

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: L'allora Dott. Andrea Ferraiuolo

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -
- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E. -

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 183/2019

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 03/12/2020

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

CREDITORI INTERVENUTI:

OMISSIS

OMISSIS

DEBITORE ESECUATO:

OMISSIS

- OTTOBRE 2020 -

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

ARCH. MIRRA DONATO

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

SOMMARIO

<i>Premessa e formulazione quesiti</i>	<i>pag.3</i>
<i>Individuazione Lotti</i>	<i>pag.7</i>
<i>Risposte ai quesiti</i>	<i>pag.11</i>
<i>Quesiti 1-2-3</i>	<i>pag.11</i>
<i>Quesito 4</i>	<i>pag.14</i>
<i>Quesito 5</i>	<i>pag.22</i>
<i>Quesito 6</i>	<i>pag.25</i>
<i>Quesito 7</i>	<i>pag.28</i>
<i>Quesito 8</i>	<i>pag.30</i>
<i>Quesito 9</i>	<i>pag.33</i>
<i>Quesito 10</i>	<i>pag.33</i>
<i>Quesito 11</i>	<i>pag.35</i>
<i>Quesito 12</i>	<i>pag.39</i>
<i>Quesito 13</i>	<i>pag.44</i>
<i>Quesito 14</i>	<i>pag.46</i>
<i>Quesito 15</i>	<i>pag.52</i>
<i>Quesito 16</i>	<i>pag.54</i>
<i>Quesito 17</i>	<i>pag.52</i>
<i>Quesito 18</i>	<i>pag.53</i>
<i>Quesito 19</i>	<i>pag.53</i>
<i>Congedo C.T.U.</i>	<i>pag.42</i>
<i>Appendice: elenco allegati</i>	<i>pag.58</i>

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione
L'allora Dott. Andrea Ferraiuolo

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 183/2019
PROMOSSA DA**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto CTU arch. **MIRRA DONATO**, iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno dal 22/06/2016, domiciliato in **OMISSIS**, a seguito della Nomina di Esperto in data 03/10/2019, e del verbale di conferimento di incarico di stima in data 16/10/2019 (cfr. *All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento*),

RIFERISCE

in qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 quesiti**, formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, 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 tuttavia, 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 includere negli atti 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 comunque 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 quelli 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; le eventuali obbligazioni propter rem);

ripubblicazione o ripro

11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, 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 ricorrere ai 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.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5D.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 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 supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word o in Microsoft Access o in Excel o in Adobe Acrobat)

di una planimetria e di riepilogo o *descrizione finale* (da depositare con separato file in formato word/testo e 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 5), 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 e 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 ai 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 ed 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 7 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.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

INDIVIDUAZIONE LOTTI

Analizzata la **Documentazione Ipotecatale**, il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n°183/2019 e di stima** con il nome di:

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)

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)

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.11e 415 e Part. 56), di are 13 ca 02.**

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

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

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 OMISSIS):

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 12 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 09 ca 51.**

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 6: 88.200,00 €
Valore QUOTA Pignorata (1/2) LOTTO 6: 44.100,00 €

Lotto 7 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Debitore *OMISSIS*):

Terreno a bosco/pascolo in ambito montano raggiungibile 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 BENE 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

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 su Configurazione Lotti:

- Poiché i regimi di comproprietà risultano essere differenti sui **Lotti 1, 2, 3 e 4 (pignorati per l'intero)** e sui **Lotti 5, 6 e 7 (pignorati per quota 1/2)**, relativamente a tali tre ultimi Lotti è stata redatta un'ipotesi di separazione in natura ampiamente descritta al successivo quesito 6;
- Poiché sui **beni n° 8 e n° 9** esiste **vincolo espropriativo** di asservimento per motivi di pubblica utilità, detti beni risultano privi di valore commerciale, di fatto non commercializzabili, e pertanto andrebbero esclusi dalla vendita secondaria di cui si discute.

- Per quanto attiene ai **dettagli della suddivisione in Lotti**, si precisa che gli appartamenti di cui i Lotti 1 e 2 risultano di fatto intercomunicanti e potrebbero essere accorpati in un'unica vendita al fine di conseguire maggiori opportunità. Tuttavia poiché sul **Lotto 1 esiste precedente pignoramento El 521/2016 in favore di creditore terzo diverso dal procedente** sul quale è stata incardinata altra procedura esecutiva, il sottoscritto CTU ha preferito configurarli come Lotti distinti in attesa della riunione delle due Procedure Esecutive demandata alla facoltà dell'Ill.mo G.E.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: '1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 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'

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale e degli Atti del Procedimento completi di Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale per notaio **Avv. NICOLA GUERRIERO** datata 05-06/08/2019 (cfr. All. 3a),

e per confronto con

Atto di Pignoramento immobiliare del 08/05/2019, trascritto il 08/05/2019 ai num.ri R.G. 34927 R.P. 27061, con relata di notifica del 04/09/2017 (cfr. All. 2a, nonché Atti del Procedimento),

nonché dal confronto con

la trascrizione del Pignoramento stesso (di cui alla presente E.I. 183/2019: cfr All. 2b nonché in Atti del Procedimento) trascrizione del 04/06/2019 R.G. 22002 R.P. 16909, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente nella presente E.I. 183/2019) e contro **OMISSIS** (Debitore), sui cespiti sotto individuati:

- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 24, di are 02 ca 08, pignorato per quota 1/1;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 25, di are 03 ca 28, pignorato per quota 1/1;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 503, di are 03 ca 63, pignorato per quota 1/1;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 504, di are 13 ca 02, pignorato per quota 1/1;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 52, di are 20 ca 56, pignorato per quota 1/1;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 63, di are 01 ca 47, pignorato per quota 1/1;
- Fabbricato in via Delle Donne snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Giffoni Valle Piana, al foglio 25, particella 274 subalterno 3 e particella 274 subalterno 5, cat. A/3, 4 vani, pignorato per quota 1/1;
- Fabbricato in via U. Linguini n. 1, censito al N.C.E.U. del Comune di Giffoni Valle Piana, al foglio 25, particella 279 subalterno 18 e particella 286 subalterno 18, cat. A/4, 5 vani, pignorato per quota 1/1 (LOTTO 2);
- Fabbricato in via U. Linguini n. 1, censito al N.C.E.U. del Comune di Giffoni Valle Piana, al foglio 25, particella 279 subalterno 18 e particella 286 subalterno 18 (michè

sub19) e particella 286 subalterno 19, cat. A/4, 5 vani, pignorato per quota 1/1 (LOTTO 1):

- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 28, di are 09 ca 02, pignorato per quota 1/2;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 29, di are 30 ca 50, pignorato per quota 1/2;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 6, particella 61, di are 08 ca 56, pignorato per quota 1/2;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 102, di are 23 ca 10, pignorato per quota 1/2;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 103, di are 18 ca 50, pignorato per quota 1/2;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 104, di are 30 ca 76, pignorato per quota 1/2;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 126, di ettari 01 are 82 ca 61, pignorato per quota 1/2;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 127, di are 77 ca 17, pignorato per quota 1/2;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 128, di ettari 02 are 01 ca 07, pignorato per quota 1/2;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 129, di are 22 ca 70, pignorato per quota 1/2;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 130, di are 08 ca 51, pignorato per quota 1/2;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 131, di are 05 ca 89, pignorato per quota 1/2;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 132, di are 43 ca 59, pignorato per quota 1/2;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 168, di ca 56, pignorato per quota 1/2;
- Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 171, di are 01 ca 48, pignorato per quota 1/2;
- Ufficio in via F.lli Lumiere n. snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Giffoni Valle Piana, al foglio 47, particella 1772 subalterno 54, cat. A/10, 3,5 vani, pignorato per quota 1/2.

e vagliate altresì:

- L'istanza di vendita del 01/10/2019 contenente anche gli immobili per i quali non è stato trascritto il pignoramento (cfr. All. 2c);
- La Domanda di intervento nella proc. Esec. Immo n. 183/2019 c/ OMISSIS del 01/10/2017 promosso dalla OMISSIS e contro OMISSIS (Debitore) (cfr. All. 2d1);
- Ricorso per intervento per credito fondato su titolo esecutivo in via ipotecaria promosso dalla OMISSIS e contro OMISSIS (Debitore) (cfr. All. 2d2);

si deduce che

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

la documentazione stessa relativa ai **LOTTI** come sopra individuati, **è completa ed idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. *Allegati 1b e 1c*). Semplimente si rilevano i seguenti aspetti:

- 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;
- Sulle Particelle afferenti al Lotto 4 insisteva antico diritto del Concedente in favore dell'ex Comune di San Cipriano Picentino, in quanto il Sig. OMISSIS dante 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;
- La rappresentazione in mappa Wegis della particella 168 afferente al Bene 8 risulta per consistenza discordante con la superficie catastale di 56 mq riportata in visura.

Dette incongruenze catastali sono comunque tali da non inficiare la prosecuzione dell'iter procedurale esecutivo.

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 comunque al G.E.'*

Riepilogati i dati catastali dei 7 Lotti e 2 Beni configurati come sopra:

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.

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 €.

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.

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 €.

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.

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 €.

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.

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.ile 415 e Part. 56), di are 13 ca 02.**

Lotto 5 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Comproprietario non esecutato **OMISSIS**):

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

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 €.

Lotto 6 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Debitore **OMISSIS**):

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.

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.

Lotto 7 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Debitore *OMISSIS*):

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.

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.

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

Terreno a pascolo arborato accessibile dalla Strada vicinale San Miele del Comune di Giffoni Valle Piana.

DATI CATASTALI BENE 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 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.

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.

Si rilevano i seguenti aspetti:

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- ✓ I Dati Catastali dei Lotti coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione, ad eccezione del Lotto 1 nel quale il subalterno della Part 279 viene erroneamente indicato come sub 18 anziché sub 19, e ciò 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 graffiato 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;
- ✓ Sul solo Lotto 1 insiste altro Pignoramento precedente, i cui estremi sono di seguito riportati (cfr. all 6b1):

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 13/01/2017 R.G. 1441 R.P. 1132 (precedente a quello sul quale è incardinata la presente E.I. 183/2019) a favore di **OMISSIS** (altro creditore diverso dal precedente) e contro il solo **OMISSIS**, (debitore peno ed esclusivo proprietario del Lotto 1). Detto pignoramento poggia su un'ipoteca volontaria del 2006 (cfr. all. 6c2) ed è stato trascritto dallo studio legale OMISSIS.

Per contatti avuti con lo stesso avv. OMISSIS risulta incardinato sul precedente pignoramento la **procedura esecutiva EI 521/2016** con Delegato già nominato nella persona di avv. **OMISSIS** e con il bene già in fase di vendita per il tramite di quattro aste celebrate tutte deserte.

Resterà facoltà dell'Ill.mo G.E. valutare la riunione della precedente EI 521/2016 con la presente EI 183/2019 limitatamente al Lotto 1.

Si riportano brevi immagini sintetiche di immediato riconoscimento per ciascuno dei 7 Lotti, demandando gli aspetti illustrativi di dettaglio alle **quattro relazioni grafico-fotografiche** (una redatta per i Lotti 1 e 2, la seconda redatta per il Lotto 3, la terza redatta per i Lotti 4, 6 e 7 e la quarta redatta per il Lotto 5). Dette relazioni grafico-fotografiche sono state redatte in separati file e prive di dati sensibili in modo da poter essere destinate alla pubblicità immobiliare, ugualmente oggetto di deposito telematico.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Foto di individuazione di ciascun Lotto:

Lotto 1 (E.I. 183/2019): Appartamento per civile abitazione su due livelli con una superficie utile complessiva di circa 79,26 mq, ubicato nella Frazione Curti alla via Umberto Linguiti n. 1 ed identificato al NCT di Comune di Giffoni Valle Piana al Foglio 25 Part. 286 Sub. 19 e Part. 279 sub. 19, quota di proprietà 1/1.



Lotto 2 (E.I. 183/2019): Appartamento per civile abitazione su due livelli con una superficie utile complessiva di circa 80,80 mq, ubicato nella Frazione Curti alla via Umberto Linguiti n.1 ed identificato al NCT di Comune di Giffoni Valle Piana al Foglio 25 Part. 286 Sub. 18 e Part. 279 sub. 18, quota di proprietà 1/1.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Lotto 3 (E.I. 183/2019): Appartamento per civile abitazione su tre livelli con una superficie utile complessiva di circa 79,42 mq, ubicato nella Frazione Curti alla via Crescenzo Delle Donne snc ed identificato al NCT di Comune di Giffoni Valle Piana al Foglio 25 Part. 274 Sub. 3 e Part. 275 sub. 5, quota di proprietà 1/1.



Lotto 4 (E.I. 183/2019): Terreni in ambito collinare in Località San Totaro di complessivi 4.404 mq ed identificati al NCT di Giffoni Valle Piana al Fl.13 Part.lle 24, 25, 52, 63, 503 e 504, quota di proprietà 1/1.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Lotto 5 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Comproprietario non esecutato *OMISSIS*):

Appartamento ad uso uffici con una superficie utile complessiva di circa 65,31 mq, ubicato in Piazza Fratelli Lumière ed identificato al NCT di Comune di Giffoni Valle Piana al Foglio 47 Part. 1772 Sub. 54, quota di proprietà 1/2.



Lotto 6 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Debitore *OMISSIS*):

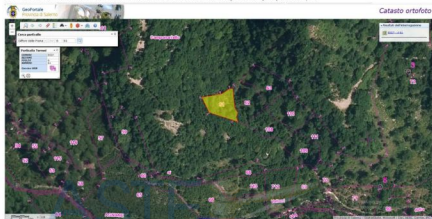
Terreni in ambito collinare, in Località San Totaro di complessivi 65.342 mq ed identificati al NCT di Giffoni Valle Piana al Fl.13 Part.Ile 28 e 29 e Fl.7 Part.Ile 102, 103, 104, 126, 127, 128, 129, 130, 131 e 132, quota di proprietà 1/2.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Lotto 7 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Debitore *OMISSIS*):

Terreno a bosco/pascolo in ambito montano in Località Campanariello di complessivi di 856 mq ed identificati al NCT di Giffoni Valle Piana al Fl.6 Part.Ila 61, quota di proprietà 1/2.



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

Terreno a pascolo arborato in Località San Miele di complessivi di 56 mq ed identificati al NCT di Giffoni Valle Piana al Fl.7 Part.Ila 168, quota di proprietà 1/2.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

Tratto di strada con servitù di passaggio e transito e servitù di acquedotto coattivo in Località San Miele di complessivi di 148 mq ed identificati al NCT di Giffoni Valle Piana al Fl.7 Part.Ila 171 (ex Part.138), quota di proprietà 1/2.



NOTE CTU sui Beni 8 e 9:

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 giudiziarina in quanto privo di valore commerciale e di fatto non commercializzabile.

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

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 giudiziarina in quanto privo di valore commerciale e di fatto non commercializzabile.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

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'

TITOLI di PROPRIETÀ'

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché per confronto con la **Certificazione notarile sostitutiva ex art.567 comma 2 c.p.c.** (come modificato dall'articolo 1 Legge 302/1998), per notaio Avv. Nicola Guerriero datata **06/08/2019**, riportata in *allegato 3a del Volume Allegati*, risulta che:

- **La piena titolarità sui Lotti 1, 2, 3 e 4 ed il regime di comproprietà per quote indivise di 1/2 sui Lotti 5, 6 e 7 nonché sui Beni 8 e 9**, sono pervenuti al Debitore (sig. OMISSIS) in virtù delle compravendite di seguito illustrate, le cui note di trascrizione sono riportate nell'allegato 3 (cfr all. 3):

✓ **All. 3b1) Nota di Trascrizione inerente al LOTTO 7 – BENE 8 – BENE 9: Atto di Compravendita** per notaio Fabrizio Amato del 25/10/2001 rep. n. 52042 registrato e trascritto a Salerno il 20/11/2001 ai nn. **32865/25003**. L'atto fa riferimento alla compravendita tra il debitore Sig. OMISSIS (piena proprietà per quota ¼) e la Sig.ra OMISSIS, dei terreni siti in Giffoni Valle Piana di cui al LOTTO 7 (terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 6 particella 61), al BENE 8 (terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 168 (ex part. 136) e al BENE 9 (tratto di strada con servitù di passaggio e transito e servitù di acquedotto coattivo insistenti sul terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 171 (ex part.138)).

✓ **All. 3b2) Nota di Trascrizione inerente al LOTTO 6: Atto di Compravendita** per notaio Fabrizio Amato del 26/10/2001 rep. n. 52047 registrato e trascritto a Salerno il 02/11/2001 ai nn. **30487/23417**. L'atto fa riferimento ad una prima compravendita tra il debitore Sig. OMISSIS (piena proprietà per quota ½) e il Sig. OMISSIS, dei terreni siti in Giffoni Valle Piana di cui al 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; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 102; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 126.

La seconda compravendita tra il Sig. OMISSIS (piena proprietà per quota ½) e la Sig. OMISSIS e fa riferimento ai restanti terreni afferenti al LOTTO 6: terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 103; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 104; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 127; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 128; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 129; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 130; terreno al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 131; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 132.

✓ **All. 3b3) Nota di Trascrizione inerente al LOTTO 3: Atto di Compravendita** per notaio Fabrizio Amato del 25/10/2002 rep. n. 54339 registrato e trascritto a Salerno il 05/11/2002

ai nn. 39460/29748. L'atto fa riferimento alla compravendita tra il debitore Sig. OMISSIS (piena proprietà per quota 1/2) e i germani Sigg. OMISSIS.

Il bene acquistato è sito in Giffoni Valle Piana alla Via Crescenzo Delle Donne ed è riportato in Catasto con identificativo N.C.E.U. foglio 25 particella 274 sub. 3 e particella 275 sub. 5 (graffate).

- ✓ **All. 3b4) Nota di Trascrizione inerente al LOTTO 4: Atto di Compravendita** per notaio Leonardo Baldari di Nusco del 23/12/2003 rep. n. 30525/9899 registrato e trascritto a Salerno il 29/01/2004 ai nn. 4481/3645. L'atto fa riferimento alla compravendita tra il debitore Sig. OMISSIS (piena proprietà per quota 1/1) e il Sig. OMISSIS. I terreni acquistati con il suddetto atto di compravendita siti in Giffoni Valle Piana afferiscono al del LOTTO 4 e sono: terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13 particella 24; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13 particella 25; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13 particella 503 (ex part.53 identificativo ancora in Geo Portale); terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13 particella 52.
- ✓ **All. 3b5) Nota di Trascrizione inerente al LOTTO 4: Atto di Compravendita** per notaio Leonardo Baldari di Nusco del 23/12/2003 rep. n. 30525/9899 registrato e trascritto a Salerno il 29/01/2004 ai nn. 4482/3646. L'atto fa riferimento alla compravendita tra il debitore Sig. OMISSIS (piena proprietà per quota 1/1) e i Sigg. OMISSIS per quota 1/2 ciascuno. I terreni acquistati con il suddetto atto di compravendita siti in Giffoni Valle Piana afferiscono al del LOTTO 4 e sono: terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13 particella 63 e terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13 particella 504 (ex part. 56).
- ✓ **All. 3b6) Atto di compravendita e Nota di Trascrizione inerenti al LOTTO 1: Atto di Compravendita** per notaio Giuseppina Capobianco del 20/12/2006 rep. n. 63719/12719 registrato e trascritto a Salerno il 22/12/2006 ai nn. 69793/41977. L'atto fa riferimento alla compravendita tra il debitore Sig. OMISSIS (piena proprietà per quota 1/1) e il Sig. OMISSIS. L'appartamento acquistato è sito in Giffoni Valle Piana alla Via Umberto Linguini n. 1 ed è riportato in Catasto con identificativo N.C.E.U. foglio 25 particella 286 sub. 19 e particella 279 sub. 19 (graffate).
- ✓ **All. 3b7) Atto di compravendita e Nota di Trascrizione inerenti al LOTTO 2: Atto di Compravendita** per notaio Leonardo Baldari di Montella del 26/05/2008 rep. n. 40064/14906 registrato e trascritto a Salerno il 17/06/2008 ai nn. 24447/17055. L'atto fa riferimento alla compravendita tra il debitore Sig. OMISSIS (piena proprietà per quota 1/1) e il Sig. OMISSIS. L'appartamento acquistato è sito in Giffoni Valle Piana alla Via Umberto Linguini n. 1 ed è riportato in Catasto con identificativo N.C.E.U. foglio 25 particella 286 sub. 18 e particella 279 sub. 18 (graffate).
- ✓ **All. 3b8) Nota di Trascrizione inerente al LOTTO 5: Atto di Compravendita** per notaio Elio Restaino del 23/12/2008 rep. n. 551/108 registrato e trascritto a Salerno il 08/01/2009 ai nn.

702/607. L'atto fa riferimento alla compravendita tra il debitore Sig. OMISSIS (piena proprietà per quota 1/3) e la società OMISSIS.

L'appartamento acquistato è sito in Giffoni Valle Piana alla Via Fratelli Lumière ed è riportato in Catasto con identificativo N.C.E.U. foglio 47 particella 1772 sub. 54.

- ✓ **All. 3c1) Nota di Trascrizione inerente al LOTTO 5:** Atto di Costituzione di vincolo di indivisibilità (per anni quindici) per notaio Fabrizio Amato del 26/10/2001 rep. n. 52047 registrato e trascritto a Salerno il 02/11/2001 ai nn. **30489/23418** a favore della Comunità Montana "Zona Monti Picentini" e contro il debitore Sig. OMISSIS e il Sig. OMISSIS (comproprietario non esecutato) relativamente a tutte le particelle che configurano il 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; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 102; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 126; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 103; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 104; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 127; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 128; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 129; terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 130; terreno al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 131 e terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7 particella 132.
- ✓ **All. 3c2) Nota di Trascrizione inerente al BENE 8 – BENE 9:** Rettifica del 19/08/1991 ad Atto di espropriazione per pubblica utilità (decreto prefettizio n° 483 del 22/06/1990) trascritto a Salerno il 05/09/1991 ai nn. **22395/18066** a favore del Comune di Giffoni Valle Piana e contro la Sig.ra OMISSIS (dante causa del Debitore Sig. OMISSIS), relativamente ai terreni identificati come segue: N.C.T. Comune di Giffoni Valle Piana foglio 7 particella 168 (BENE 8) e foglio 7 particella 171 (BENE 9).

Si precisa altresì, come più estesamente trattato al successivo quesito 9, che il regime patrimoniale di separazione dei beni del Debitore sig. OMISSIS, recepito in visure ipocatastali esclude dalla distribuzione dei dividendi la coniuge.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

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'

Poiché sui **primi Quattro Lotti**, di seguito sinteticamente richiamati (cfr. unità negoziale 1 della trascrizione del pignoramento):

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 Van, Sup. Catast. Tot. 116 mq, Rendita Catastale 232,41 €.**

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 Van, Sup. Catast. Tot. 116 mq, Rendita Catastale 232,41 €.**

Lotto 3 (E.I. 183/2019): Appartamento per civile abitazione su tre livelli (Piano terra, prima 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, riportata 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 Van, Sup. Catast. Tot. 97 mq, Rendita Catastale 309,87 €.**

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.54 e Part. 56), di are 13 ca 02.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Non insiste nessun regime di comproprietà, ma gli stessi sono nella piena proprietà dell'esecutato OMISSIS peraltro in regime di separazione legale dei beni come recepito in visure ipotecarie, e dunque per essi non si pone alcuna questione divisionale.

Relativamente ai **Lotti 5, 6 e 7**, qui di seguito richiamati unitamente ai valori dell'intero:

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

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 Van, 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 OMISSIS):

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 €

Lotto 7 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Debitore OMISSIS):

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 €

sui suddetti Lotti (cfr. unità negoziale 2 della trascrizione del pignoramento) all'estate di pignoramento, riportato nei titoli di proprietà sopra illustrati, insiste il seguente regime di comproprietà:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

**QUADRO TITOLARITA' sui LOTTI 5, 6 e 7
E VALORI QUOTE NOMINALI**

- **QUOTA 1/2 Proprietà indivisa:** OMISSIS (**Comproprietario Debitore**) nato a OMISSIS e residente in OMISSIS;
- **QUOTA 1/2 Proprietà indivisa:** OMISSIS (**Comproprietario non eseguito**) nato a OMISSIS che peraltro condivide lo studio a Piazza Fratelli Lumière 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

RITIENE,

sulla base dei valori ottenuti, qualora non subentrasse prioritariamente la richiesta di acquisto delle quote nominali da parte del comproprietario non eseguito, comodamente perseguibile la seguente 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.

Tenendo conto che lo studio Lotto 5 in Piazza Lumière è nel possesso materiale del socio, a cui sono anche intestate le utenze, ed il Lotto 5 è privo di altre formalità pregiudizievoli che invece aggrediscono il Lotto 6 in favore di creditore terzo OMISSIS, già intervenuto nella presente El 183/219, salvo piena Facoltà del G.E., l'ipotesi di separazione in natura prevederebbe quindi di assegnare i seguenti cespiti:

Lotto 5 (E.I. 183/2019) (da assegnare in proprietà esclusiva al Comproprietario non eseguito OMISSIS): **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;

Lotto 6 (E.I. 183/2019) (da assegnare in proprietà esclusiva al Debitore OMISSIS): **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;

Lotto 7 (E.I. 183/2019) (da assegnare in proprietà esclusiva al Debitore OMISSIS): **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.

Detta ipotesi di separazione in natura non comporta nessuna partecipazione o distribuzione di dividendi alle coniugi in quanto, lo si ribadisce, **entrambi i comproprietari OMISSIS e OMISSIS risultano coniugati in regime patrimoniale di separazione legale dei beni con le rispettive coniugi.** Inoltre, tale ipotesi di separazione, ripeto, lascia impregiudicata la facoltà d'intervento già espletata dalla titolare dell'ipoteca volontaria sui terreni di cui al Lotto 6.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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'

Premesso che tutti i Lotti sono da considerarsi liberi ai fini della presente EI 183/2019, in quanto privi di contratti di locazione opponibili all'Acquirente, relativamente allo stato di possesso materiale si precisa quanto segue:

- Il **lotto 1** è nel materiale possesso del debitore OMISSIS con beni mobili di sua proprietà;
- Il **lotto 2** è nel materiale possesso dell'ex locatario con beni mobili di sua proprietà, e tuttavia lo stesso è in fase di trasloco e liberazione dell'immobile;
- Il **lotto 3** è nel materiale possesso del nucleo familiare della sorella del debitore con beni mobili di proprietà della sorella in virtù di comodato, come riferito dal debitore stesso in data accesso;
- Il **lotto 4** è costituito da terreni collinari in stato incolto, privi di manufatti;
- Il **lotto 5** è nel materiale possesso dei due soci comproprietari (sig.ri OMISSIS e OMISSIS) che gestiscono l'ufficio, con bene mobili di proprietà comune e con utenze intestate al comproprietario non esecutato;
- I **lotti 6 e 7** consistono di castagneti e boschi tenuti in stato incolto e privi di recinzione;
- Sui **beni 8 e 9** insistono, rispettivamente, vincolo di asservimento ad uso acquedottistico e strada sterrata ad uso comune.

Resterà Facoltà di un'eventuale custodia giudiziale relazionare più dettagliatamente sullo stato di possesso dei Lotti.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Relativamente agli asservimenti di fatto si segnala quanto segue:

- o I **Lotti 1 e 2** ubicati nel fabbricato di piazza Linguiti si avvantaggiano di terrazzi interni di uso comune anche ad altre unità immobiliari non esegutate afferenti allo stesso fabbricato part. 286/279;
- o La piccola corte esclusiva delimitata da cancelletto, antistante il **Lotto 3** di via Crescenzo Delle Donne, è asservita a passaggio coattivo in favore di terzo ad un orto attiguo non esegutato;
- o 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;
- o I vincoli ipotecari risultano meglio dettagliati al successivo quesito 11.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

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.'

STIMA CANONE LOCATIVO

Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari di zona, dato il carattere dei cespiti (Terreni Agricoli e Abitazioni), considerate la loro differenti e specifiche ubicazioni in nel territorio comunale di Giffoni Valle Piana, e consultando sia i Valori fondiari medi, sia i dati medi dell'Osservatorio, sia i dati del Listino Quotazioni Metro Quadro e del Borsino Immobiliare (cfr. all 9), risultano i seguenti **VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE dei Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.**

Mentre per i Fabbricati si è tenuto conto dei valori unitari di locazione moltiplicati per le consistenze metriche superficiali, per i Terreni, assumendo un saggio di capitalizzazione del 5% tipico dei terreni agricoli, il Reddito Medio Annuo è stato individuato con la formula inversa di capitalizzazione dei redditi:→

$$R_{\text{annuo}} = V \times r$$

Avremo quindi:

Lotto 1 (E.I. 183/2019): Appartamento per civile abitazione

$$V_{\text{unit. medio di locazione (Abitazione)}} = 2,50 \text{ €/mq x mese}$$

Tenendo quindi conto delle consistenze superficiali dell'Abitazione (79,26 mq con circa 26,30 mq di sottotetto e circa 0,70 mq di balconi) e moltiplicando dunque il valore unitario in cifra tonda per le consistenze metriche superficiali utili nonché omogeneizzando le Pertinenze tramite opportune aliquote di omogeneizzazione (rispettivamente del 60% e 25%), ed arrotondando per difetto si ottiene il seguente CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE:

- **Canone locativo Mensile Abitazione (Lotto1) = $2,50 \text{ €/mq} \times (79,26 \text{ mq} + 0,6 \times 26,30 \text{ mq} + 0,25 \times 0,70) \text{ di sup. equivalente} = 238,03 \text{ €/mese} \approx 240,00 \text{ €/mese}$ in cifra tonda;**

$$\text{Canone locativo Annuale TOTALE LOTTO 1} = 2.880,00 \text{ €/anno}$$

Lotto 2 (E.I. 183/2019): Appartamento per civile abitazione

$$V_{\text{unit. medio di locazione (Abitazione)}} = 2,50 \text{ €/mq x mese}$$

Tenendo quindi conto delle consistenze superficiali dell'Abitazione (80,80 mq con circa 27,80 mq di sottotetto e circa 2,80 mq di balconi) e moltiplicando dunque il valore unitario in cifra tonda per le consistenze metriche superficiali utili nonché omogeneizzando le Pertinenze tramite opportune aliquote di omogeneizzazione (rispettivamente del 60% e 25%), ed arrotondando per difetto si ottiene il seguente CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE:

aliquote di omogeneizzazione (rispettivamente del 60% e 25%), ed arrotondando per difetto si ottiene il seguente **CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE**:

- **Canone locativo Mensile Abitazione (Lotto2)** = $2,50 \text{ €/mq} \times (80,80 \text{ mq} + 0,6 \times 27,60 \text{ mq} + 0,25 \times 2,80) \text{ di sup. equivalente} = 245,15 \text{ €/mese} \approx 245,00 \text{ €/mese}$ in cifra tonda;

Canone locativo Annuale TOTALE LOTTO 2 = **2.940,00 €/anno**

Lotto 3 (E.I. 183/2019): Appartamento per civile abitazione

V_{unit.} medio di locazione (Abitazione Popolare) = **2,00 €/mq x mese**

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** dell'**Abitazione** (79,42 mq con circa 11,70 mq di terrazzo) e moltiplicando dunque il valore unitario in cifra tonda per le **consistenze metriche superficiali utili** nonché omogeneizzando le Pertinenze tramite opportuna aliquota di omogeneizzazione (terrazzo al 25%), ed arrotondando per difetto si ottiene il seguente **CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE**:

- **Canone locativo Mensile Abitazione (Lotto3)** = $2,00 \text{ €/mq} \times (79,42 \text{ mq} + 0,25 \times 11,70) \text{ di sup. equivalente} = 164,69 \text{ €/mese} \approx 165,00 \text{ €/mese}$ in cifra tonda;

Canone locativo Annuale TOTALE LOTTO 3 = **1.980,00 €/anno**

Lotto 5 (E.I. 183/2019): Appartamento ad uso ufficio

V_{unit.} medio di locazione (Ufficio Giffoni centro) = **4,00 €/mq x mese**

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** dell'**Ufficio** (65,31 mq) e moltiplicando dunque il valore unitario in cifra tonda per le **consistenze metriche superficiali utili**, ed arrotondando per difetto si ottiene il seguente **CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE**:

- **Canone locativo Mensile Ufficio (Lotto5)** = $4,00 \text{ €/mq} \times 65,31 \text{ mq di sup. equivalente} = 261,24 \text{ €/mese} \approx 260,00 \text{ €/mese}$ in cifra tonda;

Canone locativo Annuale TOTALE LOTTO 5 = **3.120,00 €/anno**

Nell'ipotesi divisionale il **Lotto 5** viene assegnato al comproprietario non esecutato e dunque resterà facoltà della custodia valutare la percellibilità o meno del canone in favore della procedura.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Si precisa che, comunque all'attualità, i terreni di cui ai Lotti 4, 6 e 7 risultano privi di contratti di Locazione e gli stessi sono tenuti in stato boschivo incolto.

Lotto 4 (E.I. 183/2019): Terreni collinari

Val. base d'Asta LOTTO 4 = **12.000 €**

Tenendo quindi conto del Valore a base d'asta del Lotto 4, moltiplicando per il saggio di capitalizzazione annuo ed arrotondando per difetto si ottiene il seguente CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE:

- Canone locativo Annuale Lotto 4 = $12.000 \text{ €} \times 5 \% \approx \mathbf{600,00 \text{ €/anno}}$

Lotto 6 (E.I. 183/2019): Castagneti

Val. base d'Asta LOTTO 6 = **88.200 €**

Tenendo quindi conto del Valore a base d'asta del Lotto 6, moltiplicando per il saggio di capitalizzazione annuo ed arrotondando per difetto si ottiene il seguente CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE:

- Canone locativo Annuale Lotto 6 = $88.200 \text{ €} \times 5 \% \approx \mathbf{4.410,00 \text{ €/anno}}$

Si precisa che detti terreni risultano pignorati per quota 1/2.

Lotto 7 (E.I. 183/2019): Bosco ceduo

Val. base d'Asta LOTTO 7 = **300,00 €**

Tenendo quindi conto del Valore a base d'asta del Lotto 7, moltiplicando per il saggio di capitalizzazione annuo ed arrotondando per difetto si ottiene il seguente CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE:

- Canone locativo Annuale Lotto 7 = $300 \text{ €} \times 5 \% \approx \mathbf{15,00 \text{ €/anno}}$

Si precisa che detti terreni risultano pignorati per quota 1/2.

Si precisa che i Beni 8 e 9 sono stati ritenuti privi di valore commerciale e gli stessi non producono reddito.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

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'

Dall'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio (n° 44, parte II, serie A) rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del comune di Giffoni Valle Piana in data 19/11/2019 nel quale risulta che il debitore OMISSIS si è sposato con OMISSIS in regime di separazione dei beni. Pertanto si deduce che il debitore sig. OMISSIS è proprietario pieno ed esclusivo dei Lotti 1, 2, 3 e 4 e dunque su detti Lotti non si pone alcuna questione di distribuzione dei residui dividendi verso la coniuge. Relativamente poi al regime di comproprietà dei Lotti 5, 6, 7 e 8, si osserva che entrambi i comproprietari OMISSIS e OMISSIS risultano in regime di separazione legale dei beni e detto regime risulta recepito anche nelle visure ipotecarie. Pertanto l'ipotesi divisionale non coinvolge le coniugi.

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 nonché le eventuali obbligazioni propter rem'

Come accertato nelle date di accesso CTU sui beni eseguiti di cui ai Lotti sopra individuati si osserva che il fabbricato di piazza Linguisti ed il fabbricato di via C. Delle Donne sede dei Lotti 1, 2 e 3 nella frazione Curti non sono assoggettati da amministrazione condominiale esterna. Invece l'Ufficio Lotto 5 con sede nel fabbricato di piazza fratelli Lumière è gestito dalla seguente amministrazione condominiale:
OMISSIS con studio in OMISSIS.

Dal resoconto reso dall'avv. OMISSIS e riportato dal CTU nell'allegato 11 risulta all'attualità l'assenza di oneri condominiali pendenti sul Lotto 5 sub 54, nonché si evincono ulteriori informazioni circa le spese ordinarie variabili tra i 20 € e 25 € e la previsione già deliberata di spese straordinarie con oneri previsti sul Lotto 5 per circa 350-400 €.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

I restanti Lotti 4, 6 e 7 sono costituiti da terreni sui quali non insistono vincoli condominiali, ma insistono vincoli urbanistici precisati al successivo quesito 13 e, con riferimento ai beni 8 e 9, vincoli di asservimento a pubblica utilità già ampliamenti richiamati nel presente documento.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

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 indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. nelle date **28/11/2019** e **06/04/2020** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si evince che risultano interessare il compendio pignorato le **formalità pregiudizievoli** riportate di seguito in ordine cronologico, unitamente agli estremi del pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 183/2019:

- **All.6b1) Nota di trascrizione Atto di pignoramento** del **04/06/2019 R.G. 22002 R.P. 16909** (pignoramento su cui è incardinato il presente procedimento) a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente) contro **OMISSIS** (Debitore), per la somma di 214.613,86 € oltre spese successive, gravante su tutti i beni come di seguito configurati:

(Quota 1/1)

- N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 279 sub. 19 (LOTTO 1);
- N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 286 sub. 19 (LOTTO 1);
- N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 286 sub. 18 (LOTTO 2);
- N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 279 sub. 18 (LOTTO 2);
- N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 274 sub. 3 (LOTTO 3);
- N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 275 sub. 5 (LOTTO 3);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 24 (LOTTO 4);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 25 (LOTTO 4);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 52 (LOTTO 4);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 63 (LOTTO 4);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 503 (LOTTO 4);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 504 (LOTTO 4);

(Quota 1/2)

- N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 47 Part 1172 sub. 54 (LOTTO 5);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 28 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 29 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 102 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 103 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 104 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 126 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 127 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 128 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 129 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 130 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 131 (LOTTO 6);

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 132 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 6 Part 61 (LOTTO 7);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 168 (LOTTO 8);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 171 (BENE 9).

- **All.6b2) Nota di trascrizione Atto di pignoramento** del 13/01/2017 R.G. 1441 R.P. 1132 (Pignoramento precedente sul quale è incardinata l'El 521/2016) a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** (Debitore), gravante sui soli beni identificati in:
 - N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 279 sub. 19 (LOTTO 1);
 - N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 286 sub. 19 (LOTTO 1).

- **All.6c1) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 17/06/2008, R.G. 24448, R.P. 4280, a favore di **OMISSIS** (Creditore diverso dal procedente) contro **OMISSIS** (Debitore), gravante sui beni identificati in:
 - N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 279 sub. 18 (LOTTO 2);
 - N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 286 sub. 18 (LOTTO 2).

- **All.6c2) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 22/12/2006, R.G. 69794, R.P. 20015, a favore di **OMISSIS** (Creditore diverso dal procedente) contro **OMISSIS**(Debitore), gravante sui beni identificati in:
 - N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 279 sub. 19 (LOTTO 1);
 - N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 286 sub. 19 (LOTTO 1).

Detta ipoteca è alla base del Precedente Pignoramento che ha dato luogo all'El 521/2016.

- **All.6c3) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 08/02/2003, R.G. 5752, R.P. 754, a favore di **OMISSIS** (Creditore Intervenuto) contro **OMISSIS** (Debitore) e contro altro debitore Sig. **OMISSIS**, non datore di ipoteca ed estraneo al presente procedimento, gravante sui beni identificati in:
 - N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 274 sub. 3 (LOTTO 3);
 - N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 275 sub. 5 (LOTTO 3).

- **All.6c4) Annotazione a iscrizione (quietanza e conferma)** del 08/05/2002, R.G. 16290, R.P. 1843, a integrazione dell'articolo 16 del mutuo del 26/10/2001 (rep. n. 52047/14501) concesso ai sensi della L.R. della Campania 42/1982 e garantito da ipoteca volontaria del 02/11/2001 iscritta ai nn. 30488/4829, a favore di **OMISSIS** (Creditore Intervenuto) contro **OMISSIS** (Debitore) e contro altro coobbligato Sig. **OMISSIS**, comproprietario non esecutato nella presente El, gravante sui beni identificati come LOTTO 6 indicati nella sezione prima dell'Iscrizione Ipotecaria riportata nell'allegato seguente 6c5.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- **All.6c5) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato del **02/11/2001, R.G. 30488, R.P. 4829**, a favore di **OMISSIS (Creditore Intervenuo)** contro **OMISSIS (Debitore)** e contro altro debitore Sig. OMISSIS, comproprietario non eseguito nella presente EI, gravante sui beni identificati in:

- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 28 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 29 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 102 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 103 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 104 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 126 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 127 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 128 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 129 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 130 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 131 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 132 (LOTTO 6).

L'ipoteca aggredisce l'interessa dei beni di cui al Lotto 6, seppure nella presente EI 183/2019 contro il solo OMISSIS sia eseguita la quota 1/2. L'ipotesi divisionale, se perseguita, con l'assegnazione del Lotto 6 in proprietà esclusiva al Debitore OMISSIS lascia impregiudicata la facoltà d'intervento già espletata.

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni** aggiornato al **10/03/2016**, secondo le **recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate**:→

Pubblicazione
Segue calcolo oneri di Cancellazione:→
ripubblicazione o ripro

TIPO DI FORMALITÀ	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori > € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziarie (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.L.R.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *Procedura Esecutiva E.I. 183/2019*, sono pari a **(2 pignoramenti, 4 ipoteche volontarie)**:→

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Ipoteca volontaria			€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria			€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria			€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria			€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** ammonterebbero a:

Costi delle relative cancellazioni:

$$35,00 \text{ €} * 4 + 294 \text{ €} * 2 = 728,00 \text{ €}$$

Importo esiguo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore dei Lotti in quanto importo rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente a carico del Creditore Procedente, e non già dell'Acquirente finale.

Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli, si rimanda in ogni caso per confronto, di dettaglio, alla consultazione degli Allegati 6 del Volume Allegati.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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'

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. nelle date **27/11/2019, 20/03/2020 e 02/04/2020** presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure per soggetto eseguite sul soggetto debitore, visure storiche catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis, Planimetrie ed Elaborati planimetrici dei Lotti), qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI

- ✓ **All.5a) Visura per Soggetto Debitore (OMISSIS)**: Terreni e Fabbricati in tutta la Provincia di Salerno;
- ✓ **All.5b1) Visura storica LOTTO 1** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fg 25 part. 286 sub 19;
- ✓ **All.5b2) Planimetria catastale LOTTO 1 appartamento secondo e terzo piano** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fg 25 part. 286 sub 19 (scala 1:200);
- ✓ **All.5b3) Mappa catastale Wegis LOTTO 1** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fg 25 part. 286 (scala 1:200 Formato A4);
- ✓ **All.5c1) Visura storica LOTTO 2** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fg 25 part. 286 sub 18;
- ✓ **All.5c2) Planimetria catastale LOTTO 2 appartamento secondo e terzo piano** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fg 25 part. 286 sub 18 (scala 1:200);
- ✓ **All.5c3) Mappa catastale Wegis LOTTO 2** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fg 25 part. 286 (scala 1:200 Formato A4);
- ✓ **All.5d1) Visura storica LOTTO 3** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fg 25 part. 274 sub 3;
- ✓ **All.5d2) Planimetria catastale LOTTO 3 appartamento piano terra, secondo e sottotetto** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fg 25 part. 274 sub 3 (scala 1:200);
- ✓ **All.5d3) Mappa catastale Wegis LOTTO 3** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fg 25 part. 274 (scala 1:200);
- ✓ **All.5e1) Visura storica porzione LOTTO 4** N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 13 part. 24;
- ✓ **All.5e2) Visura storica porzione LOTTO 4** N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 13 part. 25;
- ✓ **All.5e3) Visura storica porzione LOTTO 4** N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 13 part. 22;
- ✓ **All.5e4) Visura storica porzione LOTTO 4** N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 13 part. 62;

- ✓ All.5e5) Visura storica porzione LOTTO 4 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 13 part. 503;
- ✓ All.5e6) Visura storica porzione LOTTO 4 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 13 part. 504;
- ✓ All.5e7) Mappa catastale Wegis LOTTO 4 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 13 part. 24, 25, 52, 63, 503 e 504 (scala 1:200);
- ✓ All.5f1) Visura storica LOTTO 5 N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fg 47 part. 1772 sub 54;
- ✓ All.5f2) Planimetria catastale LOTTO 5 appartamento piano secondo N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fg 47 part. 1772 sub 54 (scala 1:200);
- ✓ All.5f3) Mappa catastale Wegis LOTTO 5 N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fg 47 part. 1772 (scala 1:200);
- ✓ All.5g1) Visura storica porzione LOTTO 6 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 13 part. 28;
- ✓ All.5g2) Visura storica porzione LOTTO 6 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 13 part. 29;
- ✓ All.5g3) Visura storica porzione LOTTO 6 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 7 part. 102;
- ✓ All.5g4) Visura storica porzione LOTTO 6 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 7 part. 103;
- ✓ All.5g5) Visura storica porzione LOTTO 6 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 7 part. 104;
- ✓ All.5g6) Visura storica porzione LOTTO 6 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 7 part. 126;
- ✓ All.5g7) Visura storica porzione LOTTO 6 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 7 part. 127;
- ✓ All.5g8) Visura storica porzione LOTTO 6 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 7 part. 128;
- ✓ All.5g9) Visura storica porzione LOTTO 6 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 7 part. 129;
- ✓ All.5g10) Visura storica porzione LOTTO 6 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 7 part. 130;
- ✓ All.5g11) Visura storica porzione LOTTO 6 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 7 part. 131;
- ✓ All.5g12) Visura storica porzione LOTTO 6 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 7 part. 132;
- ✓ All.5g13) Mappa catastale Wegis porzione LOTTO 6 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 13 part. 28 e 29 (scala 1:200 Formato A4);
- ✓ All.5g14) Mappa catastale Wegis porzione LOTTO 6 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 7 part. 102, 103, 104, 126, 127, 128, 129, 130, 131 e 132 (scala 1:200 Formato A3);
- ✓ All.5h1) Visura storica LOTTO 7 N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 6 part. 6;

- ✓ **All.5h2) Mappa catastale Wegis LOTTO 7** N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 6 part. 61 (scala 1:200 Formato A4);
- ✓ **All.5i1) Visura storica BENE 8** N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 7 part. 168;
- ✓ **All.5i2) Mappa catastale Wegis BENE 8** N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 7 part. 168 (scala 1:200 Formato A4);
- ✓ **All.5i1) Visura storica BENE 9** N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 7 part. 171;
- ✓ **All.5i2) Mappa catastale Wegis BENE 9** N.C.T. Giffoni Valle Piana Fg 7 part. 171 (scala 1:200 Formato A4).

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. nelle date **28/11/2019** e **08/04/2020** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie su soggetto debitore e su immobili. Tale documentazione è riportata in Allegati N. 6- visure ipotecarie: →

ALLEGATI 6: Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

ELENCHI FORMALITA' PER SOGGETTO:

- **All.6a) Elenco formalità** per soggetto debitore (sig. OMISSIS).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All.6b1) Nota di trascrizione Atto di pignoramento** del **04/06/2019 R.G. 22002 R.P. 16909** (pignoramento su cui è incardinato il presente procedimento) a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente) contro **OMISSIS** (Debitore), per la somma di 214.613,86 € oltre spese successive, gravante su tutti i beni come di seguito configurati:

(Quota 1/1)

- N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 279 sub. 19 (LOTTO 1);
- N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 286 sub. 19 (LOTTO 1);
- N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 286 sub. 18 (LOTTO 2);
- N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 279 sub. 18 (LOTTO 2);
- N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 274 sub. 3 (LOTTO 3);
- N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 275 sub. 5 (LOTTO 3);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 24 (LOTTO 4);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 25 (LOTTO 4);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 52 (LOTTO 4);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 63 (LOTTO 4);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 503 (LOTTO 4);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 503 (LOTTO 4);

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

(Quota 1/2)

- N.C.F.U. Giffoni Valle Piana FG. 47 Part 1172 sub. 54 (LOTTO 5);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 28 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 29 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 102 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 103 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 104 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 126 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 127 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 128 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 129 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 130 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 131 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 132 (LOTTO 6);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 6 Part 61 (LOTTO 7);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 168 (LOTTO 8);
- N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 171 (BENE 9).
- **All.6b2) Nota di trascrizione Atto di pignoramento del 13/01/2017 R.G. 1441 R.P. 1132** (Pignoramento precedente sul quale è incardinata l'El 521/2016) a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** (Debitore), gravante sui soli beni identificati in:
 - N.C.F.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 279 sub. 19 (LOTTO 1);
 - N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 286 sub. 19 (LOTTO 1).
- **All.6c1) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 17/06/2008, R.G. 24448, R.P. 4280, a favore di **OMISSIS** (Creditore diverso dal precedente) contro **OMISSIS** (Debitore), gravante sui beni identificati in:**
 - N.C.F.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 279 sub. 18 (LOTTO 2);
 - N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 286 sub. 18 (LOTTO 2).
- **All.6c2) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 22/12/2006, R.G. 69794, R.P. 20015, a favore di **OMISSIS** (Creditore diverso dal precedente) contro **OMISSIS** (Debitore), gravante sui beni identificati in:**
 - N.C.F.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 279 sub. 19 (LOTTO 1);
 - N.C.F.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 286 sub. 19 (LOTTO 1).

Detta ipoteca è alla base del Precedente Pignoramento che ha dato luogo all'El 521/2016
- **All.6c3) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 08/02/2003, R.G. 5752, R.P. 754, a favore di **OMISSIS** (Creditore Intervento) contro **OMISSIS**(Debitore) e contro altro debitore Sig. **OMISSIS**, non datore di ipoteca ed estraneo al presente procedimento, gravante sui beni identificati in:**

- N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 274 sub. 3 (LOTTO 3);
- N.C.E.U. Giffoni Valle Piana FG. 25 Part 275 sub. 5 (LOTTO 3).

- **All.6c4) Annotazione a iscrizione [quietanza e conferma]** del **08/05/2002, R.G. 16290, R.P. 1843**, a integrazione dell'articolo 16 del mutuo del 26/10/2001 (rep. n. 52047/14501) concesso ai sensi della L.R. della Campania 42/1982 e garantito da ipoteca volontaria del 02/11/2001 iscritta ai nn. 30488/4829, a favore di **OMISSIS (Creditore Intervenuto)** contro **OMISSIS (Debitore)** e contro altro coobbligato Sig. OMISSIS, comproprietario non eseguito nella presente EI, gravante sui beni identificati come LOTTO 6 indicati nella sezione immobili dell'Iscrizione Ipotecaria riportata nell'allegato seguente 6c5.

- **All.6c5) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato del **02/11/2001, R.G. 30488, R.P. 4829**, a favore di **OMISSIS (Creditore Intervenuto)** contro **OMISSIS (Debitore)** e contro altro debitore Sig. OMISSIS, comproprietario non eseguito nella presente EI, gravante sui beni identificati in:
 - N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 28 (LOTTO 6);
 - N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 13 Part 29 (LOTTO 6);
 - N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 102 (LOTTO 6);
 - N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 103 (LOTTO 6);
 - N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 104 (LOTTO 6);
 - N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 126 (LOTTO 6);
 - N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 127 (LOTTO 6);
 - N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 128 (LOTTO 6);
 - N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 129 (LOTTO 6);
 - N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 130 (LOTTO 6);
 - N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 131 (LOTTO 6);
 - N.C.T. Giffoni Valle Piana FG. 7 Part 132 (LOTTO 6).

L'ipoteca aggredisce l'interezza dei beni di cui al Lotto 6, seppure nella presente EI 183/2019 contro il solo OMISSIS sia eseguita la quota 1/2. L'ipotesi divisionale, se perseguita, con l'assegnazione del Lotto 6 in proprietà esclusiva al Debitore OMISSIS lascia impregiudicata la facoltà d'intervento già espletata.

All'esito di un accurato controllo incrociato risultano esclusivamente le discrasie non inficianti il procedimento esecutivo già evidenziate ai quesiti iniziali cui si rimanda per maggiori dettagli (errore sul subalterno del Lotto 1, etc.).

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

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.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”*

In merito agli aspetti Urbanistici inerenti i terreni esecutati che compongono i **Lotti 4, 6 e 7 (terreni privi di manufatti)** come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 7a) detti Lotti ricadono tutti in zone omogenee tipo “E” (a prevalente destinazione agricola) e gli stessi sono soggetti a vincolo idrogeologico e ricadono nell'ambito della perimetrazione del Parco Regionale dei Monti Picentini. Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione del Certificato stesso.

In merito agli aspetti Edilizi inerenti i cespiti esecutati afferenti ai **Lotti 1 e 2 ubicati nello stesso fabbricato di piazza Linguiti alla fraz. Curti**, si osserva che detto fabbricato strutturato in muratura portante e di epoca vetusta risale a periodi di edificazione sicuramente **antercedenti al 01/09/1967** e pertanto non suscettibili di nessun titolo edilizio ab origine. Detto fabbricato fu oggetto nel periodo **2003-2004** di un **Permesso di Costruire** volto al recupero abitativo del sottotetto con il **frazionamento del sub 12 in due unità abitative**.

I dettagli del titolo abitativo vengono qui di seguito riportati:

- ✓ **All.ti 7b) Permesso di costruire n. 6 del 04/08/2003** (pratica edilizia n. 1675) inerente il recupero abitativo dei sottotetti di cui ai Lotti 1 e 2 in frazione Curti di piazza Linguiti. Detto Permesso è completo di:
- ✓ **Relazione tecnica (All. 7b₁);**
- ✓ **Comunicazione di inizio lavori prot. n. 12137 del 16/09/2003 (All. 7b₂);**
- ✓ **Comunicazione di ultimazione lavori prot. n. 11304 del 31/08/2004 (All. 7b₃).**

In merito agli aspetti Edilizi inerenti il cespite esecutato costitutivo del **Lotto 3 ubicato nel fabbricato di via C. Delle Donne alla fraz. Curti**, si osserva che detto fabbricato strutturato in muratura portante e di epoca vetusta risale a periodi di edificazione sicuramente **antercedenti al 01/09/1967** e pertanto non suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine. Detto fabbricato fu successivamente assoggettato a DIA n 19/2003 inerente a Lavori di Manutenzione straordinaria, i cui dettagli vengono qui di seguito riportati:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- ✓ All.ti 7c) D.I.A. prot. n° 22/12/2003 ai sensi della L.R. n. 19 del 28/11/2003 per i lavori di manutenzione straordinaria di cui al Lotti 3 in frazione Curti via C. Delle Donne.

In merito agli aspetti Edilizi inerenti il fabbricato di ricaduta del Lotto 5 ubicato in piazza F.lli Lumière Giffoni centro, si osserva che detto fabbricato fu oggetto di due Permessi di Costruire (PDC originario del 2005 e Varianti del 2007 e del 2009), i cui dettagli vengono qui di seguito riportati:

- ✓ All.ti 7d₁) Permesso di costruire n. 7 del 13/02/2007 (variante in sanatoria PDC n. 57/2005) inerente la realizzazione dei box interrati pertinenziali del fabbricato di ubicazione del Lotto 5 in loc. Poggio piazza F.lli Lumière;
- ✓ All.ti 7d₂) Permesso di costruire n. 9 del 21/02/2007 inerente la realizzazione del Polo di Aggregazione Sociale, Commerciale e Direzionale del fabbricato di ubicazione del Lotto 5 in loc. Poggio piazza F.lli Lumière;
- ✓ All.ti 7d₃) Grafici inerenti l'integrazione al Permesso di costruire Convenzionato approvato con parere favorevole della commissione edilizia del 26/04/2006 con particolare della planimetria del piano secondo ove è ubicato il Lotto 5 oggetto della presente El (estratto dalla tavola T8 in scala 1:100).

Dal confronto comparato dello stato effettivo dei luoghi con le planimetrie catastali e i grafici progettuali emergono per tutti i manufatti una serie di difformità limitatamente sulla 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 nel successivo Quesito 14 di stima.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

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 forfettario 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.’*

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima dei Lotti (Terreni, Uffici ed Abitazioni civili ubicate in di Giffoni Valle Piana centro, fraz. Curti e località extraurbane del Comune di Giffoni Valle Piana, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutata la consistenza superficiale di ciascuno degli immobili, preso atto dell’ottimo stato di conservazione e manutenzione delle finiture interne per l’ufficio Lotto 5 in Giffoni centro, delle condizioni di conservazione dei tre alloggi in fraz. Curti con stato variabile dal discreto per il Lotto 2, medio per il Lotto 1 e mediocre per il Lotto 3, come si illustra anche più dettagliatamente nelle Relazioni Grafico/fotografiche ugualmente oggetto di deposito telematico, e considerato d’altra parte la zona di ricaduta di ciascun immobile, ivi compresa l’agevole accessibilità dei terreni di cui ai Lotti 4 e 6, a fronte della impervia accessibilità del Lotto 7 (bosco in alta quota) è stato, nella fattispecie, adottato il procedimento di stima, di seguito descritto:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico basato sul parametro superficiale** ottenuto per mediazione dei Valori massimi in taluni casi o medi OMI, Borsino e Listino Quotazioni Metro Quadro FIAIP, con riferimento al valore unitario per Uffici o Abitazioni;
- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico basato sul parametro superficiale** ottenuto sulla base dei Valori Fondiari Medi Regione Campania relativi a Zona Agraria n° 2 (Valle dell’Irno e del Picentino) comprendente anche il Comune di Giffoni Valle Piana.

Indi sono state applicate le aggiunte e detrazioni del caso onde pervenire al **Prezzo base di vendita per ciascun Lotto (ad eccezione dei Beni 8 e 9, come già ribadito, privi di valore commerciale)**.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Seguano dunque i dettagli sull’attività del procedimento sopra illustrato ->

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Procedimento Monoparametrico su base indiretta OMI/BORSINO/LISTINO/VALORI FONDIARI e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione

La valutazione dei Cespiti di cui ai Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (cfr. All.ti 9 Vol. Allegati):

- ❖ **Valori Fondiari Medi Regione Campania** relativi a Zona Agraria n° 2 (Valle dell'Irno e del Picentino) comprendente anche il **Comune di Giffoni Valle Piana**;
- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet **www.agenziaterritorio.it**, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie;
- ❖ i **Valori del Listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP** patrocinato da vari Enti e validato da una commissione da oltre 40 agenti di zona.

In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (*lorda*) ovvero di superficie utile (*netta*) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Ottime. Normale o Scadente.

Orbene, i dati forniti dalle quattro Fonti Indirette relativamente agli immobili da stimare, forniscono i seguenti **PREZZI BASE DI VENDITA DELL'IMMOBILE** ➔

Lotto 1 (E.I. 183/2019): Appartamento su due livelli

Vunit. App. Civile fraz. Curti = **750,00 €/mq** di sup. utile per muratura portante (cfr. all 9c)

Applicando il Valore unitario pieno alla superficie utile dell'appartamento (79,26 mq ivi compresa la porzione di sottotetto rifinita ad uso alloggio) e tenendo quindi conto dei coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze al 35% (balcone di 0,70 mq con vista panoramica su piazza principale) e al 70% (volumi tecnici del sottotetto di 26,30 mq) nonché applicando delle maggiorazioni temperabili attraverso un'aliquota di plusvalenza del 5% per conformare la presenza di terrazzi di uso comune interni allo stabile, e inoltre praticando un abbattimento del 15% per temperare l'eventualità di praticare tutti gli interventi di occlusioni e aperture di varchi finalizzati a rendere indipendente il Lotto 1 dal Lotto 2 recuperando anche la conformità sotto il profilo catastale/edilizio e per assentire l'attuale distribuzione interna, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 1 nel suo complesso**:→

- **V. intero Lotto 1** = $0,85 \times 1,05 \times (79,26 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} + 0,70 \times 0,35 \times 750,00 \text{ €/mq} + 27,60 \times 0,60 \times 750,00 \text{ €/mq}) = 63.781,39 = \underline{\underline{64.000,00 \text{ €}}}$

Val. base d'Asta intero LOTTO 1 = 64.000 € IN CIFRA TONDA.

*Si osservi nuovamente che in assenza di precedente pignoramento maggiori opportunità di vendita potrebbero ottenersi accorpando i Lotti 1 e 2 in un'unica vendita al prezzo base di **133.000 €**.*

Lotto 2 (E.I. 183/2019): Appartamento su due livelli

Vunit. App. Civile fraz. Curti = **750,00 €/mq** di sup. utile per muratura portante (cfr. all 9c)

Applicando il Valore unitario pieno alla superficie utile dell'appartamento (80,80 mq) e tenendo quindi conto dei coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze al 35% (balconi di 2,80 mq con vista panoramica su piazza principale) e al 60% (sottotetto di 27,60 mq) nonché applicando delle maggiorazioni temperabili attraverso un'aliquota di plusvalenza del 10% per conformare la presenza di terrazzi di uso comune interni allo stabile nonché per apprezzare lo stato di finitura interna ed impiantistica, e inoltre praticando un abbattimento del 15% per temperare l'eventualità di praticare tutti gli interventi di occlusioni e aperture di varchi finalizzati a rendere indipendente il Lotto 2 dal Lotto 1 recuperando anche la conformità sotto il profilo catastale/edilizio e per assentire l'attuale distribuzione interna, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 2 nel suo complesso**:→

- **V. intero Lotto 2** = $0,80 \times 1,10 \times (80,80 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} + 2,80 \times 0,35 \times 750,00 \text{ €/mq} + 27,60 \times 0,60 \times 750,00 \text{ €/mq}) = 68.960,92 = \underline{\underline{69.000,00 \text{ €}}}$

Val. base d'Asta intero LOTTO 2 = 69.000 € IN CIFRA TONDA.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Si osservi nuovamente che in assenza di precedente pignoramento maggiori opportunità di vendita potrebbero ottenersi accorpando i Lotti 1 e 2 in un'unica vendita al prezzo base di **133.000 €**.

Lotto 3 (E.I. 183/2019): Appartamento su tre livelli

V_{unit. App. Economici fraz. Curti} = **650,00 €/mq** di sup. utile per muratura portante (cfr. all 9c)

Applicando il Valore unitario alla superficie utile dell'appartamento (**79,42 mq**) e tenendo quindi conto dei coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze al 25% (terrazzo di 11,70 mq) nonché applicando delle maggiorazioni temperabili attraverso un'aliquota di plusvalenza del 5% per conformare la presenza di un piccolo cortile con servitù di passaggio, e inoltre praticando un abbattimento del 20% per temperare la necessità di pulizia, sanificazione, manutenzione straordinaria per umidità e infiltrazioni del tetto di copertura ed eventuale regolarizzazione sotto il profilo edilizio e per assentire l'attuale distribuzione interna, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 3 nel suo complesso**:→

- **V. intero Lotto 3** = $0,80 \times 1,05 \times (79,42 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} + 11,70 \times 0,25 \times 650,00 \text{ €/mq}) = 44.960,37 = \underline{\underline{45.000,00 \text{ €}}}$

Val. base d'Asta intero LOTTO 3 = **45.000 €** IN CIFRA TONDA.

Lotto 4 (E.I. 183/2019): Terreni in ambito collinare

V_{unitario Semin. Arborato} = **2,80 €/mq**

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del terreno (**4.404,00 mq**), e moltiplicando dunque il valore unitario medio in cifra tonda considerato congruo in quanto i terreni in oggetto risultano prossimi alla fascia fluviale di fondo valle e gli stessi rientrano nella media dei terreni della regione agraria di appartenenza compensandosi i fattori di plusvalenza legati alla prossimità alla strada con i fattori di minusvalenza legati all'assenza di recinzione ed alla discontinuità degli appezzamenti, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 4 nel suo complesso**:→

- **V. intero Lotto 4** = $4.404,00 \text{ mq} \times 2,80 \text{ €/mq} = 12.331,20 = \underline{\underline{12.000,00 \text{ €}}}$

Val. base d'Asta intero LOTTO 4 = **12.000 €** IN CIFRA TONDA.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Lotto 5 (E.I. 183/2019): Appartamento ad uso Ufficio

$$V_{\text{unitario Ufficio}} = \frac{1000+1100}{2} = 1.050,00 \text{ €/mq di sup. lorda}$$

Tenendo quindi conto delle plusvalenze legate al passaggio dalla **superficie utile (65,31 mq)** alla superficie lorda, nonché delle maggiorazioni legate alla presenza di porzioni condominiali che avvalorano il cespite (*corte interna di attesa, esercizi commerciali, porticato e parcheggi*) tutte contemperabili attraverso un'aliquota di **plusvalenza del 35%** e d'altra parte considerando circa **4.000 €** di detrazioni legate alla necessità di **pulizia e sanificazione** susseguente allo sgombero nonché legate all'eventuale istruzione di CILA in sanatoria per assentire l'attuale distribuzione interna, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 5 nel suo complesso**:→

- **V. intero Lotto 5** = (65,31 mq X 1.050,00 €/mq X 1,35) - 4.000 € = 88.576,92 = **88.500,00 €**

Val. base d'Asta intero LOTTO 5 = 88.500 € IN CIFRA TONDA.

Lotto 6 (E.I. 183/2019): Castagneto da frutto

$$V_{\text{unitario Castagneto}} = 1,35 \text{ €/mq}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del terreno (**65.342,00 mq**), e moltiplicando dunque il valore unitario medio in cifra tonda considerato congruo in quanto il castagneto in oggetto rientra nella media dei castagneti della regione agraria di appartenenza compensandosi i fattori di plusvalenza legati alla prossimità alla strada con i fattori di minusvalenza legati all'assenza di recinzione ed alla necessità di inaffittimento, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 6 nel suo complesso**:→

- **V. intero Lotto 6** = (65.342,00 mq X 1,35 €/mq) = 88.211,70 = **88.200,00 €**

Val. base d'Asta intero LOTTO 6 = 88.200 € IN CIFRA TONDA.

Lotto 7 (E.I. 183/2019): Bosco ceduo

$$V_{\text{unitario Bosco ceduo}} = 0,35 \text{ €/mq}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del terreno (**856,00 mq**), e moltiplicando dunque il valore unitario medio in cifra tonda considerato congruo in quanto il bosco in oggetto rientra nella media dei Boschi cedui della regione agraria di appartenenza, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 7 nel suo complesso**:→

- **V. intero Lotto 7 = (856,00 mq X 0,35 €/mq) = 299,60 = 300,00 €**

Val. base d'Asta intero LOTTO 7 = 300 € IN CIFRA TONDA.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

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 riscontrato dal sottoscritto C.T.U. nelle date accesso del 17/06/2020, 08/07/2020, 10/07/2020 e 05/08/2020:

- Il **lotto 1** è nel materiale possesso del debitore OMISSIS con beni mobili di sua proprietà;
- Il **lotto 2** è nel materiale possesso dell'ex locatario con beni mobili di sua proprietà, e tuttavia lo stesso è in fase di trasloco e liberazione dell'immobile;
- Il **lotto 3** è nel materiale possesso del nucleo familiare della sorella del debitore con beni mobili di proprietà della sorella in virtù di comodato, come riferito dal debitore stesso in data accesso;
- Il **lotto 4** è costituito da terreni collinari in stato incolto, privi di manufatti e beni mobili;
- Il **lotto 5** è nel materiale possesso dei due soci comproprietari (sig.ri OMISSIS e OMISSIS) che gestiscono l'ufficio, con beni mobili di proprietà comune e con utenze intestate al comproprietario non eseguito;
- I **lotti 6 e 7** consistono di castagneti e boschi tenuti in stato incolto e privi di recinzione e di manufatti e beni mobili;
- Sui **beni 8 e 9** insistono, rispettivamente, vincolo di asservimento ad uso acquedottistico e strada sterrata ad uso comune.

Poiché nel caso dei Lotti 1, 2, 3 e 5 si tratta di beni mobili recuperabili dai possessori, interessati alla loro conservazione, il sottoscritto CTU non ritiene di praticare deduzioni relative al trasloco dei beni stessi per il cui valore si rimanda a specifico inventario che gli interessati avranno facoltà di produrre agli atti del procedimento.

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'

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. 183/2019)

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, oggetto di deposito telematico in separati file rispetto al resto dell'elaborato, privi di dati sensibili e pertanto adatti alla pubblicità immobiliare, è completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, mentre tutte le altre foto sono state comunque tutte telematicamente depositate agli atti del procedimento.

Il **rilievo fotografico degli interni ed esterni** è stato effettuato in date Sopralluogo C.T.U. accessi del 17/06/2020, 08/07/2020, 10/07/2020 e 05/08/2020 (cfr Verb. accesso CTU in All. 8).

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 di misura 10 metri lineari

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento di appoggio le mappe e le planimetrie catastali relativamente ai manufatti di cui ai Lotti 1 - 2 - 3 e 5, lo stesso è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (cfr. Allegato 10).

Il rilievo fotografico dei Lotti è stato realizzato fotocamera Apple Iphone 7 da 12 megapixel, con le seguenti specifiche tecniche:

- diaframma con apertura f/1.8;
- zoom digitale fino a 5x;
- autofocus con Focus Pixels;
- HDR automatico per le foto;
- stabilizzazione automatica dell'immagine;
- tempo di esposizione: variabile;
- formati immagine acquisiti: HEIF e JPEG.

I Lotti nelle diverse località del Comune di Giffoni Valle Piana sono stati, completamente inquadrati, sia esternamente che internamente.

Le quattro relazioni grafico – fotografiche (una per i Lotti 1 e 2, una per il Lotto 3, una per il Lotto 5 ed una per i Lotti 4 - 6 e 7), prive di dati sensibili e destinabili alla pubblicità immobiliare, trovano maggior spazio e dettagli in tre file separati dal presente elaborato, file ugualmente oggetto di deposito telematico.

Quesito 18: *‘Contatti il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed 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 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice’*

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali CTU fino alla redazione del presente elaborato non si è ravvisata nessuna necessità di contattare l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

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 presente El 183/2019, non è stata ancora disposta la nomina di una Custodia giudiziale. Qualora tuttavia fosse nominato un Custode o un Delegato, il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione dei professionisti nominati, al fine di consentire un corretto perfezionamento del procedimento esecutivo.

Si rappresenta che la precedente El 521/2016 dispone di un Delegato alla vendita già nominato.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Quesito 16: 'Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato'

Nel caso le ipotesi di vendita delle quote nominali di proprietà indivisa o di separazione in natura non andassero a buon fine, prospettandosi come residua alternativa la vendita dell'intero e la distribuzione dei dividendi, a conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro sintetico riepilogativo finale dei Lotti**, unitamente ai **Valori a base d'asta dell'intero e della quota pignorata relativamente ai Lotti 5, 6 e 7:**

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

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)

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)

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.ile 415 e Part. 56), di are 13 ca 02**.

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

Lotto 5 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Comproprietario non esecutato **OMISSIS**):

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 **OMISSIS**):

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 €

Lotto 7 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Debitore QM/SSIS):

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 BENE 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

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 172 (ex part. 188), di are 01 ca 48.**

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

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando 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 Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **Data Udiienza 03/12/2020** già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche il sottoscritto Tecnico.

Con Osservanza

Salerno, 12 OTTOBRE 2020



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 183/2019

(n° 11 Gruppi di Allegati, n° 4 relazioni grafico-fotografiche, riepilogo e descrizione finale, prospetto sintetico dei lotti, risposte ai quesiti del mandato e Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali, file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- Allegati 1.- Decreto di Nomina con Documento di riconoscimento, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU (da All. 1a ad All. 1c);
 - Allegati 2.- Copie Atti Procedimento E.I. 183/2019 (da All. 2a ad All. 2e);
 - Allegati 3.- Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile (da All. 3a1 ad All. 3c2);
 - Allegati 4.- Dati anagrafici e Regime Patrimoniale Debitore (da All. 4a ad All. 4b);
 - Allegati 5.- Dati Catastali Lotti (da All. 5a ad All. 5f2);
 - Allegati 6.- Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti eseguiti in E.I. 183/2019 (da All. 6a ad All. 6c5);
 - Allegati 7.- Titoli Edilizi e Urbanistici (da All. 7a ad All. 7d3);
 - Allegato 8.- Verbali Accessi CTU del 17/06/2020, del 08/07/2020, del 10/07/2020 e del 05/08/2020 (da All. 8a ad All. 8d);
 - Allegati 9.- Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP (DATI ESTIMATIVI Lotti da All. 9a ad All. 9c);
 - Allegati 10.- Rilievi Metrici Beni Esecutati (da All. 10a ad All. 10d);
 - Allegato 11.- Rapporto Oneri Condominiali (All. 11).
- ❖ Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;
- ❖ Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;
- ❖ N° 4 Relazioni grafico-fotografiche (Lotti 1 e 2, Lotto 3, Lotto 5 e Lotti 4 - 6 - 7);
- ❖ Prospetto Sintetico dei Lotti;
- ❖ Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.

Pubblicazione
IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:
Arch. Donato Mirra - via Piantito n. 20, Campagna (SA)
ripubblicazione o ripro