CANONE D’AFFITTO LOTTO UNICO: 200,00 €/mese (equivalenti a 2.400,00 € x anno);**

Quesito 9: ‘Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione’

Il debitore è costituito dalla società ‘**OMISSIS**’ con sede in Via Capitolo N. 22 - 84010- MAIORI (SA) - C.F. OMISSIS (*cfr. VISURA CAMERALE in ALL 8*) nella persona della socia accomandataria **SIG. RA OMISSIS** di cui è stato acquisito l’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio (*cfr ALL N. 8*), dal quale si evince che la stessa risulta coniugata dal 04/06/1967 e che con atto per notar L. Maiorino del 16/06/1982 i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Quesito 10: ‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem)’

I beni esegutati non hanno carattere condominiale trattandosi di terreni.

Secondo la classificazione del vigente PUC del comune di Maiori , approvato con Delibera di consiglio comunale n. 63 del 20/12/2021, pubblicato ai sensi dell’art. 3 c. 6 del Regolamento Regione Campania N. 5/2011 sul BURC N. 9 del 24/01/2022 le particelle di terreno esegutate ricadono nelle seguenti aree omogenee:

- Tra1_boschi- Gli spazi aperti naturali di tutela integrale aree ad elevata naturalità e le aree boscate ricadenti in ZT 1a del PUC;
- Apt2- parco storico naturalistico del Santuario dell’Annunziata;
- ATsu02- il parco naturalistico dell’Annunziata;
- PIU.24- recupero e riqualificazione della cava di Capo d’orso;
- Adr1- Aree degradate di recupero e riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- Rete Viaria.

Le aree omogenee di appartenenza (Tra1_boschi, Apt2, ATsu02) hanno scarsa suscettività edificatoria essendo gli interventi consentiti finalizzati al recupero dell'ambiente naturale, le zone ricadenti in area Adr1 ed oggetto di Progetti d'Intervento Unitario – PIU 24 (porzione p.lle 59, 109, 184) hanno una suscettività di riuso per la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse collettivo, anche di natura privata, per la mobilità, il turismo, ecc.

L'intero territorio del comune di Maiori è sottoposto a vincolo per la tutela delle bellezze naturali con DM 1/12/1961.

I vincoli specifici afferenti le particelle di terreno esegutate sono riportati esaustivamente nei certificati di destinazione urbanistici in **ALL N. 11** ed **ALL N. 12**.

Quesito 11: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni'

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare (cfr **ALL N. 5**), il LOTTO è gravato dalla seguente formalità:

- **TRASCRIZIONE DEL 03/12/2020 NN 30722/40184-** verbale di pignoramento immobiliare del 04/11/2020 rep. 5832 Tribunale di Salerno **a favore di OMISSIS (C.F. OMISSIS)** e **contro OMISSIS (C.F. OMISSIS)** gravante sui terreni in NCT di Maiori FL 15 P. LLE 59, 108, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 190, 189, 277, 280.
- **TRASCRIZIONE del 05/07/2021 NN 21536/27390** - verbale di pignoramento immobiliare oggetto di attuale EI 146/2021 Tribunale di Salerno del 28/05/2021 rep. 333 **a favore di OMISSIS (C.F. OMISSIS)** e **contro OMISSIS (CF OMISSIS)**, gravante sui terreni in NCT di Maiori FL 15 P. LLE 59, 108, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 190, 189, 277, 280.
- **TRASCRIZIONE IN RETTIFICA del 20/07/2021 NN 23692/30205-** verbale di pignoramento immobiliare oggetto di EI 146/2021 Tribunale di Salerno del 28/05/2021 rep. 333 **a favore di OMISSIS (C.F. OMISSIS)** e **contro OMISSIS (C.F. OMISSIS)**, gravante sui terreni in NCT di Maiori FL 15 P. LLE 59, 108, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 190, 189, 277, 280.
- **TRASCRIZIONE del 05/04/2023 NN 11450/14379** - verbale di pignoramento immobiliare oggetto di EI 84/2023 Tribunale di Salerno del 10/03/2023 rep. 1244 **a favore di OMISSIS (C.F. OMISSIS)** e **contro OMISSIS (C.F. OMISSIS)**, gravante sui terreni in NCT di Maiori FL 15 P. LLE 112, 126, 130.

Si indicano di seguito i **costi per le relative eventuali cancellazioni**:

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00

Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo e.tr.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Quesito 12: 'Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato'

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali, per società debitrice e storiche per immobile acquisendo altresì l'estratto del foglio di mappa (wegis).

Tale documentazione catastale è riportata integralmente in **ALL N. 4 - VISURE CATASTALI, ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA.**

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie sulla società debitrice e sul socio accomandatario, estraendo le note significative. Gli elenchi sintetici e le note estratte in dettaglio sono riportate in **ALL N. 5.**

Quesito 13: 'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni

previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed acquisire il certificato di destinazione urbanistico dei terreni oggetto di E.I., la scrivente in data 25/07/2022 effettuava le necessarie richieste via PEC all'UTC di Maiori (cfr ALL N. 10, 11) ed in data 26/10/2022 si recava presso il predetto ufficio ove visionava ed acquisiva copia della documentazione urbanistica in atti (cfr ALL N. 10) e ritirava il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (cfr ALL N. 11).

Inoltre in data 22/05/2023 effettuava via PEC nuova richiesta via PEC all'UTC di Maiori (cfr ALL N. 12) di CDU relativamente alle particelle di terreno oggetto di E.I 84/2023 ed in data 14/06/2023 si recava presso il predetto ufficio ove ritirava il certificato di destinazione urbanistica richiesto (cfr ALL N. 12)

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA

Presso l'UTC del comune di Maiori la scrivente acquisiva in copia:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 242015 del 22/09/2016 rilasciato alla OMISSIS di OMISSIS presso l'area individuata catastalmente al foglio 15 del Comune di Maiori p.lle 59-109-184, per *"la delocalizzazione dell'impianto di distribuzione carburante in località Capo D'Orso e messa in sicurezza e riqualificazione ambientale e paesaggistica della Cava di Capo D'Orso finalizzati alla ripermetrazione del rischio frana"*;
- RINNOVO del 12/06/2022 del PERMESSO DI COSTRUIRE N. 242015 del 22/09/2016 rilasciato alla OMISSIS di OMISSIS presso l'area individuata catastalmente al foglio 15 del Comune di Maiori p.lle 59-109-184, per *"la delocalizzazione dell'impianto di distribuzione carburante in località Capo D'Orso e messa in sicurezza e riqualificazione ambientale e paesaggistica della Cava di Capo D'Orso finalizzati alla ripermetrazione del rischio frana"*.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo la classificazione del vigente PUC del comune di Maiori, approvato con Delibera di consiglio comunale n. 63 del 20/12/2021, pubblicato ai sensi dell'art. 3 c. 6 del Regolamento Regione Campania N. 5/2011 sul BURC N. 9 del 24/01/2022 le p. lle di terreno eseguite ricadono nelle seguenti aree omogenee:

- **Tra1_boschi- Gli spazi aperti naturali di tutela integrale aree ad elevata naturalità e le aree boscate ricadenti in zt 1a del PUC;**
- **Apt2- parco storico naturalistico del Santuario dell'Annunziata;**
- **ATsu02- il parco naturalistico dell'Annunziata;**
- **PIU.24- recupero e riqualificazione della cava di Capo d'orso (porzione p.lle 59, 109, 184, 130);**
- **Adr1- aree degradate di recupero e riqualificazione ambientale e paesaggistica (porzione p.lle 59, 109, 184, 130);**
- **Rete Viaria.**

L'intero territorio del comune di Maiori è sottoposto a vincolo per la tutela delle bellezze naturali con DM 1/12/1961.

La precisa classificazione urbanistica ed vincoli specifici afferenti le singole particelle di terreno eseguite sono riportate esaurientemente nei certificati di destinazione urbanistica in ALL N. 11, 12.

La disciplina urbanistica delle aree omogenee del PUC in cui ricadono le particelle di terreno oggetto di E.I. è riportata nelle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** di cui si riportano di seguito in stralcio gli articoli di interesse:

NTA- ART. 14 TRA1 = GLI SPAZI APERTI NATURALI DI TUTELA INTEGRALE, COINCIDENTI CON LE AREE AD ELEVATA NATURALITÀ E LE AREE BOSCADE RICADENTI IN Z.T. 1A DEL P.U.T.

1. Il PUC ricomprende in tale ambito le maggiori emergenze geologiche (tettoniche e morfologiche) che si presentano prevalentemente con roccia affioranti, talvolta a vegetazione spontanea o, in 24 taluni casi, risultano caratterizzate dalla presenza di bosco, macchia mediterranea, prateria, che maggiormente caratterizzano il paesaggio della Costiera Amalfitana e che risultano comprese nella zona 1a del P.U.T. di tutela dell'ambiente naturale di 1° grado, per le quali l'obiettivo prioritario è la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità attuale e potenziale. In particolare il PUC individua le aree boscate (Tra1.1), gli spazi aperti naturali di tutela idrogeologica (Tra1.2), le aree terrazzate (Tra1.3). Per essi valgono le successive disposizioni.
2. Oltre a quanto prescritto nel precedente art. 13, è obbligatorio il rispetto delle seguenti norme.
3. Nell'ambito non è ammessa alcuna nuova edificazione né pubblica né privata, qualsiasi trasformazione del suolo (sbancamenti, riporti, muri di sostegno ecc.), qualunque attraversamento di strade, elettrodotti, acquedotti, funivie, teleferiche, diversi da quelli eventualmente previsti dal P.U.T., alcun intervento di rimboschimento in contrasto con la vegetazione esistente, fatti salvi gli interventi selvicolturali esclusivamente indirizzati ad assicurare la rinnovazione naturale del sopra suolo con la eliminazione meccanica di specie estranee infestanti.
4. Al fine di attuare gli obiettivi stabiliti dal PUC per l'ambito in trattazione il Comune potrà prevedere, nell'ambito della definizione della componente operativo/programmatica, la redazione ed attuazione Progetti di Intervento Unitario_PIU o di Programmi Operativi Comunali_POC, ovvero l'attuazione diretta di progetti unitari di restauro del paesaggio, culturalmente qualificati e che possono vedere anche il coinvolgimento di privati, tesi a :
 - rimuovere le cause che hanno alterato l'ambiente naturale mediante la demolizione delle opere eseguite in contrasto con esso o la realizzazione degli indispensabili interventi di difesa suolo;
 - ripristinare l'aspetto primitivo, sia per quanto riguarda la morfologia del suolo che per quanto riguarda la vegetazione;
 - favorire/strutturare/promuovere la fruizione delle aree per finalità naturalistiche, scientifiche, didattiche e culturali.
5. È fatto obbligo ai proprietari di:
 - eseguire con regolarità gli interventi di manutenzione del territorio necessari al fine di assicurare la conservazione della vegetazione spontanea, la prevenzione degli incendi e dei fenomeni di erosione e dissesto idrogeologico;
 - garantire il pubblico accesso al mare o ai luoghi panoramici anche mediante il ripristino di sentieri o passaggi pedonali esistenti.
6. Per l'eventuale edilizia preesistente sono ammessi i seguenti interventi:
 - per gli edifici dei quali sia documentata l'esistenza a tutto il 1955, esclusivamente quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, nonché la realizzazione degli interventi pertinenziali di minor entità come definiti dalle presenti norme;
 - per gli edifici realizzati dopo il 1955, legittimamente eseguiti o condonati: manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione degli interventi pertinenziali di minor entità, come definiti dalle presenti norme.

NTA- ART. 23 ADR1 = AREE DEGRADATE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

1. Comprendono le aree interessate da una diffusa condizione di degrado, di origine prevalentemente antropica, ubicate in contesti naturali, e che risultano comprese nella zona 1° del P.U.T. di tutela dell'ambiente naturale di 1° grado.
2. Per le aree degradate di recupero e riqualificazione ambientale e paesaggistica - Adr1 - l'obiettivo prioritario è il ripristino dell'ambiente naturale nella sua integrità originaria, il ripristino della loro funzionalità eco sistemica e del ruolo di connessione con altri ambiti ad elevata naturalità, al fine della costruzione della rete ecologica, del mantenimento della biodiversità, del ripristino degli originari valori paesaggistici e dell'attribuzione di nuovi valori. Nel caso di sito estrattivo dismesso occorrerà far riferimento alle vigenti previsioni del PRAE (Piano Regionale Attività Estrattive).
3. Per gli interventi di ricomposizione ambientale, il Puc assume come metodologie e tecniche esecutive il Regolamento di ingegneria naturalistica approvato con D.G.R. n. 3417 del 12/02/2002, pubblicato nel B.U.R.C. speciale del 19/02/2002, e prescrive che la progettazione, assumendo un approccio multidisciplinare (tenendo cioè in conto delle differenti implicazioni geologico-tecniche, geomorfologiche, ambientali, naturalistiche, paesaggistiche, ecologiche ed ingegneristiche) tenda alla ricostruzione di un ambiente naturale quanto più possibile uguale a quello preesistente nella specifica zona o, comunque, nel contesto paesaggistico in cui la stessa si inserisce, perseguendo anzitutto il ripristino geomorfologico e, successivamente, il recupero delle condizioni di naturalità.
4. Ai fini delle presenti norme le destinazioni ammissibili per il riuso delle aree Adr1 a seguito della loro riqualificazione sono ricondotte alle seguenti categorie:
 - a. riuso naturalistico e/o paesaggistico (oasi naturalistiche, aree naturali di pregio e/o di fruizione naturalistica);
 - b. riuso agroforestale (colture e annessi);
 - c. riuso per il tempo libero (parchi attrezzati con ippo/ciclo percorsi, attività sportive e ricreative all'area aperta, aree pic-nic);
 - d. riuso per la localizzazione di attrezzature di interesse collettivo non altrimenti localizzabili.
5. La realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti è subordinata alla predisposizione e approvazione di Piano Urbanistico Attuativo di riqualificazione ovvero Progetto d'Intervento Unitario, di iniziativa pubblica e/o privata, da redigere previa intesa con tutti gli Enti interessati, ivi incluso l'Ente di gestione del Parco Regionale e delle aree protette coinvolte, con contestuale attivazione, se necessario, di tutte le necessarie procedure volte alla modifica delle previsioni degli strumenti di pianificazione e/o programmazione sovraordinati (procedura ex art.13 L.R.C. 1/2007 ovvero accordo di programma).
6. La componente operativa del PUC può destinare parti delle aree di cui al presente articolo alla realizzazione di attrezzature, da acquisire al patrimonio pubblico, nell'ambito del quale realizzare gli interventi ed ammettere gli usi definiti ai punti precedenti. Di conseguenza le aree individuate concorreranno alla definizione delle indispensabili dotazioni pubbliche definite per legge.
7. Nelle more della formazione dei PUA di cui al presente articolo sono consentiti, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

NTA-ART. 44 APT2 = IL SISTEMA DEI PARCHI TERRITORIALI

1. Il PUC individua la seguente articolazione di parchi territoriali, prevalentemente ricadenti nella z.t.1A e 1B del PUT, finalizzati ad assolvere, pur in assenza di una completa acquisizione al patrimonio pubblico delle aree, una funzione ecologica, ambientale, culturale e di promozione economica e turistica, a vantaggio della comunità:
 - Il parco agricolo diffuso del limone della Costa d'Amalfi, che ricomprende le aree terrazzate in cui è prevalente la coltivazione del limone sfusato di Amalfi;
 - I parchi naturalistici: parco dell'Annunziata; parco di Capo d'Orso; parco delle Vene di San Pietro;
 - I parchi della memoria: parco del Castello di San Nicola di Thoro Plano; parco delle Torri costiere.

2. L'obiettivo è quello di definire un insieme di aree ed infrastrutture ambientali, esistenti e di nuova individuazione/realizzazione, che opportunamente interconnesse, sia dal punto di vista ecologico che dal punto di vista della gestione e fruizione (ad esempio mediante il potenziamento del sistema della sentieristica), contribuiscano fattivamente alla costruzione della struttura portante della Rete Ecologica Comunale e, al tempo stesso, al potenziamento, alla qualificazione ed alla valorizzazione dell'offerta nel settore del turismo naturalistico ed escursionistico.
3. Nel perimetro dei parchi sono consentite le attività agricole, il recupero dei percorsi pedonali e carrabili esistenti di accesso alle aree, attività di ricerca, studio e connesse al turismo naturalistico e culturale, nonché tutti gli interventi ammessi dalle previsioni del presente Puc in relazione ai diversi ambiti del territorio rurale e aperto riconosciuti nello stesso perimetro.
4. Sugli edifici esistenti ricadenti nell'ambito sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalle previsioni del presente Puc in relazione ai diversi ambiti del territorio rurale e aperto riconosciuti nel perimetro dei parchi.
5. Il PUC stabilisce che per le aree dei diversi parchi è necessario prevedere, mediante la predisposizione di uno o più PUA ovvero di uno o più Progetti d'Intervento Unitari, pubblici o di interesse pubblico, un articolato programma di tutela e valorizzazione delle risorse naturalistiche ed ambientali e, ove necessario, di risanamento ambientale, paesaggistico e idrogeologico degli elementi di degrado riconoscibili.
6. Gli interventi di risanamento ambientale ed idrogeologico dovranno essere realizzati prioritariamente con tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto del "Regolamento per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica" emanato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.574 del 22 luglio 2002 e s.m.i.
7. I PUA e/o i PIU dovranno inoltre prevedere una serie di azioni di intervento, materiali ed immateriali, da assumere d'intesa con tutti gli Enti interessati, ivi incluso l'Ente di gestione del Parco Regionale e delle aree protette coinvolte, tese anche, ogni volta che sia possibile:
 - alla realizzazione di percorsi didattici ed escursionistici (prevalentemente mediante il recupero e la valorizzazione della sentieristica esistente), aree attrezzate per la fruizione e lo studio, nonché per la messa in rete delle stesse con il sistema dei siti di pregio esistenti nell'intera area del Parco regionale dei Monti Lattari;
 - a valutare la possibilità/necessità di prevedere, nell'ambito delle aree di fruizione pubblica, la realizzazione di mirati programmi di risanamento ambientale, paesaggistico ed idrogeologico, di consentire la sistemazione e la realizzazione di percorsi pedonali, ippo/ciclo percorsi, aree di sosta, di nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco libero e lo sport dei giovanissimi;
 - individuare, prioritariamente se non esclusivamente mediante il recupero di manufatti edilizi esistenti ubicati anche al di fuori degli specifici ambiti, strutture per la didattica, la cultura, lo sport ed il tempo libero (centri informazione, rifugi attrezzati, centri servizi per l'escursionismo, centri di documentazione/studio ambientale, strutture ludico-didattiche, servizi culturali in genere, con relative attrezzature e servizi complementari e di supporto) necessari per garantire la funzionalità e la sostenibilità, anche economica, degli interventi.
8. I PUA e/o i PIU dovranno valutare anche la possibilità di destinare talune aree allo svolgimento di attività connesse al campeggio naturalistico. Potranno essere coinvolte aree già dotate di manufatti in cui alloggiare i servizi comuni e che potrebbero essere attrezzate con interventi che non determinano alcuna modifica permanente dello stato dei luoghi e del territorio ineditato, alcuna modifica dell'andamento orografico dei terreni. Tale previsione è finalizzata a favorire forme di turismo naturalistico ed escursionistico a bassissimo impatto, che potrebbero rappresentare un elemento trainante per la tutela attiva di aree di grande valore paesaggistico ed ambientale che, in assenza, sarebbero abbandonate a se stesse.
9. La componente operativa del PUC può destinare parti delle aree di cui al presente articolo alla realizzazione di un parco di tipo urbano, da acquisire al patrimonio pubblico, nell'ambito del quale realizzare gli interventi ed ammettere gli usi definiti ai punti precedenti. Di conseguenza le aree

individuare concorreranno alla definizione delle indispensabili dotazioni di impianti effettivamente utilizzabili a livello urbano e destinati a parco attrezzato e verde pubblico, attrezzature all'area aperta per il gioco, lo sport, la cultura ed il tempo libero, con annessi servizi di supporto.

NTA- ART. 58 RETE VIARIA, PERCORSI PEDONALI E INFRASTRUTTURE LINEARI

1. La *componente operativa* del PUC individua e/o definisce, nel rispetto ed in coerenza alle direttive, indicazioni e prescrizioni dettate dalle *disposizioni strutturali*, gli interventi di ampliamento di strade esistenti, quelli di costruzione di nuove strade o di nuovi percorsi pedonali, quelli di realizzazione di infrastrutture lineari. In tali casi le previsioni del PUC si attuano mediante la approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi.
2. Per gli antichi percorsi pedonali sono prescritti interventi di restauro e comunque manutenzioni effettuate con l'impiego di materiali, conformazioni e lavorazioni coerenti con l'originario assetto. È fatto divieto di sostituire tratti di scale, gradonate o cordonate con rampe carrabili, specie nel centro storico. Per gli stessi è sempre ammessa l'installazione di impianti ed attrezzature per il superamento delle barriere architettoniche.
3. Per qualunque tipo di strada carrabile all'interno delle zone urbanizzate è auspicabile l'imposizione di un senso unico di marcia (eventualmente alternato con regolazione semaforica) per i veicoli di qualsiasi genere quando la sezione stradale disponibile per il transito veicolare non superi - anche per brevi tratti - i 4,5 ml.

ART. 65 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER STANDARDS URBANISTICI E/O PER INSEDIAMENTI INTEGRATI

..omissis..

3. Gli Ambiti di Trasformazione sono articolati in due famiglie:

- gli Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATSu), individuati sulla base delle vocazioni e delle effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, sono destinati prioritariamente/prevalentemente all'acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968, anche attraverso la demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti; rientrano all'interno di tali ambiti anche quelli destinati ad incrementare le dotazioni di aree pubbliche per realizzare aree verdi e parchi di interesse urbano e territoriale.

..omissis..

ART. 66 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER INTERVENTI STRATEGICI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PROGETTO

1. Specifiche Schede per gli API sono state definite per i programmi di realizzazione di interventi di natura strategica e/o attrezzature pubbliche (Progetti d'Intervento Unitario – PIU). Tali schede:
 - descrivono l'intervento pubblico definendone finalità, natura, parametri localizzativi e dimensionali, parametri edilizi ed urbanistici (se del caso);
 - definiscono gli eventuali interventi di recupero paesaggistico e gli eventuali interventi volti alla riduzione/mitigazione delle condizioni di pericolo e, quindi, di rischio idrogeologico;
 - precisano le modalità di attuazione;
 - quantificano gli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, con la specificazione delle fonti di finanziamento.
2. È consentibile la costruzione e/o la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale delle stesse attrezzature.
3. E' sempre possibile inserire negli API, indipendente dalla formazione di apposita scheda ed individuazione dell'ambito di trasformazione da parte della componente operativa del Puc, di 102

progetti per la realizzazione di attrezzature ed impianti pubblici, purché conformi alle previsioni per la zona o l'ambito definite dal Titolo II delle presenti norme.

SCHEDA PROGETTO D'INTERVENTO UNITARIO PIU. 24:



Obiettivi:

L'obiettivo prioritario è il ripristino dell'ambiente naturale nella sua integrità originaria, il ripristino della funzionalità eco sistemica e del ruolo di connessione con altri ambiti ad elevata naturalità, al fine della costruzione della rete ecologica, del mantenimento della biodiversità, del ripristino degli originari valori paesaggistici e dell'attribuzione di nuovi valori.

Dati quantitativi:

Superficie totale: 7.340 mq

Attuazione:

- PUA di iniziativa privata (avente valore e portata di piano particolareggiato di recupero e riqualificazione), esteso all'intero ambito individuato, da redigere previa intesa con tutti gli Enti interessati, innanzitutto il Comune e l'Ente di gestione del Parco Regionale e delle aree protette coinvolte. In caso di inadempienza, previa diffida, il Comune esercita i poteri sostitutivi.
- La realizzazione del programma, limitatamente agli eventuali interventi confliggenti con previsioni sovraordinate, resta subordinata alla positiva definizione di specifica procedura di accordo di programma, ovvero, in caso di esclusivo contrasto con le previsioni del P.U.T. di cui alla Legge Regionale 35/87, alla positiva definizione del procedimento di cui all'art.13 della L.R.C. 19 gennaio 2007, n.1.

Requisiti prestazionali:

- L'obiettivo prioritario è il ripristino, almeno parziale, dell'ambiente naturale, e/o l'attribuzione di nuovi valori.
- le destinazioni ammissibili per il riuso dell'area, a seguito della riqualificazione, sono ricondotte alle seguenti categorie:
 - riuso naturalistico e/o paesaggistico (oasi naturalistiche, aree naturali di pregio e/o di fruizione naturalistica);
 - riuso agroforestale (colture e annessi);
 - riuso per il tempo libero (parchi attrezzati con ippo/ciclo percorsi, attività sportive e ricreative all'area aperta, aree pic-nic);

- riuso per la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse collettivo, anche di natura privata, per la mobilità, il turismo, ecc. il cui dimensionamento dovrà essere effettuato sulla base di vigenti parametri normativi e/o regolamentari di settore, ovvero, in assenza, sulla base di documentate esigenze da verificare, queste ultime, in sede di approvazione di accordo di programma.

Parametri:

- Si applicano, per gli aspetti compatibili, le previsioni di cui agli artt. 23 e 51, nonché artt. 13 e successivi delle NTA, relativi alle zone del Tra coinvolte.
- Si applicano le vigenti previsioni del PRAE (Piano Regionale Attività Estrattive).
- Per gli interventi di ricomposizione ambientale, il Puc assume come metodologie e tecniche esecutive il Regolamento di ingegneria naturalistica approvato con D.G.R. n. 3417 del 12/02/2002, pubblicato nel B.U.R.C. speciale del 19/02/2002, e prescrive che la progettazione, assumendo un approccio multidisciplinare (tenendo cioè in conto delle differenti implicazioni geologicotecniche, geomorfologiche, ambientali, naturalistiche, paesaggistiche, ecologiche ed ingegneristiche) tenda alla ricostruzione di un ambiente naturale quanto più possibile uguale a quello preesistente nella specifica zona o, comunque, nel contesto paesaggistico in cui la stessa si inserisce, perseguendo anzitutto il ripristino geomorfologico e, successivamente, il recupero delle condizioni di naturalità.

Disposizioni strutturali: Adr1 = aree degradate di recupero e riqualificazione ambientale e paesaggistica (articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione)

PUT: Zona territoriale 1a - Tutela dell' ambiente naturale – 1° grado

Parco: Zona A - Area di riserva controllata

Pericolosità da frana:

169 mq (pari al 2,30% della superficie territoriale) in aree a pericolosità elevata da frana P3

316 mq (pari al 4,30% della superficie territoriale) in aree a pericolosità molto elevata da frana P4

Rischio da frana:

134 mq (pari al 1,82% della superficie territoriale) in aree a pericolosità elevata da frana P3

225 mq (pari al 3,06% della superficie territoriale) in aree a pericolosità molto elevata da frana P4

32 mq (pari al 0,43% della superficie territoriale) in aree a rischio elevato R3

84 mq (pari al 1,14% della superficie territoriale) in aree a rischio molto elevato R4

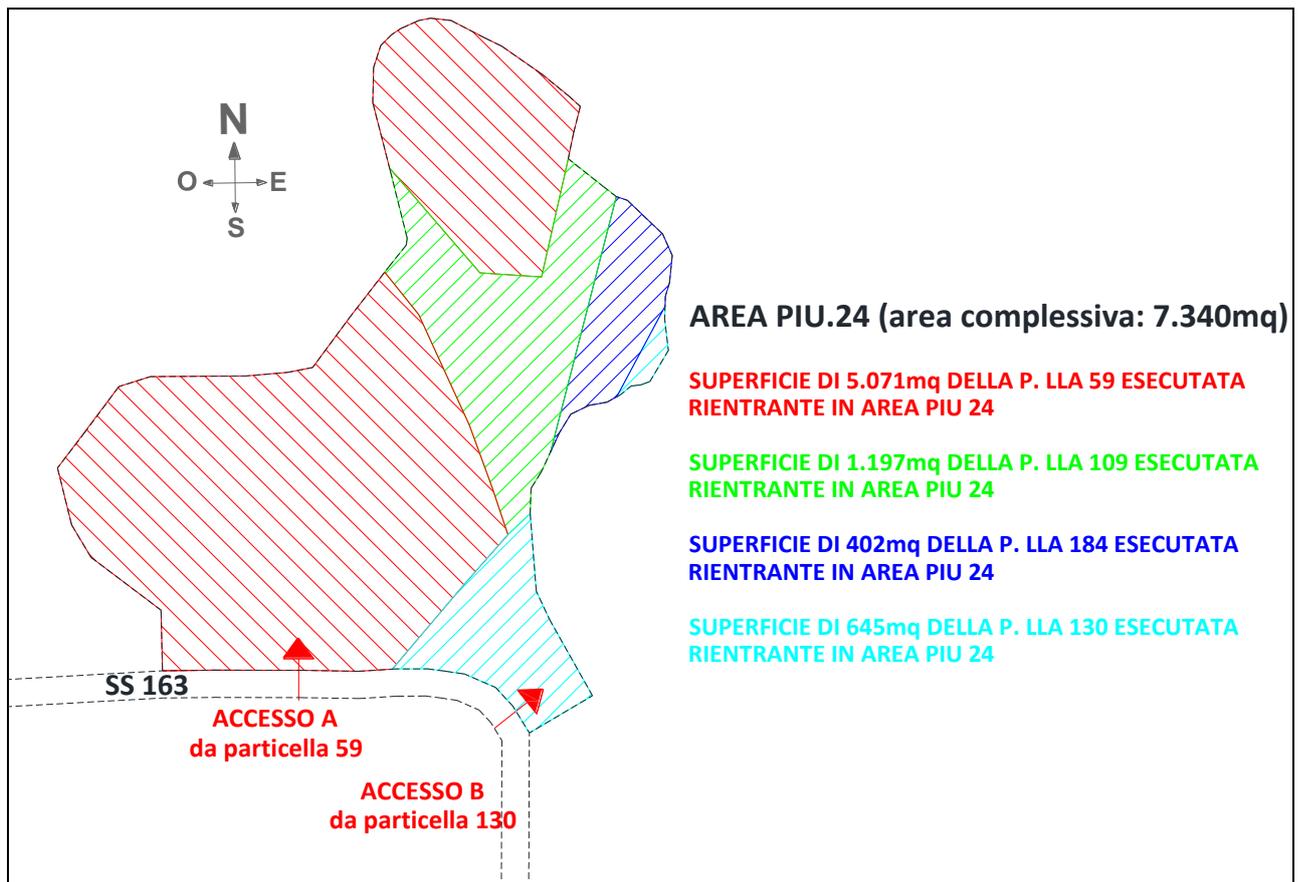
ZSC: IT8050054 Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea Intera superficie territoriale

Alla luce della classificazione urbanistica del vigente PUC emerge che le particelle di terreno costituenti il LOTTO UNICO hanno scarsa attitudine edificatoria infatti:

- nelle zone ricadenti in area -Tra1_boschi non è ammessa alcun tipo di edificazione ma sono possibili solo interventi finalizzati al recupero dell'ambiente naturale
- le zone ricadenti in area - Apt2 (parco storico naturalistico del Santuario dell'Annunziata) sono preposte alla tutela delle risorse naturalistiche ed anche a mezzo di PUA e/o i PIU sono possibili solo interventi finalizzati alla valorizzazione dell'offerta nel settore del turismo naturalistico ed escursionistico.

Soltanto le zone ricadenti in area Adr1 ed oggetto di Progetti d'Intervento Unitario – PIU 24 per una superficie complessiva di 7.340mq hanno una suscettività di riuso per la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse collettivo, anche di natura privata, per la mobilità, il turismo, ecc. il cui dimensionamento dovrà essere effettuato sulla base di vigenti parametri normativi e/o regolamentari di settore, ovvero, in assenza, sulla base di documentate esigenze da verificare, queste ultime, in sede di approvazione di accordo di programma.

In detta area di 7.340mq ricadono porzioni delle particelle esegutate 59, 109,184 e 130, come da rappresentazione grafica riportata in ALLEGATO 6, e che si riporta di seguito in stralcio:



REGOLARITÀ URBANISTICA

Sui terreni insiste una baracca metallica di circa 50mq (10,00m x 5,20m - Hmedia=3,85m) priva di titolo edilizio non sanabile ai sensi della vigente normativa urbanistica e che va demolita.

Quesito 14: 'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'

Vista la natura e la tipologia dell'immobile esecutato si è provveduto alla formazione di **UN UNICO LOTTO DI VENDITA**.

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

In generale il più probabile valore di mercato di un bene può essere determinato per via sintetica o per via analitica:

- il metodo "sintetico comparativo" si concretizza nella determinazione del probabile valore di mercato attraverso lo sviluppo di una analisi economica di beni di prezzi noti (scelti quale unità di riferimento) e della successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Le indagini di mercato permetteranno di costruire una scala dei valori immobiliari, proprio in relazione alle diverse peculiarità dei beni oggetto di analisi, ancorché simili per caratteri generali, all'interno della quale andare a collocare, per confronto, il bene oggetto di stima.
- Il metodo "analitico" consiste nella determinazione del probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione del reddito di cui l'immobile è capace

Nel caso specifico, l'applicazione di entrambi i metodi risulta difficoltosa in quanto:

- in relazione alla natura degli immobili in esame (terreni agricoli) non si riscontra un mercato molto attivo, infatti anche la ricerca di compravendite di terreni simili sui canali ufficiali (AGENZIA DELLE ENTRATE - CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI) relativamente al Comune di Maiori ed ai comuni limitrofi (Amalfi, Ravello, Atrani, Praiano e Positano) non ha fornito alcun risultato.
- La destinazione urbanistica della zona, caratterizzata da numerosi vincoli rende difficoltoso ed aleatoria la determinazione del suo eventuale valore di realizzo ovvero la previsione del reddito di cui il bene è capace.

Tanto premesso la scrivente ha in ogni caso optato per la stima sintetica essendo presenti FONTI UFFICIALI dai quali è possibile reperire valori di riferimento, tenendo altresì conto delle specifiche conformazioni del bene.

Dunque, sulla base di quanto detto:

- in merito alla porzione di lotto costituita di fatto dal costone roccioso/boschivo per una superficie di circa 110.846,00mq la scrivente farà riferimento al valore venale agricolo di terreni secondo la qualità colturale catastale, analizzando le seguenti due fonti V.A.M. 2022 ed EXEO (LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI - SALERNO 2021 - ANNO DI RILEVAZIONE 2020).
- In merito alla porzione pianeggiante del lotto di circa 2.250mq, costituente di fatto un piazzale scoperto ovvero una ex cava per la frantumazione di pietrame, e che non ha più natura agricola, la scrivente determinerà il valore di mercato equiparando detta area ad una area scoperta utilizzabile a parcheggio auto/automezzi e/o stoccaggio/deposito di materiale vario. Nell'ambito quindi di questa valutazione si determinerà il valore dell'area a partire da quello unitario delle tipologie edilizie commerciali (nel caso specifico "MAGAZZINI/CAPANNONI"), utilizzando un opportuno coefficiente pertinenziale.

STIMA LOTTO UNICO

Si riportano di seguito le fonti ufficiali osservate per la determinazione dei valori di riferimento:

ANALISI DELLA FONTE V.A.M. REGIONE CAMPANIA 2022 (anno rilevazione 2021)

Si riporta di seguito stralcio del BURC (Bollettino Ufficiale Regione Campania) relativo alla regione agraria d'interesse N. 3 di ubicazione del comune di Maiori, in cui sono riportati i valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura per l'anno 2022 (anno rilevazione 2021).

Zona n°3 - Costiera Amalfitana - Comprende i Comuni di Amalfi, Atrani, Cetara, Conca dei Marini, Furore, Maiori, Minori, Positano, Praiano, Ravello, Scala, Tramonti e Vietri sul Mare.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Uliveto	19.800,00
Vigneto	35.000,00
Agrumeto	94.000,00
Bosco ceduo m.	4.000,00
Bosco ceduo ca.	4.800,00
Castagneto da frutto	8.300,00
Pascolo	2.300,00

ANALISI DELLA FONTE LISTINO 2021 (ANNO DI RILEVAZIONE 2020) DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI IN PROVINCIA DI SALERNO – FONTE EXEO (PARTICELLE 194 - 200)

Si riporta di seguito stralcio del LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI- PROVINCIA DI SALERNO- LISTINO 2021 (fonte EXEO - RILEVAZIONE ANNO 2020), relativo al comune di Maiori, in cui sono riportate le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un massimo e un minimo riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli. I valori sono riferiti ad unità di superficie €/ha (1ha= 10.000mq) compreso il soprassuolo.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	H703A	17.000	35.000
Seminativo irriguo	H703A	40.000	80.000
Orto irriguo	H703A	40.000	80.000
Frutteto	H703C	50.000	95.000
Vigneto	H703B	39.000	60.000
Vigneto D.O.C. IGP	H703B	52.000	80.000
Uliveto	H703G	20.000	43.000
Pascolo	H703A	2.200	4.500
Bosco alto fusto	H703D	3.900	10.000
Bosco ceduo	H703I	1.800	7.000
Castagneto da frutto	H703D	17.000	43.000
Agrumeto	H703F	71.000	150.000
Carrubeto	H703M	8.000	15.000
Incolto sterile	H703M	2.000	4.000

Tenuto conto della la natura rocciosa della gran parte del lotto, la scrivente omogeneizzerà la qualità colturale "incolto produttivo" al "bosco ceduo", infatti le particelle con qualità colturale "bosco ceduo" coprono una superficie complessiva di 76.494mq su un totale di 83.236mq dell'intera porzione rocciosa, come ampiamente descritta in precedenza, ottenendo:

V unitario AREA ROCCIOSA - BOSCO CEDUO = **0,40 €/mq**

ANALISI DELLA FONTE BORSINO IMMOBILIARE.IT

I valori riportati in tale pubblicazione sono desunti da dati relativi a compravendite e locazioni a cura del BORSINO IMMOBILIARE. I valori di mercato sono espressi in euro/mq, riferiti alla superficie lorda. I valori di locazione sono espressi in euro/mq per mese, riferiti alla superficie lorda.

Quotazioni di Vendita			Quotazioni di Affitto
Magazzini			
Valore minimo Euro 367	Valore medio Euro 521	Valore massimo Euro 674	Valuta questo immobile
Laboratori			
Valore minimo Euro 449	Valore medio Euro 628	Valore massimo Euro 806	Valuta questo immobile
Capannoni tipici			
Valore minimo Euro 396	Valore medio Euro 515	Valore massimo Euro 634	Valuta questo immobile

Quotazioni di Vendita			Quotazioni di Affitto
Magazzini			
Valore minimo Euro 1,74	Valore medio Euro 2,50	Valore massimo Euro 3,27	Valuta subito questo immobile
Laboratori			
Valore minimo Euro 2,25	Valore medio Euro 3,11	Valore massimo Euro 3,98	Valuta subito questo immobile
Capannoni tipici			
Valore minimo Euro 2,08	Valore medio Euro 2,72	Valore massimo Euro 3,37	Valuta subito questo immobile

Considerando quindi la porzione pianeggiante del lotto (paria circa 2.250mq), il valore unitario di riferimento delle tipologie edilizie commerciali può essere assunto pari a 650,00€/mq che omogeneizzato mediante un opportuno coefficiente pertinenziale, assunto nello specifico pari a 0,10, fornisce il seguente valore di riferimento (650,00€/mq x 0,10 = 65,00€/mq):

V unitario AREA PIANEGGIANTE LOTTO = **65,00 €/mq**

Abbattimento percentuale per vizi occulti (-%)

Si terrà conto della difformità della cosa venduta, nonché di eventuali vizi occulti, operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun onere esprimibile nel caso specifico nella misura del 6,00 %.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore di mercato dedotto per il lotto pignorato, specificando che la rappresentazione delle varie superfici è riportato in **ALL N. 6**, accluso a tergo della presente relazione peritale.

LOTTO UNICO-TERRENI di complessiva estensione 113.096mq in MAIORI (SA), località Capo D'orso, confinanti con la SS 163, in NCT al FL 15, P. LLE 59, 108, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 277, 280, 112, 126, 130.			
DESCRIZIONE	SUP. CATASTALE [mq]	V_{RIF} [€/mq]	Valore [€]
SUPERFICIE PIANEGGIANTE	2.250	65,00	146.250,00
RESTO DEL LOTTO	110.846	0,40	44.338,40
VALORE LOTTO UNICO [€]			190.588,40
VALORE LOTTO UNICO CON ABBATTIMENTO DEL 6 % PER VIZI OCCULTI [€]			179.153,10
VALORE LOTTO UNICO IN CIFRA TONDA [€]			179.100,00

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima:

VALORE LOTTO UNICO (PIENA PROPRIETÀ 1/1): 179.100,00€

Quesito 15: 'quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato'

Come visibile dalla documentazione fotografica (*cfr. ALL .7*) sul lotto sono presenti una baracca metallica di circa 50mq (10,00m x 5,20m - Hmedia=3,85m) fungente da deposito di materiale di varia natura e qualche materiale di risulta in prossimità della citata baracca.

In caso di vendita, qualora la società debitrice non provvedesse alla rimozione dei materiali la scrivente stima in questa sede un costo complessivo di rimozione, trasporto e dismissione pari ad euro 5.000,00.

Quesito 16: ‘corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio urbanistiche; 6) l’abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato’

Si riporta in **ALL N. 13** il riepilogo sintetico (utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) ed in **ALL. N. 6** una rappresentazione schematica del lotto, il tutto in formato pdf.

Una copia della relazione e del riepilogo saranno riportati in **ALL N. 14** (nell’ambito del deposito telematico) in forma OMISSIS per tutte le generalità inerenti i soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale.

Inoltre si riporta in **ALL N. 15** (presente per il solo debitore), su supporto magnetico la relazione CTU, completa di tutti gli allegati in formato pdf.

Ad ogni modo, a conclusione della presente consulenza, si riporta anche di seguito il quadro riepilogativo finale:

TERRENI DI COMPLESSIVA ESTENSIONE 113.096mq in MAIORI (SA), località Capo D'Orso (confinanti con la SS 163), in NCT al FL 15, P. LLE 59, 108, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 277, 280, 112, 126, 130.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni costituenti il LOTTO UNICO risultano identificati in N.C.T. del Comune di MAIORI (SA) dai seguenti dati catastali:

1) FL 15, P.LLA 59 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 19.400mq	- RA 2,60€ - RD 5,01€
2) FL 15, P.LLA 108 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 3.582mq	- RA 0,19€ - RD 0,37€
3) FL 15, P.LLA 109 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 2.140mq	- RA 0,11€ - RD 0,22€
4) FL 15, P.LLA 177 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 430mq	- RA 0,04€ - RD 0,11€
5) FL 15, P.LLA 178 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 100mq	- RA 0,01€ - RD 0,03€
6) FL 15, P.LLA 179 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 390mq	- RA 0,04€ - RD 0,10€
7) FL 15, P.LLA 180 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 160mq	- RA 0,02€ - RD 0,04€
8) FL 15, P.LLA 181 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 29.300mq	- RA 3,03€ - RD 7,57€
9) FL 15, P.LLA 182 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 740mq	- RA 0,08€ - RD 0,19€
10) FL 15, P.LLA 183 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 16.995mq	- RA 1,76€ - RD 4,39€
11) FL 15, P.LLA 184 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 1.750mq	- RA 0,18€ - RD 0,45€
12) FL 15, P.LLA 185 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 35mq	- RA 0,01€ - RD 0,01€
13) FL 15, P.LLA 186 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 115mq	- RA 0,01€ - RD 0,01€
14) FL 15, P.LLA 187 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 130mq	- RA 0,01€ - RD 0,01€
15) FL 15, P.LLA 188 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 950mq	- RA 0,05€ - RD 0,10€
16) FL 15, P.LLA 189 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 60mq	- RA 0,01€ - RD 0,01€
17) FL 15, P.LLA 190 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 1.100mq	- RA 0,06€ - RD 0,11€
18) FL 15, P.LLA 277 - BOSCO CEDUO di classe 2 - 1.485mq	- RA 0,31€ - RD 0,92€
19) FL 15, P.LLA 280 - BOSCO CEDUO di classe 2 - 6.174mq	- RA 1,28€ - RD 3,83€
20) FL 15, P.LLA 112 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 606mq	- RA 0,03€ - RD 0,06€
21) FL 15, P.LLA 126 - BOSCO CEDUO di classe 4 - 17.690mq	- RA 1,83€ - RD 4,57€
22) FL 15, P.LLA 130 - INCOLTO PRODUTTIVO di classe U - 9.764mq	- RA 0,50€ - RD 1,01€

I terreni risultano catastalmente intestati a alla società OMISSIS (C.F. OMISSIS) per i diritti di PROPRIETÀ 1/1.

CONFINI

Il LOTTO UNICO confina, nella sua interezza:

- A nord part. 279, 276, 191, 194, 195 (di altra proprietà) e Via Vicinale Vecchia;
- A sud con SS 163;
- Ad est con particelle 140 e 158 (di altra proprietà);
- Ad ovest con part. 255, 141 del FL. 18 (di altra proprietà) e con SS 163.

PROVENIENZA E PROPRIETÀ

- I terreni oggetto di E.I. 146/2021 (in NCT di MAIORI al FL 15, P. LLE 59, 108, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 277, 280) pervennero in piena proprietà alla società OMISSIS (C.F. OMISSIS) dal sig. OMISSIS con atto di compravendita per notar Maiorino Lucia Maria del 11/04/2008 rep 2919/2242 trascritto ai RR.II il 21/04/2008 ai NN 11131/16110.
- I terreni oggetto di E.I. 84/2023 (in NCT di MAIORI al FL 15, P. LLE 112, 126, 130) pervennero in piena proprietà alla società OMISSIS (C.F. OMISSIS) dalla società OMISSIS-OMISSIS (C.F. OMISSIS) con atto di compravendita per notar Maiorino Lucia Maria del 28/03/2007 rep. 2433/1830 trascritto ai RR.II il 23/04/2007 ai NN 13609/22157.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il LOTTO non risulta locato e detenuto dalla società debitrice.
I terreni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dai certificati di destinazione urbanistica rilasciato in date 26/10/2022 e 23/05/2023 dal Comune di MAIORI le p.lle di terreno eseguite ricadono nelle seguenti aree omogenee:

- Tra1_boschi- Gli spazi aperti naturali di tutela integrale aree ad elevata naturalità e le aree boscate ricadenti in zt 1a del PUC;
- Apt2- parco storico naturalistico del Santuario dell'Annunziata;
- ATsu02- il parco naturalistico dell'Annunziata;
- PIU.24- recupero e riqualificazione della cava di Capo d'orso (porzione p.lle 59, 109, 184, 130);
- Adr1- aree degradate di recupero e riqualificazione ambientale e paesaggistica (porzione p.lle 59, 109, 184, 130);
- Rete Viaria.

L'intero territorio del comune di Maiori è sottoposto a vincolo per la tutela delle bellezze naturali con DM 1/12/1961.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Sui terreni insiste una baracca_metallica di circa 50mq (10,00m x 5,20m - H_{MEDIA}=3,85m) priva di titolo edilizio non sanabile ai sensi della vigente normativa urbanistica e che va demolita.

FORMALITÀ GRAVANTI

- **TRASCRIZIONE DEL 03/12/2020 NN 30722/40184-** verbale di pignoramento immobiliare del 04/11/2020 rep. 5832 Tribunale di Salerno **a favore** di **OMISSIS** (C.F. OMISSIS) e **contro** **OMISSIS** (CF OMISSIS) gravante sui terreni in NCT di Maiori FL 15 P. LLE 59, 108, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 190, 189, 277, 280.
- **TRASCRIZIONE del 05/07/2021 NN 21536/27390** - verbale di pignoramento immobiliare oggetto di attuale EI 146/2021 Tribunale di Salerno del 28/05/2021 rep. 333 **a favore** di **OMISSIS** (C.F.: OMISSIS) **e contro** **OMISSIS** (CF OMISSIS), gravante sui terreni in NCT di Maiori FL 15 P. LLE 59, 108, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 190, 189, 277, 280.
- **TRASCRIZIONE IN RETTIFICA del 20/07/2021 NN 23692/30205-** verbale di pignoramento immobiliare oggetto di EI 146/2021 Tribunale di Salerno del 28/05/2021 rep. 333 **a favore** di **OMISSIS** (C.F. OMISSIS) **e contro** **OMISSIS** (C.F. OMISSIS), gravante sui terreni in NCT di Maiori FL 15 P. LLE 59, 108, 109, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 190, 189, 277, 280.
- **TRASCRIZIONE del 05/04/2023 NN 11450/14379** - verbale di pignoramento immobiliare oggetto di EI 84/2023 Tribunale di Salerno del 10/03/2023 rep. 1244 **a favore** di **OMISSIS** (C.F. OMISSIS) **e contro** **OMISSIS** (C.F. OMISSIS), gravante sui terreni in NCT di Maiori FL 15 P. LLE 112, 126, 130.

VALORE LOTTO UNICO (in cifra tonda): 179.100,00 euro

Quesito 17: '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'

Si allega a tergo della presente relazione (cfr. ALL N. 7) la **documentazione fotografica** in formato pdf le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito.

Il rilievo fotografico del LOTTO è stato effettuato in data sopralluogo del **06/10/2022**.

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica Olympus modello Optical Digital µ 600-6,0 megapixel e Nikon Coolpix S3100V1.0.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. Formato JPEG
2. Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)
3. Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi
4. Profondità in bit: 24
5. Rappresentazione del colore: sRGB
6. Distanza focale: 6 mm
7. Tempo d'esposizione F.3,1
8. Esposizione automatica: 1/40 sec
9. Velocità ISO: ISO-60 .

Quesito 18: 'contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice'

Nell'ambito dello svolgimento della CTU non è stato necessario contattare il G.E.

Quesito 19: 'collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo'

Nell'ambito della procedura esecutiva non risulta nominato il custode giudiziario.

Si precisa che in generale nell'ambito della procedura non sono state riscontrate particolari problematiche.

5. CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, con la presente relazione composta da n. 32 pagine e N. 15 ALLEGATI credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Esecutore e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

CON OSSERVANZA

Salerno, SETTEMBRE 2023

Il C.T.U.

ing. LUCIA PACE

Via Balzico N. 34

84122 SALERNO

tel/fax: 089251307

cell: 3471471663

PEC: lucia.pace@ordingsa.it

Segue Elenco Allegati →

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1.	GIURAMENTO CTU
ALLEGATO 2.	COMUNICAZIONE SECONDO ACCESSO SUI LUOGHI
ALLEGATO 3.	VERBALE DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 4.	VISURE CATASTALI, PLANIMETRIA CATASTALE, ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA
ALLEGATO 5.	VISURE IPOTECARIE
ALLEGATO 6.	RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE CTU DEL LOTTO
ALLEGATO 7.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 8.	VISURE CAMERALE SOCIETÀ ESTRATTO DI MATRIMONIO SOCIO ACCOMANDATARIO
ALLEGATO 9.	9.1. ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 11/04/2008 REP. 2919 PER NOTAR L. MAIORINO 9.2. ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 28/03/2007 REP. 2433 PER NOTAR L. MAIORINO
ALLEGATO 10.	RICHIESTA ACCESSO ATTI UTC DI MAIORI DOCUMENTAZIONE ACQUISITA
ALLEGATO 11.	RICHIESTA CDU UTC DI MAIORI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (P.LLE OGGETTO DI E.I 146/2021)
ALLEGATO 12.	RICHIESTA CDU UTC DI MAIORI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (P.LLE OGGETTO DI E.I 84/2023)
ALLEGATO 13.	RIEPILOGO SINTETICO
ALLEGATO 14.	– RELAZIONE CON ‘OMISSIS’ – RIEPILOGO SINTETICO CON ‘OMISSIS’ (allegati al deposito telematico)
ALLEGATO 15.	SUPPORTO MAGNETICO (allegato alla relazione peritale per il solo debitore)