



TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione Civile – Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. L'allora Dott. Andrea Ferraiuolo

Relazione grafico-fotografica Lotti 1 e 2

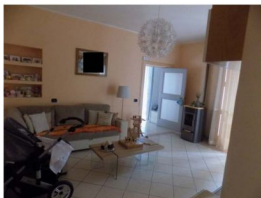
E.I. n. 183/2019 R.G.E.

(Udienza G.E. 03.12.2020)

BENI PIGNORATI LOTTO 1 e 2:



LOTTO UNO



LOTTO DUE

VALORE BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNO: 64.000 €

VALORE BASE D'ASTA INTERO LOTTO DUE: 63.000 €

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Sommario

1.	<i>Premessa</i>	3
2.	<i>Configurazione Lotti (E.I. 183/2019)</i>	4
3.	<i>LOTTE UNO e DUE</i>	6
3.1	<i>Inquadramento urbanistico-territoriale Lotti Uno e Due</i>	6
3.2	<i>Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima Lotto 1</i>	11
3.3	<i>Rilievo fotografico esterno Lotti Uno e Due</i>	13
3.4	<i>Rilievo fotografico interno Lotto Uno</i>	22
3.5	<i>Confini Lotto Uno</i>	34
3.6	<i>Planimetrie catastali e digitalizzate Lotto Uno</i>	34
3.7	<i>Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima Lotto 2</i>	37
3.8	<i>Rilievo fotografico interno Lotto Due</i>	39
3.9	<i>Confini Lotto Due</i>	49
3.10	<i>Planimetrie catastali e digitalizzate Lotto Due</i>	50

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

1. Premessa

La presente **documentazione grafico-fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è completata con opportune didascalie ed è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato in data 05.08.2020, dalle 10:15 alle ore 12:00, durante il sopralluogo (cfr. *Verbale di Sopralluogo in All. 8d del Volume Allegati*).

Il **rilievo metrico dei Lotti** è stato eseguito dal C.T.U. con l'ausilio di collaboratori tecnici di fiducia.

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **distolaser modello Leica DISTO D2™**, caratteristiche tecniche:
 - precisione di misura tipica: Errore Massimo ± 1.5 mm;
 - portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;
 - diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;
 - tecnologia IP 54;
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie catastali e lo stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (cfr. *Allegati 10a e 10b*).

Il **rilievo fotografico dei Lotti** è stato realizzato con **fotocamera Reflex Canon EOS 4000D** da 18,7 megapixel, con le seguenti specifiche tecniche:

- lunghezza focale: 18-55mm;
- Formato Sensore: APS-C / DX / Super 35;
- Mirino ottico con messa a fuoco automatica a 9 punti;
- formati immagine acquisiti: JPEG e RAW.

I Lotti sono stati completamente inquadrati sia esternamente, con:

- l'identificazione dell'accessibilità e il contesto urbano;
- l'individuazione del fabbricato di ricaduta;
- la localizzazione delle unità immobiliari;
- la localizzazione delle parti pertinenziali e degli ambienti condominiali e non, di passaggio ed uso comune.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

che internamente con:

- l'individuazione dei vani negli appartamenti e la distribuzione volumetrica interna (cfr. Rilievo metrico in Allegati 10a e 10b);
- il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.

La presente **relazione grafico – fotografica** si compone di **51 pagine**, ed è stata redatta inserendo **8 immagini** inerenti alla cartografia, **8 planimetrie** e **63 foto** del rilievo fotografico effettuato nella data del sopralluogo.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2. Configurazione Lotti (E.I. 183/2019)

Lotto 1 (E.I. 183/2019): Appartamento per civile abitazione su due livelli (Piano secondo e terzo) ubicato nella Frazione Curti del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) alla via Umberto Linguiti.

L'appartamento, posto in un fabbricato condominiale al civico 1 int. 3 di via U. Linguiti, si compone di ingresso, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, servizio igienico, cucina e sala pranzo per una superficie utile complessiva di circa 79,26 mq con circa 26,30 mq di sottotetto e circa 0,70 mq di balconi, quota di proprietà 1/1.

DATI CATASTALI LOTTO 1:

- *Appartamento sito alla via Umberto Linguiti n. 1 del comune di Giffoni Valle Piana, riportato in NCEU al Foglio 25 Part. 286 Sub. 19 e Part.279 sub.19 (graffate), Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), Classe 1, Consistenza 5 Vani, Sup. Catast. Tot. 116 mq, Rendita Catastale 232,41 €.*

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 1: 64.000,00 € (pignorato per l'intero)

Lotto 2 (E.I. 183/2019): Appartamento per civile abitazione su due livelli (Piano secondo e terzo) ubicato nella Frazione Curti del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) alla via Umberto Linguiti.

L'appartamento, posto in un fabbricato condominiale al civico 1 int. 3 di via U. Linguiti, si compone di cucina, sala pranzo, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, servizio igienico e locale sottotetto per una superficie utile complessiva di circa 80,80 mq con circa 27,60 mq di sottotetto e circa 2,80 mq di balconi, quota di proprietà 1/1.

DATI CATASTALI LOTTO 2:

- *Appartamento sito alla via Umberto Linguiti n. 1 del comune di Giffoni Valle Piana, riportato in NCEU al Foglio 25 Part. 286 Sub. 18 e Part.279 sub.18 (graffate), Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), Classe 1, Consistenza 5 Vani, Sup. Catast. Tot. 116 mq, Rendita Catastale 232,41 €.*

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 2: 69.000,00 € (pignorato per l'intero)

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

3. LOTTI UNO e DUE

3.1 Inquadramento urbanistico-territoriale Lotti UNO e DUE

I cespiti, oggetto della presente E.I. n. 183/2019 R.G.E., si trovano nel **comune di Giffoni Valle Piana**, precisamente in **frazione o località Curti**. La frazione si trova a 415 metri sul livello del mare e dista circa **4,50 chilometri** dal centro di **Giffoni Valle Piana**, il cui territorio è prevalentemente destinato alla coltivazione e la produzione agricola, in particolare della tipica Nocciola IGP.

La località Curti è collegata alle zone limitrofe mediante la S.P. 25b (Giffoni Valle Piana - Curti – Confine Provincia verso Serino). Tale strada provinciale si può imboccare dal centro di Giffoni Valle Piana in direzione nord-ovest.

La zona di ricaduta dei cespiti è caratterizzata dalla presenza di un **piccolo agglomerato urbano** e per lo più da case isolate sparse collegate in prevalenza da strade strette o rurali. Trattasi, dunque, di un ambito suburbano prevalentemente a destinazione agricola, di non facile accesso ai principali servizi e poco trafficato.

I Lotti Uno e Due sono costituiti da due **appartamenti per civile abitazione** su due livelli (*piano primo e sottotetto*) posti al civico 1, rispettivamente interno 3 e 2, di un fabbricato condominiale ubicato in via U. Linguiti.



Fig. 1: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali comuni limitrofi a quello di Giffoni Valle Piana (fonte: Google Maps).

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Fig. 2: ortofoto di inquadramento generale su larga scala con indicazione delle principali caratteristiche territoriali del comune di Giffoni Valle Piana (fonte: Google Maps).



Fig. 3: ortofoto di inquadramento territoriale generale su media scala con delimitazione del comune di Giffoni Valle Piana. I Lotti 1 e 2 si trovano in una zona periferica del Comune, precisamente in località Curti, frazione che si trova a nord – ovest del centro urbano di Giffoni Valle Piana, raggiungibile deviando dalla S.P. 25b (fonte: Google Maps).

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

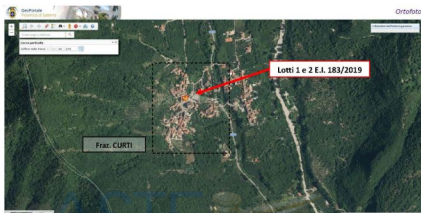


Fig. 4: ortofoto di inquadramento su media scala, con individuazione dell'ubicazione del fabbricato di ricaduta degli appartamenti afferenti al Lotto Uno e Due oggetto della presente E.I. 183/2019. Si noti in particolare il carattere isolato dell'agglomerato urbano della frazione Curti (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

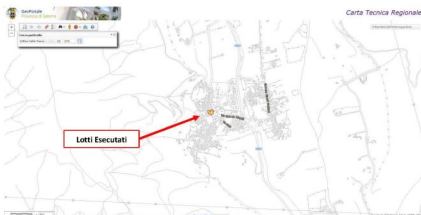


Fig. 5: stralcio della Carta Tecnica Regionale, con individuazione del fabbricato censito in N.C.E.U. Giffoni Valle Piana, foglio 25 particelle 286 e 279 (graffate), ubicato in via U. Linguiti, all'interno del quale ricade il sub 19 afferente al Lotto Uno e il sub 18 afferente al Lotto Due della presente E.I. 183/2019 (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

ripubblicazione o ripro

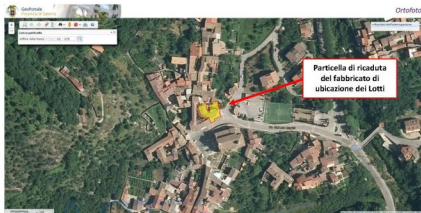


Fig. 6: ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione del fabbricato ove sono ubicati i cespiti esecutati, Lotti Uno e Due, siti in via Umberto Linguiti al civico 1, secondo e terzo piano, interni 2 e 3 (fonte: Google Maps).

Nella sovrapposizione dello stralcio catastale del foglio 25 di Giffoni Valle Piana con l'ortofoto di dettaglio, di seguito riportato, risultano visibili i confini e tutte le caratteristiche al contorno della part.lla 279 (particella di afferenza del fabbricato di ricaduta dei Lotti 1 e 2 in oggetto).



Fig. 7: sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione del fabbricato contenente i Lotti esecutati, nel comune di Giffoni Valle Piana (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Fig. 8: stralcio catastale di inquadramento di dettaglio con identificazione con individuazione della particella 279 del foglio 25, afferente al fabbricato di ricaduta ove ricadono i Lotti Uno e Due. Detto fabbricato prospetta sulla piazza principale della fraz. Curti laddove è sita anche la chiesa della frazione ed i principali edifici del nucleo storico (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.2 Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima LOTTO 1

Il **Lotto Uno** (appartamento per civile abitazione), oggetto della presente E.I. n. 183/2019 R.G.E., si trova nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) in un fabbricato sito in via Umberto Linguiti al civico 1, detta via è posta sul lato sud-est del fabbricato e immette in piazza dei Santi che è la piazza principale del centro storico della fraz. Curti, sulla quale prospettano gli edifici di maggior rilievo. Il fabbricato che accoglie l'appartamento Lotto Uno è costituito da due livelli fuori terra (piano terra ad uso anche commerciale e piani superiori ad uso residenziale) e presenta un androne condominiale che adduce a corpi scala e terrazzi comuni interni al corpo di fabbrica.

Su tali spazi aprono i diversi appartamenti. In particolare l'appartamento esecutato **Particella 279 sub. 19** è situato al primo piano e sottotetto di detto fabbricato.

Il cespite esecutato è dotato di un unico fronte libero d'affaccio su via Umberto Linguiti (prospetto principale).

Il Lotto Uno presenta complessivamente una superficie utile netta di 79,26 m² (verificata attraverso opportuno rilievo metrico), articolata su due livelli. La distribuzione interna dell'appartamento è difforme rispetto a quanto riportato in planimetria catastale e si rilevano numerose intercomunicazioni con l'altro appartamento afferente al Lotto 2 da occludere in caso di vendita separata dei Lotti.

Lo stato generale di conservazione del Lotto 1 risulta discreto e tuttavia maggiori opportunità di vendita potrebbero conseguirsi accorpandolo con il Lotto 2.

Descrizione dell'APPARTAMENTO LOTTO 1

L'accesso all'appartamento, interno 3, avviene tramite un primo portone condominiale a piano terra al civico 1 che conduce alle scale comuni poste nell'androne d'ingresso dello stabile. La porta di ingresso all'appartamento Lotto 1 si trova frontalmente alla prima rampa di scala comuni e apre su **un unico vano soggiorno**, tuttavia intercomunicante con altro vano di pertinenza di altra unità immobiliare non esecutata. L'ambiente al primo piano, con affaccio sulla piazza Linguiti tramite portafinestra e balconcino, è poi dotato di scala interna che permette di raggiungere il livello di sottotetto. Il sottotetto si compone dei seguenti vani:

- **ingresso-disimpegno**, che conduce ai diversi vani della porzione di appartamento mansardata e intercomunicante con altre unità immobiliari (rispettivamente Lotto 2 e immobile non esecutato);

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- **cucina-sala da pranzo** di modeste dimensioni con doppio affaccio finestrato sul terrazzo comune che al suo interno ospita anche un **wc di servizio**;
- **unica camera da letto** matrimoniale, illuminata da due lucernari e intercomunicante con la porzione di sottotetto afferente al Lotto 2;
- **unico bagno** finestrato e con affaccio sul lato nord, ubicato sulla sinistra del disimpegno. Il bagno è dotato di wc, lavabo, bidet e doccia. Le pareti sono piastrellate a metà altezza;
- **tre locali sottotetto ad uso ripostiglio** ricavati in corrispondenza delle linee di gronda.

La pavimentazione è realizzata con mattonelle di grande dimensioni in gres porcellanato montate in diagonale con fugatura larga.

Il soffitto è costituito da un tavolato di perline in legno munite di lucernai in discreto stato.

Non sono state riscontrate macchie di umidità da condensa sul soffitto e sulle pareti.

Gli infissi esterni sono del tipo alluminio preverniciato con oscuri a battente relativamente alle pareti, ed invece realizzati a mezzo lucernai in legno verniciato chiaro sulla copertura, in maniera da garantire la giusta illuminazione degli spazi.

Gli infissi interni consistono di porte in legno chiaro talune dotate di vetro centrale con uguali caratteristiche tipologiche in tutti i vani.

La cucina, il riscaldamento con radiatori in ghisa e l'acqua calda sanitaria sono alimentate da caldaia termo-autonoma.

Tutti i locali dell'appartamento risultano essere in discreto stato di conservazione e manutenzione con impiantistica rinnovata.

Pubblicazione
Segue rilievo fotografico Esterni Lotti Uno e Due: ->
ripubblicazione o ripro

3.3 Rilievo fotografico esterni Lotti Uno e Due



Fig. 9: vista di via Umberto Linguiti, ove ubicato l'ingresso principale al fabbricato oggetto della presente E.I. 183/2019 con prospettiva da ovest verso est, come si evince dalla fotografia la strada per arrivare al compendio pignorato presenta ottime possibilità di parcheggio sulla piazza antistante.



Fig. 10: via Umberto Linguiti, ove ubicato l'ingresso principale al fabbricato sede di Lotti Uno e Due con prospettiva da est verso ovest.



Fig. 11: portone d'ingresso, al civico 1, che permette l'ingresso all'atrio comune del fabbricato, ove sono ubicati i Lotti Uno e Due. Le finiture ricalcano il carattere signorile dell'edificio che prospetta sulla piazza principale della fraz. Curti. Per mutamento toponomastico l'attuale civico è il civ. 20.



Fig. 12: altra vista prospettica del civico 1. Gli affacci dei piani superiori possiedono ampia visuale libera sulla piazza con discreta panoramica del territorio circostante.

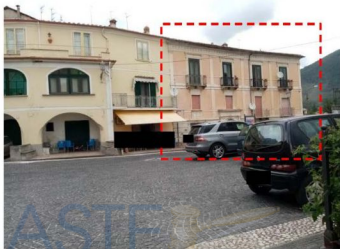


Fig. 13: vista prospettica del fabbricato ove al piano primo e secondo sono ubicati i Lotti Uno e Due. Il fabbricato è costituito da 3 piani fuori terra di cui il piano terra destinato anche ad esercizi commerciali e i piani superiori a residenziale.



Fig. 14: facciata principale della chiesa di San Pietro ubicata in piazza angusta, ove prospetta anche il fabbricato di ubicazione dei Lotti Uno e Due, la cui posizione di pregio risulta di fianco alla chiesa parrocchiale, con prospettiva da ovest verso est.

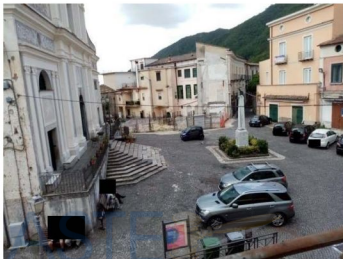


Fig. 17: vista dall'alto di piazza dei Santi o piazza Linguiti, ove affacciano i balconi pertinenziali degli appartamenti.



Fig. 18: un comodo parcheggio all'ingresso della piazza permette di fruire in maniera personale degli arredi urbani interni a piazza Linguiti e di accedere comodamente sia al fabbricato di abitazione dei Lotti 1 e 2 sia agli edifici pubblici circostanti



Fig. 19: androne comune della palazzina ove ai piani primo e secondo sono ubicati gli appartamenti oggetto della presente E.I., rispetto al piano strada vi sono alcuni gradini che consentono l'accesso alla rampa di scale che serve i diversi appartamenti.



Fig. 20: vista prospettica dell'androne condominiale comune, con prospettiva dall'alto verso il basso, verso via Umberto I°.

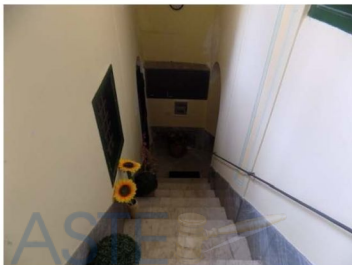


Fig. 21: ulteriori particolari della rampa di accesso agli appartamenti.



Fig. 22: vista prospettica degli stucchi e dei rasoi di pregio che ornano la parte terminale della volta del corpo scala fino al pianerottolo di accesso agli appartamenti



Fig. 23: I dettagli decorativi rilevano il buono stato degli stucchi oggetto di interventi di ripresa piuttosto recenti.



Fig. 24: terrazzo di uso comune anche ad altre unità immobiliari del Lottello 1. Si accede anche al livello di sottotetto del Lottello 1.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Fig. 25: si noti la pavimentazione in cotto per esterni del terrazzo comune che aprendo sulla parte centrale del corpo di fabbrica tramite vetrate in alluminio ed infissi di varia geometria permette una migliore illuminazione degli ambienti e dei vani che si sviluppano al contorno.



Fig. 26: lo spazio comune costituisce plusvalenza degli appartamenti dello stabile in quanto può essere utile occasione di soggiorno estivo non adatte introspezioni



Fig. 27: dal terrazzo si snoda la rampa ben rifinita con parapetto ornato in cotto, dalla quale si accede al livello di sottotetto.

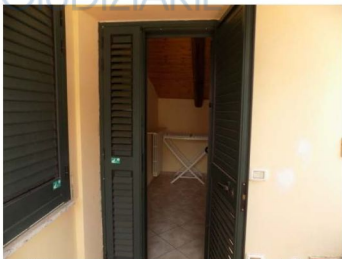


Fig. 28: dettaglio della porta di accesso del livello di sottotetto pertinenziale del Lotto 1 al colmo della rampa che muove dal terrazzo comune. Tale livello di sottotetto del Lotto 1 è peraltro raggiungibile anche tramite scala interna ricavata nell'unico annesso soggiorno pertinenziale del Lotto 1 sito al piano primo.



Fig. 29: vista prospettica delle porte d'ingresso al primo piano che immettono nel Lotto 1 e nel Lotto 2, oggetto della presente E.I. 183/2019.

3.4 Rilievo fotografico interni Lotto Uno



Fig. 30: interni dell'unico vano al primo piano pertinenziale del Lotto 1. Il vano è di notevole altezza, oltre alla porta d'ingresso al Lotto Uno, indicata nella foto, presenta due unità di intercomunicazione con altre unità immobiliari (rispettivamente Lotto 2 e immobile non eseguito).

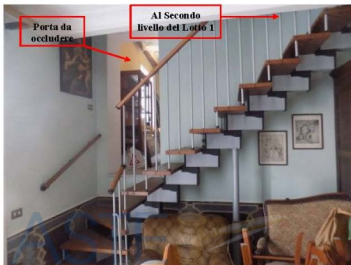


Fig. 31: vista della scala con struttura in acciaio e pedane in legno che conduce al secondo livello dell'appartamento ricavato nel sottotetto pertinenziale del Lotto 1.



Fig. 32: vista prospettica ripresa dalla scala dell'ambiente soggiorno con controsoffitto a struttura ornamentata in gesso che conferisce effetto di chiaroscuro al soffitto.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

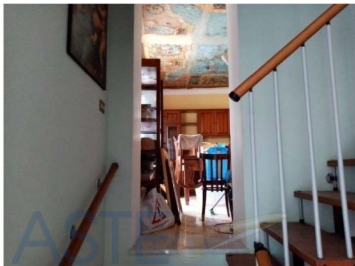


Fig. 33: vista della porta da occludere per eliminare l'intercomunicazione con altro ambiente non eseguito.



Fig. 34: balconcino di affaccio sul prospetto principale di piazza Linquisti con ampia visuale libera e discreta panoramicità.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

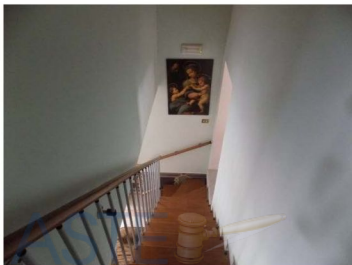


Fig. 35: vista prospettica della scala che conduce al livello di sottotetto raggiungibile anche dall'esterno come già illustrato.



Fig. 36: vista del disimpegno retrostante la porta di accesso al livello di sottotetto. Si noti la pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato.



Fig. 37: particolare degli oscuri a battente che proteggono la porta di accesso e taluni gli infissi e del rialzo della soglia per evitare l'intrusione di acque meteoriche vista del disimpegno retrostante la porta di accesso al livello di sottotetto.



Fig. 38: vista prospettica della sala da pranzo con angolo cottura finestrato, il soffitto inclinato risulta rifinito con doghe in legno.



Fig. 39: ulteriori dettagli dello spazio pranzo con riscaldamento a radiatori in ghisa alimentati da caldaia termo-autonoma.



Fig. 40: vista prospettica della cucina con affaccio sul terrazzo comune, con modanella di colore chiaro poste a metà altezza sulle pareti. L'angolo cottura è ricavato nello stesso ambiente e sul fronte opposto dello spazio pranzo.



Fig. 41: dettagli dell'orditura delle travai principali all'intradosso del tetto di copertura che soluzione costruttiva anche con valenza estetica.



Fig. 42: la predisposizione in diagonale e la continuità della pavimentazione conferisce un aspetto di maggiore spaziosità agli ambienti.

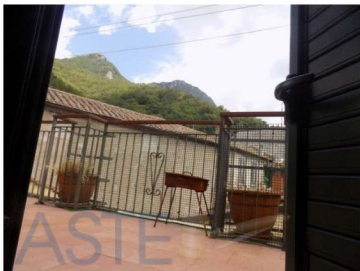


Fig. 43: affaccio su terrazzino comune che sormonta il terrazzo al livello inferiore già illustrato in precedenza.

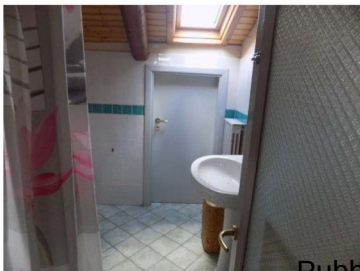


Fig. 44: vista prospettica del bagno di servizio per il livello di sottotetto, munito di lavandino e ripostiglio, ricavato sul margine della linea di gronda.



Fig. 45: dettagli degli apparecchi sanitari di cui è dotato il wc in discreto stato manutentivo.



Fig. 46: all'interno del bagno è presente un radiatore e la possibilità di usufruire di un piccolo deposito.



Fig. 47: all'interno del deposito è presente la caldaia termo-autonoma per l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento.



Fig. 48: vista prospettica della camera da letto matrimoniale illuminata da lucerna; all'interno della quale apre un varco di intercomunicazione con la porzione di sottotetto relativo al Lotto 2.



Fig. 49: dettaglio del varco da occludere in caso di alienazione separata dei Lotti 1 e 2, nel qual caso si dovrà prevedere il ripristino della botola attualmente occlusa.



Fig. 50: particolare contatore del gas ubicato sul terrazzo comune.

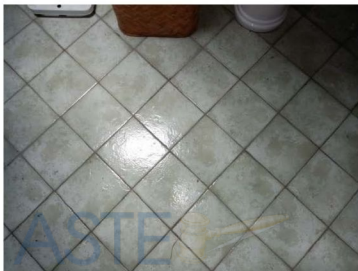


Fig. 51: particolare delle mattonelle in graniglia di marmo del pavimento del soggiorno, ripostiglio e camera da letto.

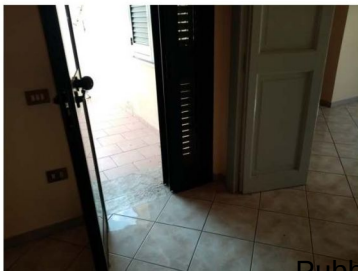


Fig. 52: particolare infissi interni in legno verniciati di bianco, del tipo tradizionale.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

3.5 Confini Lotto Uno

Il **LOTTO UNO**, N.C.E.U. *Giffoni Valle Piana, Foglio 25, Particella 286 Sub. 19 e Part.279 sub.19, (graffate), Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), Classe 1, Consistenza 5 Vani, Sup. Catast. Tot. 116 mq, Rendita Catastale 232,41 €, è delimitato e confina limitatamente al primo piano:*

- a **nord** tramite setti murari ed ingressi con terrazzi comuni a servizio dello stabile;
- a **est** tramite setto murario e varco da occludere con il Lotto 2;
- a **sud** tramite balcone di affaccio sul prospetto principale con piazza Linguiti;
- a **ovest** tramite setto murario e varco da occludere con altra proprietà non eseguita dello stesso stabile.

Limitatamente al secondo piano sottotetto:

- a **nord** tramite setti murari ed ingressi con terrazzi comuni a servizio dello stabile;
- a **est** tramite setto murario e varco da occludere con il Lotto 2;
- a **sud** tramite linea di gronda sul prospetto principale con piazza Linguiti;
- a **ovest** tramite setto murario e linea di gronda con altre unità immobiliari non eseguite.

Pure in assenza di elaborato planimetrico e con varchi da occludere, i confini del Lotto Uno risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a ingressi, affacci, setti murari e varchi chiaramente indicati in planimetrie di rilievo.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.6 Planimetrie catastali e digitalizzate Lotto Uno



Fig. 53: planimetria catastale del piano primo afferente al foglio 25 Part. 286 Sub. 19 e Part.279 sub. 19, con indicazione anche del terrazzo comune, vano scala e caratteristiche di confine.



Fig. 54: planimetria catastale del piano sottotetto afferente al foglio 25 Part. 286 Sub. 19 e Part.279 sub. 19, con indicazione anche del terrazzo comune, vano scala e caratteristiche di confine.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

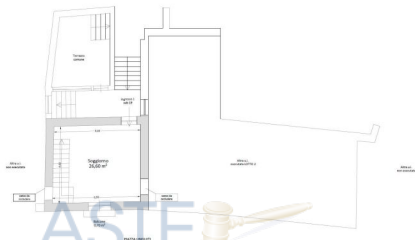


Fig. 55: planimetria digitalizzata del piano primo afferente al foglio 25 Part. 286 Sub. 19 e Part. 279 sub. 19, con indicazione di quote, superfici e delle destinazioni d'uso degli ambienti.



Fig. 56: planimetria digitalizzata del piano sottotetto afferente al foglio 25 Part. 286 Sub. 19 e Part. 279 sub. 19, con indicazione di quote, superfici e delle destinazioni d'uso degli ambienti.

3.7 Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima LOTTO 2

Il **Lotto Due** (appartamento per civile abitazione), oggetto della presente E.I. n. 183/2019 R.G.E., si trova nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) in un fabbricato sito in via Umberto Linguiti al civico 1, detta via è posta sul lato sud-est del fabbricato e immette in piazza dei Santi che è la piazza principale del centro storico della fraz. Curti, sulla quale prospettano gli edifici di maggior rilievo. Il fabbricato che accoglie l'appartamento Lotto Due è costituito da due livelli fuori terra (piano terra ad uso anche commerciale e piani superiori ad uso residenziale) e presenta un androne condominiale che adduce a corpi scala e terrazzi comuni interni al corpo di fabbrica.

Su tali spazi aprono i diversi appartamenti. In particolare l'appartamento esecutato **Particella 279 sub. 18** è situato al primo piano e sottotetto di detto fabbricato.

Il cespite esecutato è dotato di due fronti liberi d'affaccio, uno a sud su via Umberto Linguiti (prospetto principale) l'altro ad est su strada vicinale Margiofoli (prospetto laterale).

Il Lotto Due presenta complessivamente una **superficie utile netta di 80,80 m²** (verificata attraverso opportuno rilievo metrico), articolata su due livelli. La distribuzione interna dell'appartamento è difforme rispetto a quanto riportato in planimetria catastale e si rilevano due intercomunicazioni con l'altro appartamento afferente al Lotto 1, da occludere in caso di vendita separata dei Lotti.

Lo stato generale di conservazione del Lotto 2 risulta discreto e tuttavia maggiori opportunità di vendita potrebbero conseguirsi accorpandolo con il Lotto 1.

Descrizione dell'APPARTAMENTO LOTTO 2

L'accesso all'appartamento, interno 2, avviene tramite un primo portone condominiale a piano terra al civico 1 che conduce alle scale comuni poste nell'androne d'ingresso dello stabile. La porta di ingresso all'appartamento Lotto 2 si trova alla sinistra delle scale comuni all'interno 3 ed apre sui seguenti vani:

- **ingresso- sala da pranzo**, che conduce ai diversi vani dell'appartamento con affaccio finestrato sulla scala condominiale;
- **angolo cottura** di modeste dimensioni con affaccio finestrato su proprietà terza di altro stabile;
- **unico bagno** finestrato sulla scala condominiale, ubicato sulla sinistra dell'ingresso. Il bagno è dotato di wc, lavabo, bidet e doccia. Le pareti sono piastrellate a $\frac{2}{3}$ dell'altezza;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- **soggiorno** di grandi dimensioni con affaccio sulla piazza Linguini tramite portafinestra e balconcino ed intercomunicante con la camera 1 e la camera 2;
- **camera da letto 1**, con affaccio sulla piazza Linguini tramite portafinestra e balconcino ed intercomunicante con il vano soggiorno afferente al Lotto 1;
- **camera da letto 2** matrimoniale, con doppio affaccio tramite portafinestra e balconcino, con botola da riaprire per comunicazione con la porzione di sottotetto;
- **locale sottotetto ad uso ripostiglio** ricavato in corrispondenza delle linee di gronda, con botola da riaprire per comunicazione con il primo piano ed intercomunicante con la porzione di sottotetto afferente al Lotto 1.

La pavimentazione è realizzata con mattonelle di grande dimensioni in gres porcellanato montate in diagonale con fugatura larga.

Non sono state riscontrate macchie di umidità da condensa sul soffitto e sulle pareti.

Gli infissi esterni sono del tipo alluminio preverniciato con oscuri a doppio battente. Gli infissi interni consistono di porte in legno chiaro con uguali caratteristiche tipologiche in tutti i vani.

La cucina, il riscaldamento con radiatori in ghisa e l'acqua calda sanitaria sono alimentate da caldaia termo-autonoma.

Tutti i locali dell'appartamento risultano essere in discreto stato di conservazione e manutenzione con impiantistica rinnovata.

Pubblicazione
segue rilievo fotografico Interni Lotto Due: ->
ripubblicazione o ripro



Fig. 57: vista prospettica delle porte d'ingresso al primo piano che immettono nel Lotto 1 e nel Lotto 2, oggetto della presente E.I. 183/2019.

3.8 Rilievo fotografico interni Lotto Due



Fig. 58: vista della zona ingresso- sala da pranzo retrostante la porta di accesso al Lotto 2. Al di là della porta d'ingresso al Lotto Due, indicata nella foto, presenta un angolo cottura e un vano di intercomunicazione con altri ambienti della stessa unità immobiliare.



Fig. 59: vista prospettica della cucina con affaccio su proprietà terza, con mattonelle di colore chiaro poste a metà altezza sulle pareti. L'angolo cottura è ricavato nello stesso ambiente e sul fronte opposto dello spazio pranzo.

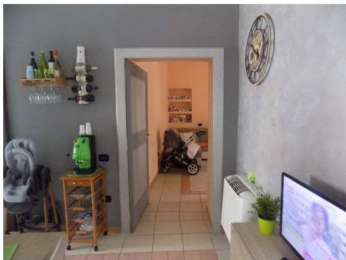


Fig. 60: ulteriori dettagli della zona pranzo con riscaldamento a ventilazione forata meccanica. Si noti la pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Fig. 61: vista prospettica del servizio igienico finestrato, con accesso dalla zona pranzo.
All'interno del bagno è presente un radiatore in ghisa.



Fig. 62: dettagli delle piastrelle e degli apparecchi sanitari di cui è dotato il locale disinquinato.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Fig. 63: all'interno del bagno è garantita l'aereo-illuminazione naturale dell'ambiente tramite la presenza di un alto finestrone che prospetta sulle scale comuni, inoltre è stata installata una doccia di ampie dimensioni.



Fig. 64: vista dell'ampio soggiorno riscaldato da stufa a pellet, da cui si può accedere alle camere da letto attraverso le porte in prossimità della parete esterna.

ripubblicazione o ripro



Fig. 65: vista della camera matrimoniale dotata di doppio affaccio, sia su piazza Linguiti che sulla strada vicinale del Margioffoli, che confina con il fabbricato part.lla 279.



Fig. 66: balconcino di affaccio sul prospetto laterale con ampia visuale libera e discreta panoramicità verso il parcheggio posto all'ingresso della piazza Ungurti.

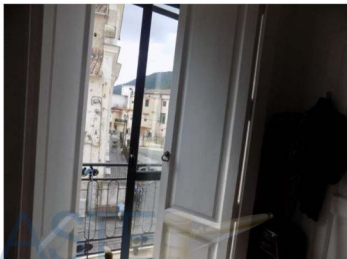


Fig. 67: varco di affaccio provvisto di doppio infisso: gli infissi interni delle portefinestre sono in legno verniciati di bianco del tipo tradizionale, mentre gli infissi esterni sono del tipo alluminio preverniciato.

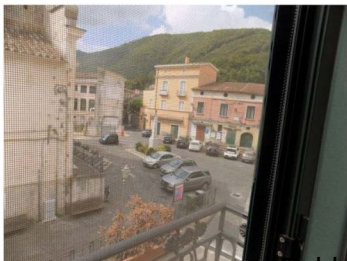


Fig. 68: balconcino di affaccio sul prospetto principale di piazza Linotti, con ampia visuale libera e discreta panoramicità.



Fig. 69: i motivi geometrici della pavimentazione conferiscono un aspetto di maggiore spaziosità agli ambienti, le piastrelle sono in ottime condizioni di conservazione.



Fig. 70: video-citofono e contatore della luce, installati nella zona pranzo. Tutti i locali dell'appartamento risultano essere in buono stato di conservazione e manutenzione con impiantistica rinnovata.



Fig. 71: vista della porta da occludere per eliminare l'intercomunicazione con altro ambiente esecutato offerente al Lotto 1.



Fig. 72: dettaglio del varco da occludere in caso di alienazione separata dei Lotti 1 e 2, nel qual caso si dovrà prevedere il ripristino della botola attualmente occisa.

ripubblicazione o ripro



Fig. 73: vista prospettica del vano sottotetto, all'interno del quale apre un varco di intercomunicazione con la porzione di sottotetto relativa al Lotto 1.



Fig. 74: dettagli del vano sottotetto, il cui soffitto inclinato risulta rivestito con doghe in legno. Da notare l'assenza di impianto elettrico.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Fig. 75: dettaglio della botola attualmente occlusa, da ripristinare in caso di alienazione separata dei Lotti 1 e 2.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.9 Confini Lotto Due

Il **LOTTO DUE**, N.C.E.U. **Giffoni Valle Piana, Foglio 25, Particella 286 Sub. 18 e Part.279 sub.18**, (graffate), Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), Classe 1, Consistenza 5 Vani, Sup. Catast. Tot. 116 mq, Rendita Catastale 232,41 €, è delimitato e confina limitatamente al primo piano:

- a **nord** tramite setti murari e finestra con altra proprietà non eseguita di altro stabile;
- a **est** tramite setto murario, ingresso e varco da occludere con il Lotto 1 con scala comune a servizio dello stabile ed unità immobiliare afferente al Lotto1;
- a **sud** tramite balconi di affaccio sul prospetto principale con piazza Linguiti;
- a **ovest** tramite balcone di affaccio sul prospetto laterale con strada vicinale dei Margioffoli.

Limitatamente al secondo piano sottotetto:

- a **nord** tramite setto murario con altra proprietà non eseguita di altro stabile;
- a **est** tramite setto murario e varco da occludere con il Lotto 2;
- a **sud** tramite linea di gronda sul prospetto principale con piazza Linguiti;
- a **ovest** tramite setto murario e linea di gronda sul prospetto laterale con strada vicinale dei Margioffoli.

Pure in assenza di elaborato planimetrico e con varchi da occludere, i confini del Lotto Due risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a ingressi, affacci, setti murari e varchi chiaramente indicati in planimetrie di rilievo.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.10 Planimetrie catastali e digitalizzate Lotto Due



Fig. 76: planimetria catastale del piano primo offerente al foglio 25 Part. 286 Sub. 18 e Part. 279 sub. 18, con indicazione anche del terrazzo comune, vano scala e caratteristiche di confine.



Fig. 77: planimetria catastale del piano sottotetto offerente al foglio 25 Part. 286 Sub. 18 e Part. 279 sub. 18, con indicazione anche del terrazzo comune, vano scala e caratteristiche di confine.

ripubblicazione o ripro

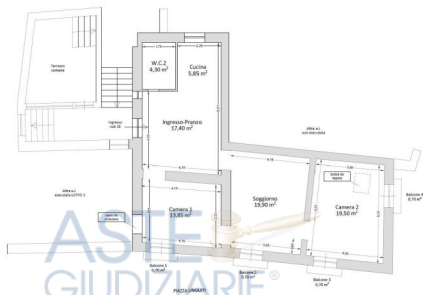


Fig. 78: planimetria digitalizzata del piano primo afferente al foglio 25 Part. 286 Sub. 18 e Part.279 sub. 18, con indicazione di quote, superfici e delle destinazioni d'uso degli ambienti.

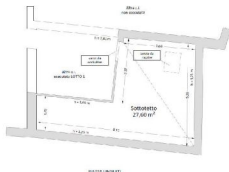


Fig. 79: planimetria digitalizzata del piano sottotetto afferente al foglio 25 Part. 286 Sub. 18 e Part.279 sub. 18, con indicazione di quote, superfici e delle destinazioni d'uso degli ambienti.

Salerno 12.10.2020

Publicazione
Arch. Donato Mirra
ripubblicazione o ripro