

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

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

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

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

DATI CATASTALI LOTTO 1:

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

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

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

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

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

DATI CATASTALI LOTTO 2:

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

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

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

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

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

DATI CATASTALI LOTTO 3:

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

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

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

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

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

DATI CATASTALI LOTTO 4:

- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 24, di are 02 ca 08;**
- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 25, di are 03 ca 28;**
- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 52, di are 20 ca 56;**
- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 63, di are 01 ca 47;**
- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 503 (ex part.53 identificativo ancora in geoportale), di are 03 ca 63;**
- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 504 (ex part. lle 415 e Part. 56), di are 13 ca 02.**

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

NOTE CTU su Lotto 4:

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

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

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

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

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

DATI CATASTALI LOTTO 5:

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

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

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

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

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

DATI CATASTALI LOTTO 6:

- **Terreno** censito al **N.C.T.** del Comune di **Giffoni Valle Piana** al **foglio 13, particella 28, di are 09 ca 02;**
- **Terreno** censito al **N.C.T.** del Comune di **Giffoni Valle Piana** al **foglio 13, particella 29, di are 30 ca 50;**
- **Terreno** censito al **N.C.T.** del Comune di **Giffoni Valle Piana** al **foglio 7, particella 102, di are 23 ca 10;**
- **Terreno** censito al **N.C.T.** del Comune di **Giffoni Valle Piana** al **foglio 7, particella 103, di are 18 ca 50;**
- **Terreno** censito al **N.C.T.** del Comune di **Giffoni Valle Piana** al **foglio 7, particella 104, di are 30 ca 76;**
- **Terreno** censito al **N.C.T.** del Comune di **Giffoni Valle Piana** al **foglio 7, particella 126, di ettari 01 are 82 ca 61;**
- **Terreno** censito al **N.C.T.** del Comune di **Giffoni Valle Piana** al **foglio 7, particella 127, di are 77 ca 17;**
- **Terreno** censito al **N.C.T.** del Comune di **Giffoni Valle Piana** al **foglio 7, particella 128, di ettari 02 are 01 ca 07;**
- **Terreno** censito al **N.C.T.** del Comune di **Giffoni Valle Piana** al **foglio 7, particella 129, di are 22 ca 70;**
- **Terreno** censito al **N.C.T.** del Comune di **Giffoni Valle Piana** al **foglio 7, particella 130, di are 08 ca 51;**
- **Terreno** al **N.C.T.** del Comune di **Giffoni Valle Piana** al **foglio 7, particella 131, di are 05 ca 89;**
- **Terreno** censito al **N.C.T.** del Comune di **Giffoni Valle Piana** al **foglio 7, particella 132, di are 43 ca 59.**

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

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

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

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

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

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

DATI CATASTALI LOTTO 7:

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

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

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

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

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

DATI CATASTALI 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

NOTE CTU sul Bene 8: Sulla particella del Bene 8 insiste Vincolo di asservimento ad acquedotto coattivo interrato (Acquedotto CASMEZ) regolarmente trascritto nel biennio 1990-1991 con espropriazione pronunciata in favore del comune di Giffoni Valle Piana e pertanto anche considerando l'interclusione particellare e l'inaccessibilità legata all'attraversamento di fondi privati e/o legati al medesimo asservimento di pubblica utilità unita all'esigua consistenza, a parere tecnico del CTU, il bene 8 andrebbe escluso dalla vendita giudiziaria in quanto privo di valore commerciale e di fatto non commercializzabile. Peraltro, la rappresentazione in mappa Wegis di tale particella 168 risulta per consistenza discordante con la con superficie catastale di 56 mq riportata in visura.

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

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

DATI CATASTALI BENE 9:

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

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

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