

TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mirra Donato, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2019 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto 1.....	7
Titolarità.....	7
Dati Catastali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	12

In data 03/10/2019, il sottoscritto Arch. Mirra Donato, con studio in Via Piantito, 20 - 84022 - Campagna (SA), email arch.mirra@libero.it, PEC arch.mirra@pec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giffoni Valle Piana (SA) - piazza Linguiti, fraz. Curti

Il compendio pignorato si compone in realtà di n° 7 Lotti e n° 2 Beni privi di valore commerciale, tutti di seguito sinteticamente descritti e riportati unitamente al valore a base d'asta dell'intero e, con riferimento ai Lotti 5, 6, e 7, riportando anche il valore della sola quota pignorata:

PROSPETTO SINTETICO LOTTI (n° 7 LOTTI + n° 2 Beni)

Immobili tutti Ubicati nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA)

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)

NOTE CTU su Lotto 1: Il subalterno della Part. 279 viene erroneamente indicato come sub. 18 sia in Atto di pignoramento che in sua Nota di trascrizione: trattasi in ogni caso di mero refuso non inficiante la Procedura esecutiva, considerando la presenza dell'altro identificativo correttamente indicato (part 286 sub 19), come pure indicata correttamente è la descrizione del cespite, ed appare altresì perfettamente chiara la volontà del Creditore Procedente di aggredire il cespite Lotto 1. Detto Lotto risulta già aggredito da Precedente Pignoramento sul quale è incardinata l'EI 521/2016 con creditore il Banco Popolare S.C., suscettibile di eventuale riunione, secondo facoltà del G.E., alla presente EI 183/2019. Per tale motivo quand'anche vi sia numerose intercomunicazioni con il Lotto 2 il sottoscritto CTU ha preferito configurarlo come Lotto a sé.

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)

NOTE CTU su Lotto 2: Sul Lotto 2 insiste Vincolo Ipotecario del 2008 iscritto a Favore di Creditore terzo diverso dal Procedente (allora Banca Per la Casa SPA). Pur avendo numerose intercomunicazioni con il Lotto 1, sia per l'esistenza di formalità ipotecarie in favore di Creditori differenti, sia per l'esistenza della Precedente EI 521/2016 che aggredisce il solo Lotto 1, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno configurare due Lotti distinti, attendendo l'eventuale riunione delle due procedure esecutive, per valutare ipotesi di accorpamento, se perseguibile, secondo facoltà del G.E., al fine di poter conseguire maggiori opportunità di vendita.

Lotto 3 (E.I. 183/2019): Appartamento per civile abitazione su tre livelli (Piano terra, primo e sottotetto) ubicato nella Frazione Curti del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) alla via Crescenzo Delle Donne snc.

L'appartamento, posto in un fabbricato condominiale di via Crescenzo Delle Donne, si compone di cucina, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, due servizi igienici, ripostiglio e locale sottotetto per una superficie utile complessiva di circa 79,42 mq con circa 11,70 mq di terrazzo, quota di proprietà 1/1.

DATI CATASTALI LOTTO 3:

• Appartamento sito alla via Crescenzo Delle Donne snc del comune di Giffoni Valle Piana, riportato in NCEU al Foglio 25 Part. 274 Sub. 3 e Part. 275 sub. 5 (graffate), Cat. A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 1, Consistenza 4 Vani, Sup. Catast. Tot. 97 mq, Rendita Catastale 309,87 €.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 3: 45.000,00 € (pignorato per l'intero)

NOTE CTU su Lotto 3: Sul Lotto 3 insiste Vincolo Ipotecario del 2003 iscritto a Favore di Creditore terzo diverso dal Procedente (Unicredit Banca SPA già intervenuto nella presente EI).

Il Lotto 3 si avvantaggia al piano terra di piccola corte recintata con servitù di passaggio in favore di terzo.

Lotto 4 (E.I. 183/2019): Terreni in ambito collinare raggiungibili attraverso la Strada Provinciale S.P.25c (lato sud-ovest dell'asse stradale) in Località San Totaro del Comune di Giffoni Valle Piana, con manufatto non censito all'urbano insistente su essi. I terreni sono tenuti parte a boschi cedui, parte a pascoli e parte a castagneti da frutto, per un'estensione complessiva di 4.404 mq, quota di proprietà 1/1.

DATI CATASTALI LOTTO 4:

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 24, di are 02 ca 08;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 25, di are 03 ca 28;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 52, di are 20 ca 56;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 63, di are 01 ca 47;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 503 (ex part. 53 identificativo ancora in geoportale), di are 03 ca 63;

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 504 (ex part.lle 415 e Part. 56), di are 13 ca 02.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 4: 12.000,00 € (pignorato per l'intero)

NOTE CTU su Lotto 4:

Sulle Particelle afferenti al Lotto 4 insisteva antico diritto del Concedente in favore dell'ex Comune di San Cipriano Picentino, in quanto il Sig. [REDACTED] causa del Debitore compariva come semplice livellario e non già come pieno proprietario. Tenendo tuttavia conto dell'avvenuto passaggio di proprietà nel lontano 2003 e dunque in arco temporale oramai quasi ultraventennale, e considerata soprattutto l'obsolescenza del vincolo di livello ed il cambio di competenza territoriale dell'Amministrazione comunale, resterà facoltà (ma non obbligo) dello stesso Acquirente finale eventualmente intercedere, se lo ritenesse opportuno, presso l'Amministrazione Comunale di San Cipriano Picentino, per ottenere agevolmente la formale cancellazione del vincolo.

Resterà inoltre facoltà del Creditore procedente eventualmente rettificare in estensione il Pignoramento anche sulla Part.55, non pignorata ma ugualmente di esclusiva proprietà debitoria, onde conferire maggiore contiguità all'insieme particellare, evitando lievi difficoltà di slacciamento ed interclusione di porzioni del Lotto 4.

Lotto 5 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Comproprietario non esecutato [REDACTED]):

Appartamento ad uso uffici ubicato in Piazza Fratelli Lumière del Comune di Giffoni Valle Piana (SA).

L'appartamento, posto al secondo piano di un fabbricato condominiale di Piazza Fratelli Lumière, si compone di una sala di attesa, tre uffici ed un servizio igienico per una superficie utile complessiva di circa 65,31 mq, quota di proprietà 1/2.

DATI CATASTALI LOTTO 5:

- Appartamento sito in Piazza Fratelli Lumière del comune di Giffoni Valle Piana, riportato in NCEU al Foglio 47 Part. 1772 Sub. 54, Cat. A/10 (uffici e studi privati), Classe 1, Consistenza 3,5 Vani, Sup. Catast. Tot. 74 mq, Rendita Catastale 1.057,45 €.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 5: 88.500,00 €

Valore QUOTA Pignorata (1/2) LOTTO 5: 44.250,00 €

Lotto 6 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Debitore [REDACTED]):

Terreni in ambito collinare raggiungibili attraverso la Strada Provinciale S.P.25c (lato nord-est dell'asse stradale) in Località San Totaro del Comune di Giffoni Valle Piana, tenuti in gran parte a castagneti da frutto, per un'estensione complessiva di 65.342 mq, quota di proprietà 1/2.

DATI CATASTALI LOTTO 6:

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 28, di are 09 ca 02;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 29, di are 30 ca 50;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 102, di are 23 ca 10;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 103, di are 18 ca 50;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 104, di are 30 ca 76;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 126, di ettari 01 are 82 ca 61;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 127, di are 77 ca 17;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 128, di ettari 02 are 01 ca 07;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 129, di are 22 ca 70;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 130, di are 08 ca 51;

- Terreno al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 131, di are 05 ca 89;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 132, di are 43 ca 59.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 6: 88.200,00 €

Valore QUOTA Pignorata (1/2) LOTTO 6: 44.100,00 €

NOTE CTU su Lotto 6: Sulle particelle del Lotto 6 insiste Vincolo Ipotecario del 2001 iscritto a Favore di Creditore terzo diverso dal Procedente (Banca nazionale del Lavoro, peraltro intervenuta nella presente E.I.183/2019). Detto vincolo ipotecario colpisce entrambe le quote di comproprietà. Nell'eventualità di separazione in natura ed assegnazione del lotto 6 al Debitore, in ogni caso le rivalse creditorie rimarrebbero impregiudicate.

Inoltre, sulle particelle del Lotto 6 insiste Vincolo permanente di indivisibilità apposto dalla Comunità Montana dei Picentini con trascrizione del 2001 ed anche per questo motivo il sottoscritto CTU le ha configurate nell'unico Lotto 6.

Lotto 7 (E.I.183/2019) (da assegnare al Debitore [REDACTED]):

Terreno a bosco/pascolo in ambito montano raggiungibili attraverso la Strada Provinciale S.P.25c (lato nord-est dell'asse stradale) in Località Campanariello del Comune di Giffoni Valle Piana, di difficile accessibilità, esclusivamente attraverso sentieri pedonali, per un'estensione complessiva di 856 mq, quota di proprietà 1/2.

DATI CATASTALI LOTTO 7:

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 6, particella 61, di are 08 ca 56.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 7: 300,00 €

Valore QUOTA Pignorata (1/2) LOTTO 7: 150,00 €

Bene 8 (E.I. 183/2019):

Terreno a pascolo arborato accessibile dalla Strada vicinale San Miele del Comune di Giffoni Valle Piana, di difficile raggiungibilità, esclusivamente attraverso sentieri pedonali, per un'estensione complessiva di 56 mq, quota di proprietà 1/2.

DATI CATASTALI LOTTO 8:

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 168 (ex part. 136), di ca 56.

BENE 8 (pignorato per quota 1/2): privo di valore commerciale

NOTE CTU sul Bene 8: Sulla particella del Bene 8 insiste Vincolo di asservimento ad acquedotto coattivo interrato (Acquedotto CASMEZ) regolarmente trascritto nel biennio 1990-1991 con espropriazione pronunciata in favore del comune di Giffoni Valle Piana e pertanto anche considerando l'interclusione particellare e l'inaccessibilità legata all'attraversamento di fondi privati e/o legati al medesimo asservimento di pubblica utilità unita all'esigua consistenza, a parere tecnico del CTU, il bene 8 andrebbe escluso dalla vendita giudiziaria in quanto privo di valore commerciale e di fatto non commercializzabile.

Peraltro, la rappresentazione in mappa Wegis di tale particella 168 risulta per consistenza discordante con la superficie catastale di 56 mq riportata in visura.

Bene 9 (E.I. 183/2019):

Tratto di strada con servitù di passaggio e transito e servitù di acquedotto coattivo raggiungibile dalla Strada vicinale San Miele del Comune di Giffoni Valle Piana, per un'estensione complessiva di 148 mq, quota di proprietà 1/2.

DATI CATASTALI BENE 9:

• Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 171 (ex Part.138), di are 01 ca 48.

BENE 9 (pignorato per quota 1/2): privo di valore commerciale

NOTE CTU sul Bene 9: Sulla particella del Bene 9 insiste Vincolo di asservimento ad acquedotto coattivo interrato (Acquedotto CASMEZ) regolarmente trascritto nel biennio 1990-1991 con espropriazione pronunciata in favore del comune di Giffoni Valle Piana e pertanto anche considerando l'uso a strada interpodereale comune di tale bene, a parere tecnico del CTU, il bene 9 andrebbe escluso dalla vendita giudiziaria in quanto privo di valore commerciale e di fatto non commercializzabile.

Per ulteriori dettagli descrittivi si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giffoni Valle Piana (SA) - piazza Linguiti, fraz. Curti

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Poiché sui primi Quattro Lotti non insiste alcun nessun regime di comproprietà, ma gli stessi sono nella piena proprietà dell'esecutato [REDACTED] peraltro in regime di separazione legale dei beni come recepito in visure ipocatastali, per detti Lotti non si pone alcuna questione divisionale.

Relativamente ai Lotti 5, 6 e 7 (cfr. unità negoziale 2 della trascrizione del pignoramento) all'esito di quanto riportato nei titoli di proprietà sopra illustrati, su detti Lotti insiste il seguente regime di comproprietà:

QUADRO TITOLARITÀ sui LOTTI 5, 6 e 7 E VALORI QUOTE NOMINALI

• QUOTA 1/2 Proprietà indivisa: [REDACTED] (Comproprietario Debitore) nato [REDACTED]
c.f. [REDACTED] e residente [REDACTED] 1 del comune di Giffoni Valle Piana (SA);

[REDACTED] (Comproprietario non esecutato) nato [REDACTED]
[REDACTED] che peraltro condivide lo studio a [REDACTED]
[REDACTED] che può costituire anche provvisorio recapito per le notifiche, qualora necessario.

E dunque, il sottoscritto C.T.U., valutati i Luoghi e stimati i beni ritene, sulla base dei valori ottenuti, qualora non subentrasse prioritariamente la richiesta di acquisto delle quote nominali da parte del comproprietario non esecutato, comodamente perseguibile l'ipotesi di separazione in natura senza conguagli del Lotto 5 e dei Lotti 6 e 7 i cui valori, se sommati, ammontano allo stesso valore del Lotto 5. Detta ipotesi prevederebbe di assegnare il Lotto 5 in proprietà esclusiva al comproprietario esecutato ed i Lotti 6 e 7 in proprietà esclusiva al debitore. Tutto ciò a tutela anche del vincolo ipotecario in favore del creditore terzo che aggredisce i Lotti 6 e 7 e che non aggredisce il Lotto 5.

Per ulteriori dettagli descrittivi inerenti la titolarità si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	286	19		A4		5 vani		232.41 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto comparato dello stato effettivo dei luoghi con le planimetrie catastali e i grafici progettuali emergono per tutti i manufatti di cui ai Lotti 1, 2, 3 e 5 una serie di difformità limitatamente alla distribuzione interna degli ambienti, tuttavia si presterebbero ad interventi in sanatoria o di completa riduzione in pristino allo status quo ante.

Fermo restando che il parere ultimo sul perseguimento dei percorsi di regolarizzazione in sanatoria o alternativa riduzione in pristino, rientra nelle facoltà degli Uffici Tecnici preposti per competenza (Comune di Giffoni Valle Piana), e nelle volontà degli Acquirenti/Assegnatari degli immobili, a fini puramente estimativi, il sottoscritto Esperto ha temperato prudenziali oneri detrattivi nella formazione dei prezzi base di vendita di tali Lotti 1, 2, 3 e 5 come più dettagliatamente illustrato negli altri allegati della perizia di stima.

Per ulteriori dettagli catastali si rimanda agli altri elaborati.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giffoni Valle Piana (SA) - piazza Linguiti, fraz. Curti
Il compendio pignorato si compone in realtà di n° 7 Lotti e n° 2 Beni privi di valore commerciale, tutti di seguito sinteticamente descritti e riportati unitamente al valore a base d'asta dell'intero e, con riferimento ai Lotti 5, 6, e 7, riportando anche il valore della sola quota pignorata: **PROSPETTO SINTETICO LOTTI (n° 7 LOTTI + n°2 Beni)** Immobili tutti Ubicati nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) **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) **NOTE CTU su Lotto 1:** Il subalterno della Part.279 viene erroneamente indicato come sub.18 sia in Atto di pignoramento che in sua Nota di trascrizione: trattasi in ogni caso di mero refuso non inficiante la Procedura esecutiva, considerando la presenza dell'altro identificativo correttamente indicato (part 286 sub 19), come pure indicata correttamente è la descrizione del cespite, ed appare altresì perfettamente chiara la volontà del Creditore Procedente di aggredire il cespite Lotto 1. Detto Lotto risulta già aggredito da Precedente Pignoramento sul quale è incardinata l'EI 521/2016 con creditore il Banco Popolare S.C., suscettibile di eventuale riunione, secondo facoltà del G.E., alla presente EI 183/2019. Per tale motivo quand'anche vi sia numerose intercomunicazioni con il Lotto 2 il sottoscritto CTU ha preferito configurarlo come Lotto a sé. **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) **NOTE CTU su Lotto 2:** Sul Lotto 2 insiste Vincolo Ipotecario del 2008 iscritto a Favore di Creditore terzo diverso dal Procedente (allora Banca Per la Casa SPA). Pur avendo numerose intercomunicazioni con il Lotto 1, sia per l'esistenza di formalità ipotecarie in favore di Creditori differenti, sia per l'esistenza della Precedente EI 521/2016 che aggredisce il solo Lotto 1, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno configurare due Lotti distinti, attendendo l'eventuale riunione delle due procedure esecutive, per valutare ipotesi di accorpamento, se perseguibile, secondo facoltà del G.E, al fine di poter conseguire maggiori opportunità di vendita. **Lotto 3 (E.I. 183/2019):** Appartamento per civile abitazione su tre livelli (Piano terra, primo e sottotetto) ubicato nella Frazione Curti del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) alla via Crescenzo Delle Donne snc. L'appartamento, posto in un fabbricato condominiale di via Crescenzo Delle Donne, si compone di cucina, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, due servizi igienici, ripostiglio e locale sottotetto per una superficie utile complessiva di circa 79,42

mq con circa 11,70 mq di terrazzo, quota di proprietà 1/1. DATI CATASTALI LOTTO 3: •Appartamento sito alla via Crescenzo Delle Donne snc del comune di Giffoni Valle Piana, riportato in NCEU al Foglio 25 Part. 274 Sub. 3 e Part.275 sub.5 (graffate), Cat. A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 1, Consistenza 4 Vani, Sup. Catast. Tot. 97 mq, Rendita Catastale 309,87 €. Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 3: 45.000,00 € (pignorato per l'intero) NOTE CTU su Lotto 3: Sul Lotto 3 insiste Vincolo Ipotecario del 2003 iscritto a Favore di Creditore terzo diverso dal Procedente (Unicredit Banca SPA già intervenuto nella presente EI). Il Lotto 3 si avvantaggia al piano terra di piccola corte recintata con servitù di passaggio in favore di terzo. Lotto 4 (E.I. 183/2019): Terreni in ambito collinare raggiungibili attraverso la Strada Provinciale S.P.25c (lato sud-ovest dell'asse stradale) in Località San Totaro del Comune di Giffoni Valle Piana, con manufatto non censito all'urbano insistente su essi. I terreni sono tenuti parte a boschi cedui, parte a pascoli e parte a castagneti da frutto, per un'estensione complessiva di 4.404 mq, quota di proprietà 1/1. DATI CATASTALI LOTTO 4: •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 24, di are 02 ca 08; •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 25, di are 03 ca 28; •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 52, di are 20 ca 56; •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 63, di are 01 ca 47; •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 503 (ex part.53 identificativo ancora in geoportale), di are 03 ca 63; •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 504 (ex part.lle 415 e Part. 56), di are 13 ca 02. Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 4: 12.000,00 € (pignorato per l'intero) NOTE CTU su Lotto 4: Sulle Particelle afferenti al Lotto 4 insisteva antico diritto del Concedente in favore dell'ex Comune di San Cipriano Picentino, in quanto il Sig. [REDACTED] causa del Debitore compariva come semplice livellario e non già come pieno proprietario. Tenendo tuttavia conto dell'avvenuto passaggio di proprietà nel lontano 2003 e dunque in arco temporale oramai quasi ultraventennale, e considerata soprattutto l'obsolescenza del vincolo di livello ed il cambio di competenza territoriale dell'Amministrazione comunale, resterà facoltà (ma non obbligo) dello stesso Acquirente finale eventualmente intercedere, se lo ritenesse opportuno, presso l'Amministrazione Comunale di San Cipriano Picentino, per ottenere agevolmente la formale cancellazione del vincolo. Resterà inoltre facoltà del Creditore procedente eventualmente rettificare in estensione il Pignoramento anche sulla Part.55, non pignorata ma ugualmente di esclusiva proprietà debitoria, onde conferire maggiore contiguità all'insieme particellare, evitando lievi difficoltà di slacciamento ed interclusione di porzioni del Lotto 4. Lotto 5 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Comproprietario non esecutato [REDACTED]) Appartamento ad uso uffici ubicato in Piazza Fratelli Lumière del Comune di Giffoni Valle Piana (SA). L'appartamento, posto al secondo piano di un fabbricato condominiale di Piazza Fratelli Lumière, si compone di una sala di attesa, tre uffici ed un servizio igienico per una superficie utile complessiva di circa 65,31 mq, quota di proprietà 1/2. DATI CATASTALI LOTTO 5: •Appartamento sito in Piazza Fratelli Lumière del comune di Giffoni Valle Piana, riportato in NCEU al Foglio 47 Part. 1772 Sub. 54, Cat. A/10 (uffici e studi privati), Classe 1, Consistenza 3,5 Vani, Sup. Catast. Tot. 74 mq, Rendita Catastale 1.057,45 €. Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 5: 88.500,00 € Valore QUOTA Pignorata (1/2) LOTTO 5: 44.250,00 € Lotto 6 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Debitore [REDACTED]): Terreni in ambito collinare raggiungibili attraverso la Strada Provinciale S. [REDACTED] rd-est dell'asse stradale) in Località San Totaro del Comune di Giffoni Valle Piana, tenuti in gran parte a castagneti da frutto, per un'estensione complessiva di 65.342 mq, quota di proprietà 1/2. DATI CATASTALI LOTTO 6: •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 28, di are 09 ca 02; •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 29, di are 30 ca 50; •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 102, di are 23 ca 10; •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 103, di are 18 ca 50; •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 104, di are 30 ca 76; •Terreno censito al N.C.T. del Comune di

Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 126, di ettari 01 are 82 ca 61; •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 127, di are 77 ca 17; •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 128, di ettari 02 are 01 ca 07; •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 129, di are 22 ca 70; •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 130, di are 08 ca 51; •Terreno al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 131, di are 05 ca 89; •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 132, di are 43 ca 59. Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 6: 88.200,00 € Valore QUOTA Pignorata (1/2) LOTTO 6: 44.100,00 € NOTE CTU su Lotto 6: Sulle particelle del Lotto 6 insiste Vincolo Ipotecario del 2001 iscritto a Favore di Creditore terzo diverso dal Procedente (Banca nazionale del Lavoro, peraltro intervenuta nella presente E.I.183/2019). Detto vincolo ipotecario colpisce entrambe le quote di comproprietà. Nell'eventualità di separazione in natura ed assegnazione del lotto 6 al Debitore, in ogni caso le rivalse creditorie rimarrebbero impregiudicate. Inoltre, sulle particelle del Lotto 6 insiste Vincolo permanente di indivisibilità apposto dalla Comunità Montana dei Picentini con trascrizione del 2001 ed anche per questo motivo il sottoscritto CTU le ha configurate nell'unico Lotto 6. Lotto 7 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Debitore [REDACTED] Terreno a bosco/pascolo in ambito montano raggiungibili attraverso la Strada Provinciale S.P.25c (lato nord-est dell'asse stradale) in Località Campanariello del Comune di Giffoni Valle Piana, di difficile accessibilità, esclusivamente attraverso sentieri pedonali, per un'estensione complessiva di 856 mq, quota di proprietà 1/2. DATI CATASTALI LOTTO 7: •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 6, particella 61, di are 08 ca 56. Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 7: 300,00 € Valore QUOTA Pignorata (1/2) LOTTO 7: 150,00 € Bene 8 (E.I. 183/2019): Terreno a pascolo arborato accessibile dalla Strada vicinale San Miele del Comune di Giffoni Valle Piana, di difficile raggiungibilità, esclusivamente attraverso sentieri pedonali, per un'estensione complessiva di 56 mq, quota di proprietà 1/2. DATI CATASTALI LOTTO 8: •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 168 (ex part. 136), di ca 56. BENE 8 (pignorato per quota 1/2): privo di valore commerciale NOTE CTU sul Bene 8: Sulla particella del Bene 8 insiste Vincolo di asservimento ad acquedotto coattivo interrato (Acquedotto CASMEZ) regolarmente trascritto nel biennio 1990-1991 con espropriazione pronunciata in favore del comune di Giffoni Valle Piana e pertanto anche considerando l'interclusione particellare e l'inaccessibilità legata all'attraversamento di fondi privati e/o legati al medesimo asservimento di pubblica utilità unita all'esigua consistenza, a parere tecnico del CTU, il bene 8 andrebbe escluso dalla vendita giudiziaria in quanto privo di valore commerciale e di fatto non commercializzabile. Peraltro, la rappresentazione in mappa Wegis di tale particella 168 risulta per consistenza discordante con la superficie catastale di 56 mq riportata in visura. Bene 9 (E.I. 183/2019): Tratto di strada con servitù di passaggio e transito e servitù di acquedotto coattivo raggiungibile dalla Strada vicinale San Miele del Comune di Giffoni Valle Piana, per un'estensione complessiva di 148 mq, quota di proprietà 1/2. DATI CATASTALI BENE 9: •Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 171 (ex Part.138), di are 01 ca 48. BENE 9 (pignorato per quota 1/2): privo di valore commerciale NOTE CTU sul Bene 9: Sulla particella del Bene 9 insiste Vincolo di asservimento ad acquedotto coattivo interrato (Acquedotto CASMEZ) regolarmente trascritto nel biennio 1990-1991 con espropriazione pronunciata in favore del comune di Giffoni Valle Piana e pertanto anche considerando l'uso a strada interpodereale comune di tale bene, a parere tecnico del CTU, il bene 9 andrebbe escluso dalla vendita giudiziaria in quanto privo di valore commerciale e di fatto non commercializzabile. Per ulteriori dettagli descrittivi si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 286, Sub. 19, Categoria A4

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giffoni Valle Piana (SA) - piazza Linguati, fraz. Curti	0,00mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sul solo Lotto 1 insiste precedente pignoramento già in fase di vendita con necessità di riunire le due procedure esecutive, valutando anche l'eventualità dell'accorpamento dei Lotti 1 e 2 in un'unica vendita, stanti le numerose intercomunicazioni, valutando all'occorrenza la redazione di un accurato piano di reparto tra le diverse istanze creditorie.

Sui Lotti 5, 6 e 7 pignorati per quota 1/2 è stata già formulata nel dettaglio un'ipotesi di separazione in natura tenendo conto della valutazione di tutti gli aspetti.

Gli aspetti salienti per ciascun Lotto risultano sinteticamente richiamati nelle note in calce al Prospetto Sintetico dei Lotti.

Per ulteriori dettagli su queste ed altre questioni si rimanda agli altri allegati della perizia.

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

Campagna, li 14/09/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mirra Donato