

**TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Ill.ma Enza FARACCHIO**

---

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 201/2024**

**Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 04/03/2025 ore 11:00**

**PARTE CREDITRICE** (*Creditore Procedente*):  
**OMISSIS**

**CONTROPARTE** (*Società Debitrice*):  
**OMISSIS**

**CUSTODE GIUDIZIARIO:**  
**Avv. Raffaele FIORE**

*Salerno, 08/02/2025*

---

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:**

**Ing. ALFONSO D'ARCO**

---

**- FEBBRAIO 2025 -**

## **INDICE degli ARGOMENTI E.I.201/2024**

<b>Premessa e Formulazione Quesiti</b>	<b>Pag.3</b>
<b>Individuazione Lotti</b>	<b>Pag.8</b>
<b>Risposte ai Quesiti</b>	<b>Pag.13</b>
<b>Quesiti 1-2-3</b>	<b>Pag.13</b>
<b>Quesito 4</b>	<b>Pag.14</b>
<b>Quesito 5</b>	<b>Pag.42</b>
<b>Quesito 6</b>	<b>Pag.43</b>
<b>Quesito 7</b>	<b>Pag.44</b>
<b>Quesito 8</b>	<b>Pag.46</b>
<b>Quesito 9</b>	<b>Pag.51</b>
<b>Quesito 10</b>	<b>Pag.51</b>
<b>Quesito 11</b>	<b>Pag.52</b>
<b>Quesito 12</b>	<b>Pag.54</b>
<b>Quesito 13</b>	<b>Pag.57</b>
<b>Quesito 14</b>	<b>Pag.60</b>
<b>Quesito 15</b>	<b>Pag.72</b>
<b>Quesito 17</b>	<b>Pag.74</b>
<b>Quesito 18</b>	<b>Pag.76</b>
<b>Quesito 19</b>	<b>Pag.76</b>
<b>Quesito 16</b>	<b>Pag.77</b>
<b>RIEPILOGO SINTETICO</b>	<b>pag.77</b>
<b>CONGEDO C.T.U.</b>	<b>pag.87</b>
<b>APPENDICE: Elenco Allegati</b>	<b>Pag.88</b>

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

**Ing. ALFONSO D'ARCO**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 201/2024**

PROMOSSA DA

 **OMISSIS**

CONTRO

 **OMISSIS**

(PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ DEI **NOVE LOTTI** DI SEGUITO SPECIFICATI).

### **PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.**

Il sottoscritto C.T.U. Ing. **Alfonso D'Arco**, nato a **OMISSIS**,

A SEGUITO

della **Nomina di Esperto CTU** in data **22/09/2024**, a firma dell'**Ill.ma G.E. Dott.ssa FARACCHIO**, con **Giuramento Telematico** prestato il **25/09/2024**, e **verbale di conferimento di incarico di stima** datato **22/09/2024**, (cfr. All.ti 1a, 1b, 1c e Atti del Procedimento),

RIFERISCE

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

#### **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, 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 e 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 accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 19."*

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

#### Quesito 4

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

#### 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.”

#### Quesito 6

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

#### Quesito 7

“Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’esistenza di contratti di locazione 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.”

#### 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.”

### 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 annotazione.”*

### 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 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 nonché le eventuali obbligazioni propter rem.”*

### Quesito 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.”*

### Quesito 12

*“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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.”*

### Quesito 13

*“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale*

presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 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.”

#### **Quesito 14**

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

#### **Quesito 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.”*

#### **Quesito 16**

*“Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo 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."

#### **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."*

#### **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."*

#### **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."*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

**Ing. ALFONSO D'ARCO**

***Segue Configurazione Lotti:→***

## INDIVIDUAZIONE LOTTI

Analizzata la **Documentazione Ipocatastale**, e ispezionati i Luoghi, il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n°201/2024 e di stima (NOVE LOTTI)**, con il nome di:

## PROSPETTO SINTETICO LOTTI

(Beni Ubicati nel territorio comunale di **Giffoni Valle Piana, alla Frazione Ornito**):

### LOTTI (E.I. 201/2024: n° NOVE Lotti)

I cespiti pignorati ed identificati come **Lotti 1,2,3,4,5,6,7,8,9**, sono ubicati in **Via Lorenzo D'Alessio altezza Civ.23** (Strada Provinciale Ornito-Faiano, indicata come Via Olivella su fonti internet, e Via Macchia su visure catastali) e consistono di:

- **LOTTO 1: Magazzino/deposito in stato grezzo livello terraneo fronte strada sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio in Frazione Ornito, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, Sub. 15 Cat. C/1 (magazzini e botteghe), Classe 3, Consistenza catastale: 190 mq, Superficie catastale 204 mq, Rendita Catastale: 1.687,78 euro.**

Il magazzino deposito (che si presterebbe anche a suddivisione in Box Auto, Autorimessa, magazzino/negozio appetibile nel settore merceologico connesso all'attività agricola, etc.), consiste di un ambiente unico di **Superficie utile pari a circa 184mq. con altezza H.= 3,58m.**, chiuso da **tre saracinesche avvolgibili con chiavi in possesso della Custodia Giudiziale**. Detto cespite si presenta in **stato grezzo, privo di finiture, pavimentazioni, e con impiantistica da completare**. Al suo interno sono presenti **materiali edili in gran parte recuperabili, e solo in minima parte da smaltire**. Il **marciapiede sub.16** antistante l'unità immobiliare eseguita Sub.15, risulta **comune ai Subb.13, 14 e 15**, e detto locale terraneo si avvantaggia di **Piazzale Comune di manovra e sosta Part.462**, fronte Strada Provinciale Ornito Faiano:

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 1: 56.000€**

(DICONSI CINQUANTASEMILA EURO)

- **LOTTO 2: Appartamento piano rialzato sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, Sub. 2 Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza: 4 vani, Superficie catastale 76 mq, Rendita Catastale: 340,86 euro.**

L'Appartamento con unico fronte di affaccio esposto ad Est, sul Prospetto retrostante dell'Edificio plurifamiliare, si compone di **Ingresso-soggiorno con angolo cottura, w.c. ed altri due vani**, per una **Superficie utile pari a circa 55mq. con altezza H.= 2,80m.**, con **terrazzino per soggiorno all'aperto di circa 11mq.** ed **ampia corte giardino esclusivo di circa 74mq.** L'Appartamento libero da persone e cose e con utenze disallacciate, risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione, è stato oggetto di **Locazione disdettata con chiavi in possesso della Custodia Giudiziale**. Il cespite fruisce degli **Spazi comuni con**

possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 2: 49.000€**

(DICONSI QUARANTANOVEMILA EURO)

- **LOTTO 3: Appartamento piano rialzato** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 5** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza: 4 vani, Superficie catastale 75 mq, Rendita Catastale: 340,86 euro.

L'Appartamento con unico fronte di affaccio esposto ad Est, sul Prospetto retrostante dell'Edificio plurifamiliare, si compone di **Ingresso-soggiorno con angolo cottura, w.c. ed altri due vani**, per una **Superficie utile pari a circa 55mq. con altezza H.= 2,80m.**, con **terrazzino per soggiorno all'aperto di circa 11mq.** ed **ampia corte giardino esclusivo di circa 84mq.** L'Appartamento funzionante ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, arredato con Beni di Proprietà del Locatario, è oggetto di Locazione in corso e può medio tempore essere appetibile ad uso investimento, ferme restando anche possibilità di futuro uso diretto dell'Acquirente. Il cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 3: 48.000€**

(DICONSI QUARANTOTTOMILA EURO)

- **LOTTO 4: Appartamento in stato grezzo piano primo** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 6** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza: 5,5 vani, Superficie catastale 103 mq, Rendita Catastale: 468,68 euro.

L'Appartamento servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Est-Ovest, sui prospetti principale e retrostante dell'Edificio plurifamiliare, si compone di ampio **Ingresso-soggiorno con angolo cottura, doppio servizio w.c. disimpegno zona notte con due vani letto**, per una **Superficie utile pari a circa 81mq. con altezza H.= 2,80m.**, e **doppia balconata per 24mq. complessivi.** Detto cespite si presenta libero da persone e cose, in **stato grezzo, privo di finiture in particolare nei w.c., pavimentazioni e battiscopa, e privo di infissi interni, con impiantistica da completare, parapetti balconi da riprendere, e chiavi in possesso della Custodia Giudiziale.** Detto Appartamento fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 4: 44.000€**

(DICONSI QUARANTAQUATTROMILA EURO)

- **LOTTO 5: Alloggio in sottotetto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 18** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 52 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro.

L'Appartamento mandadato, al secondo piano sottotetto, servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Nord ed Est, sui prospetti laterale e retrostante dell'Edificio plurifamiliare, si compone di **Ingresso-soggiorno con angolo cottura, servizio w.c. e camera da letto**, per una **Superficie utile pari a circa 58mq. con altezza massima al colmo  $H_{max}= 3,00m.$  ed altezza minima alla gronda di  $H_{min}= 0,67m.$** . L'Appartamento privo di balconi, funzionante ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, arredato con Beni mobili non eseguiti di Proprietà della Società eseguita, è oggetto di Locazione in corso e può medio tempore essere appetibile ad uso investimento, ferme restando anche possibilità di futuro uso diretto dell'Acquirente. Detto cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 5: 29.500€**

(DICONSI VENTINOVEMILACINQUECENTO EURO)

- **LOTTO 6: Alloggio in sottotetto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 19** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 56 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro;

L'Appartamento mandadato, al secondo piano sottotetto, servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Nord ed Ovest, sui prospetti laterale e principale dell'Edificio plurifamiliare, si compone di **Ingresso-soggiorno con angolo cottura, servizio w.c. e camera da letto**, per una **Superficie utile pari a circa 64mq. con altezza massima al colmo  $H_{max}= 3,00m.$  ed altezza minima alla gronda di  $H_{min}= 0,67m.$** . L'Appartamento privo di balconi, funzionante ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, arredato con Beni mobili non eseguiti di Proprietà della Società eseguita, è oggetto di Locazione in corso e può medio tempore essere appetibile ad uso investimento, ferme restando anche possibilità di futuro uso diretto dell'Acquirente. Detto cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 6: 33.000€**

(DICONSI TRENTATREMILA EURO)

- **LOTTO 7: Alloggio in sottotetto sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, Sub. 20 Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 55 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro.**

L'Appartamento mandadato, al secondo piano sottotetto, servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Sud ed Ovest, sui prospetti laterale e principale dell'Edificio plurifamiliare, si compone di Ingresso-soggiorno con angolo cottura, servizio w.c. e camera da letto, per una Superficie utile pari a circa 64mq. con altezza massima al colmo  $H_{max}= 3,00m.$  ed altezza minima alla gronda di  $H_{min}= 0,67m.$ . L'Appartamento privo di balconi, funzionante ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, pur con talune tracce di umidità, arredato con Beni mobili non esegutati di Proprietà della Società esegutata, è oggetto di Locazione NON OPPONIBILE in corso e può essere appetibile sia ad uso investimento, sia per uso diretto immediato dell'Acquirente. Detto cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 7: 33.000€**  
(DICONSI TRENTATREMILA EURO)

- **LOTTO 8: Alloggio in sottotetto sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, Sub. 21 Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 53 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro.**

L'Appartamento mandadato, al secondo piano sottotetto, servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Sud ed Est, sui prospetti laterale e retrostante dell'Edificio plurifamiliare, si compone di Ingresso-soggiorno con angolo cottura, servizio w.c. e camera da letto, per una Superficie utile pari a circa 58mq. con altezza massima al colmo  $H_{max}= 3,00m.$  ed altezza minima alla gronda di  $H_{min}= 0,67m.$ . L'Appartamento privo di balconi, funzionante ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, arredato con Beni mobili non esegutati di Proprietà della Società esegutata, è oggetto di Locazione in corso e può medio tempore essere appetibile ad uso investimento, ferme restando anche possibilità di futuro uso diretto dell'Acquirente. Detto cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 8: 29.500€**  
(DICONSI VENTINOVMILACINQUECENTO EURO)

- **LOTTO 9: Terreno tenuto a prato verde incolto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) al margine della Provinciale Ornito Faiano (toponomastica locale Via Lorenzo D'Alessio, già Via Olivella in fonti internet, e Via Macchia in Catasto), **identificato in N.C.T. al Foglio 59, Part. 461** **Qualità Seminativo Classe 3 Superficie catastale: 578 mq** **Reddito Dominicale 1,49 euro, Reddito Agrario 4,18 euro.**

Il Terreno tenuto a prato incolto non recintato, ricadente in area urbanizzata, con andamento lievemente acclive, a collinetta, risulta sui margini sud ed est, parzialmente asservito a viabilità di uso pubblico, e di deviazione dalla Provinciale Ornito-Faiano, con la quale confina sul margine ovest. I margini di confine con la viabilità, privi di recinzione, sono delimitati da cordoli cementizi e cunette. L'Ambito territoriale di ricaduta è provvisto di pubblica illuminazione, strade asfaltate, reti elettriche ed idriche, e molto prossimo a centro Frazione Ornito. Il cespite potrebbe risultare appetibile per i Proprietari delle abitazioni con giardini confinanti sul lato Nord, o comunque per i proprietari del circondario, e, oltre all'uso agricolo, per eventuali attività commerciali connesse all'agricoltura e vivaistiche, o per installazioni di parco giochi, quand'anche la superficie di suolo vegetale sia anche minore della consistenza catastale, e limitata dalla Viabilità di asservimento al contorno. Stanti tali prospettive di nicchia, spetterà in definitiva a scelte strategiche del Creditore Procedente, valutarne o meno la messa in Vendita Giudiziaria.

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 9: 22.000€**

(DICONSI VENTIDUEMILA EURO)

#### **NOTE SU CONFIGURAZIONE LOTTI:**

- Le **Part.462 e 464, pur pignorate**, sono **viabilità e posti auto comuni all'intero Fabbricato Part.463 di ricaduta Lotti ed altri cespiti non eseguiti**, e quindi **non sono trasformabili in lotti autonomi**.  
*Gli Appartamenti Lotti 2,3,4,5,6,7,8 hanno ovviamente diritti comuni sui posti auto (non numerati) della part.464 retrostante, e su rampa porzione Part.462, e il Lotto 1 negozio sub.15 ha diritti comuni sul sub.16 Part.463 marciapiede comune ai Subb.13-14 e 15, e su altra porzione Part.462 piazzale fronte strada.*
- L'istruzione effettiva delle **operazioni di Vendita Terreno Part.461 Lotto Nove**, stante il Valore limitato ed i margini di appetibilità di nicchia, sono ovviamente sottoposti, ad utile Interlocuzione auspicabile tra futuro Professionista Delegato e Procuratore del Creditore Procedente, onde evitare rischi di diseconomie di prosieguo, procedimentali, su Lotto Nove.

#### **IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Ing. ALFONSO

D'ARCO

*Seguono Risposte ai Quesiti del Mandato C.T.U.: →*

## RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

**Quesiti 1-2-3:** *'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 19'*

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento completa di **Certificazione Notarile sostitutiva** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per **Notaio Dott. Niccolò Tiecco**, datata **09/09/2024**, agli Atti telematici ed anche in **All.3a Vol. Allegati**,

e per confronto con:

- **All.ti 2a-2b)Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione** (su cui è incardinata la **presente E.I. 201/2024**). Pignoramento del **04/07/2024**, trascritto il **30/08/2024** ai num.ri **R.G. 37450 R.P. 30812**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, cessionario del credito ipotecario da **OMISSIS**) e contro **OMISSIS** (Società Debitrice) sui **Nove Lotti come sopra individuati: Negozio Part.463 Sub.15, Appartamenti Subb.2,5,6,18,19,20,21 e Terreno Part.461, oltre che sulle aree comuni Part.ile 462 e 464**.  
Pignoramento eseguito per la somma di circa **499.542,13€**, oltre interessi e spese successive.
- **All.2c)Istanza di vendita** del **09/09/2024**, contenente precisazioni su Immobili esegutati e Parti in Causa, a firma **Avv. OMISSIS**.
- **All.2d)Nota di Iscrizione a ruolo della Procedura Esecutiva E.I.201/2024, del 26/07/2024**, con precisazione delle Parti, a firma **Avv. OMISSIS**.

si deduce che

la documentazione stessa relativa ai **LOTTI 1,2,3,4,5,6,7,8,9 in Frazione Ornito di Giffoni Valle Piana**, come sopra individuati e configurati, **è completa,e idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. **Allegati 1b e 1c**).

Segue **Quesito 4 su DATI CATASTALI e CONFINI LOTTI**:→

**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.'*

## **DATI CATASTALI ATTUALI LOTTI (n° NOVE Lotti):**

### **LOTTI ESECUTATI**

- **LOTTO 1:** Negozi-Magazzino/deposito in stato grezzo livello terraneo fronte strada sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 15** Cat. C/1 (negozi e botteghe), Classe 3, Consistenza: 190 mq, Superficie catastale 204 mq, Rendita Catastale: 1.687,78 euro;
- **LOTTO 2:** Appartamento piano rialzato sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 2** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza: 4 vani, Superficie catastale 76 mq, Rendita Catastale: 340,86 euro;
- **LOTTO 3:** Appartamento piano rialzato sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 5** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza: 4 vani, Superficie catastale 75 mq, Rendita Catastale: 340,86 euro;
- **LOTTO 4:** Appartamento in stato grezzo piano primo sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 6** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza: 5,5 vani, Superficie catastale 103 mq, Rendita Catastale: 468,68 euro;
- **LOTTO 5:** Alloggio in sottotetto sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 18** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile: ex Sub.9 in Cat. C/2 magazzini e depositi), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 52 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro;
- **LOTTO 6:** Alloggio in sottotetto sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 19** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile: ex Sub.10 in Cat. C/2 magazzini e depositi), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 56 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro;
- **LOTTO 7:** Alloggio in sottotetto sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 20** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile: ex Sub.11 in Cat. C/2 magazzini e depositi), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 55 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro;
- **LOTTO 8:** Alloggio in sottotetto sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 21** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile: ex Sub.12 in Cat. C/2 magazzini e depositi), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 53 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro;

- **LOTTO 9: Terreno tenuto a prato verde incolto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.T. al Foglio 59, **Part. 461**, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 578 mq, Reddito Dominicale 1,49 euro, Reddito Agrario 4,18 euro;

---

**NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:**

- **I Dati Catastali attuali dei Lotti**, coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Nota di Trascrizione;
- **Sui cespiti eseguiti come sopra individuati non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I.201/2024.**

---

**NOTE Catastali LOTTI:**

- **Visure Storiche Lotti, Mappa wegis, e Planimetrie Catastali** risultano correttamente **intestate a Società Debitrice OMISSIS**, aggiornate e sostanzialmente conformi allo stato effettivo **dei Luoghi** (cfr. Gruppo All.ti 5).

Il solo **Elaborato Planimetrico Catastale dell'insieme ei Subalterni** (cfr. All.5b<sub>1</sub>), **non riporta gli attuali Identificativi**, tuttavia regolarmente assentiti per effetto del Titolo Edilizio di **Recupero Abitativo**. Compiono in Elaborato Planimetrico Catastale, infatti ancora gli **Ex Subb.9,10,11,12 (Cat. C/2 di Magazzini e Depositi)**, trasformati invece all'Attualità negli Alloggi Attuali Subb.18,19,20 e 21, (rispettivamente Lotti 5,6,7,8), per effetto del **Titolo Edilizio**:

- **All.10d): Permesso di Costruire n°92 del 30/11/2011** rilasciato dal Comune di Giffoni Valle Piana, a **OMISSIS Amm. Unico di OMISSIS**, per **il Recupero Abitativo dei Sottotetti**, in **Fabbricato Part.463, ex Subb.9,10,11,12, attuali Subb.18,19,20,21, rispettivamente Lotti 5,6,7,8.**

E' ovvio, comunque che tale Elaborato Planimetrico accessorio, non è dirimente per la caratterizzazione effettiva dei Lotti, e può tranquillamente essere aggiornato per iniziativa comune dei Proprietari dell'Intero Fabbricato Part.463, che comprende anche Unità Immobiliari non eseguite, oltre che i Lotti della Presente E.I.201/2024.

Così pure il **Lotto 1 Sub. 15 attualmente in Stato Grezzo**, ancora non specificatamente funzionalizzato ad una determinata Attività, una volta che sarà Ultimato dal Futuro Acquirente, istruendo all'Uopo opportuna Pratica Edilizia, potrà essere **rifunzionalizzato, come negozio in Cat.C/1 attuale secondo le primigèni intenzioni progettuali, oppure come Magazzino in Cat.C/2, e/o come Garages/Autorimessa in Cat.C/6.**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. ALFONSO D'ARCO**

Segue **Inquadramento territoriale LOTTI:**→

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTI**

I **Lotti 1,2,3,4,5,6,7,8,9** di cui alla presente **E.I.201/2024** risultano ubicati all'attuale **Via Lorenzo D'Alessio** (indicata come **Via Olivella su fonti internet, e Via Macchia su visure catastali**) del **Comune di Giffoni Valle Piana** (SA), in zona periferica di **Località Ornito**, zona a contesto prettamente agricolo raggiungibile sia dal Comune stesso di Giffoni Valle Piana, sia passando per Località Faiano del Comune di Pontecagnano, o discendendo da Frazione Santa Tecla del Comune di Montecorvino Pugliano.

La **Viabilità locale di competenza comunale e provinciale, oggetto di periodici dissesti franosi quiescenti, è stata di recente soggetta ad interventi di manutenzione straordinaria, per cui risulta all'attualità in discreto stato.**

Seguono **Stralci toponomastici ed orto fotografici** illustrativi del contesto:→



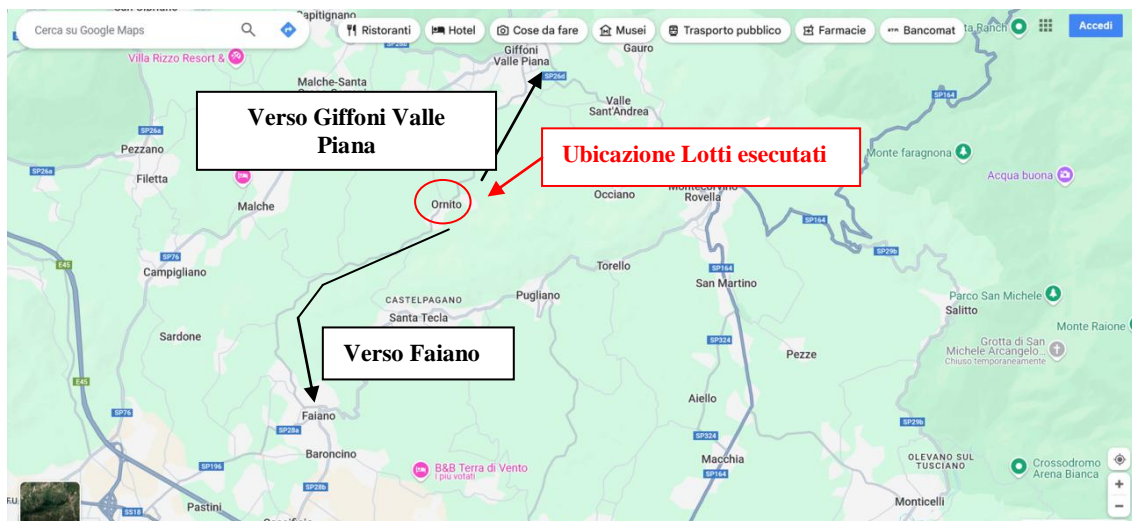
**Stralcio Toponomastico di inquadramento Territoriale LOTTI** situati nella zona periferica di Giffoni Valle Piana, in **Località Ornito**, con indicazione della viabilità generale e locale (**Fonte Google maps**).

La **Frazione Ornito** è collegata sia a Faiano e sia a Giffoni Valle Piana, da strada provinciale a sua volta riallacciata alle altre SP 28 e 76 della zona.

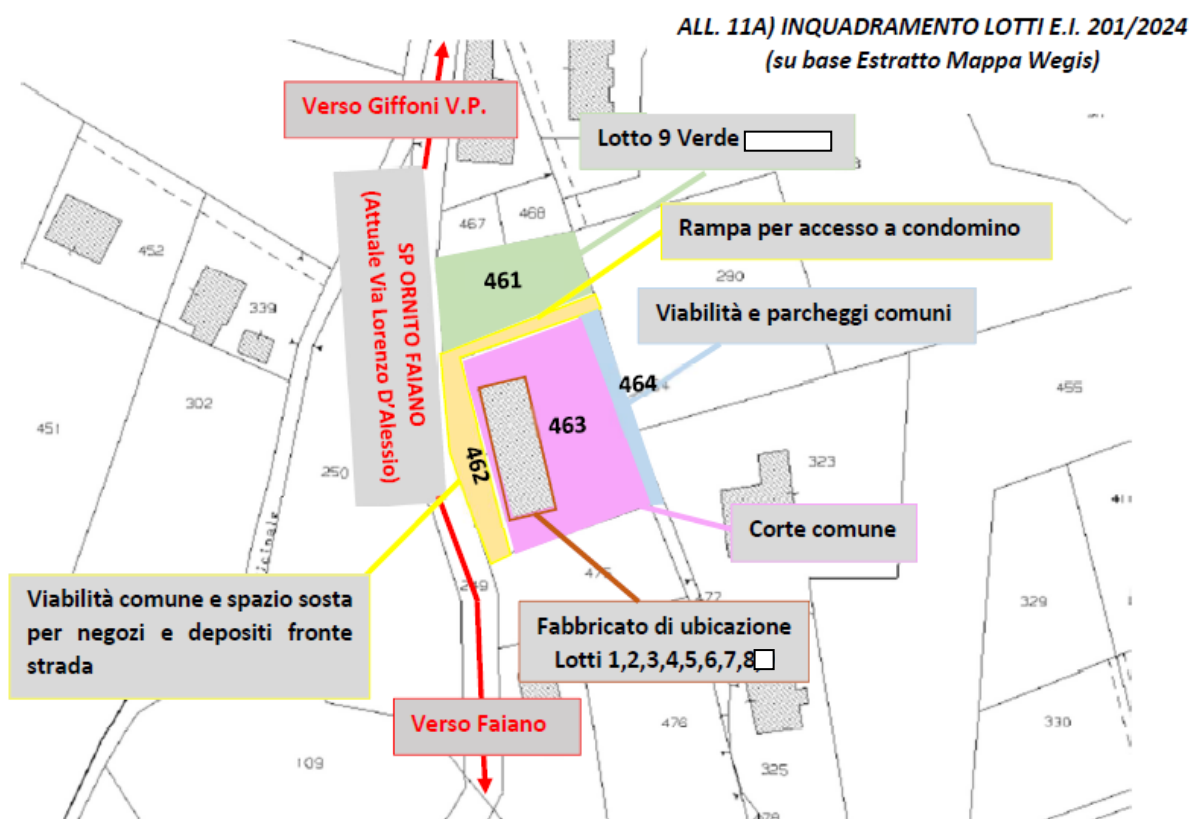
Da Faiano è possibile poi raggiungere agevolmente Pontecagnano, e dunque la rete Autostradale e la Tangenziale di Salerno.



**Ortofoto di inquadramento Generale del LOTTI** ubicati in **Frazione Ornito di Giffoni Valle Piana** (SA) (fonte: Google Maps).



***Inquadramento Toponomastico Lotti: la Toponomastica locale evidenzia la possibilità di raggiungere i cespiti esegutasti sia dal Comune di Giffoni Valle Piana che da Pontecagnano Faiano, oltreché dalla Frazione Santa Tecla di Montecorvino Pugliano. (Fonte Google Maps).***



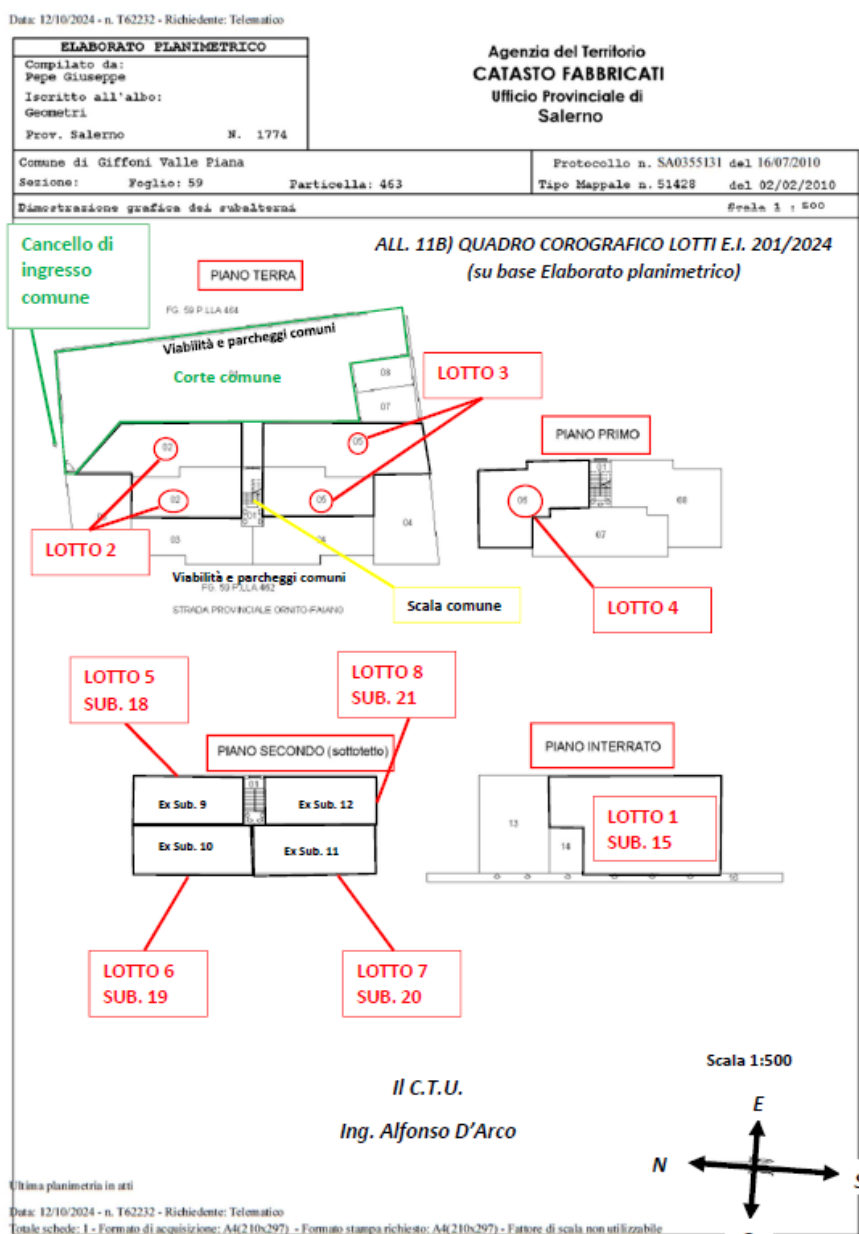
***All.11a) Corografia Toponomastica di Inquadramento dei nove Lotti*** di cui alla presente E.I. 201/2024 (fonte Mappa Wegis Catastale).

L'***Edificio plurifamiliare Part.463***, e la sistemazione a parcheggi e viabilità delle Aree circostanti ***Part.lle 462 e 464***, rientrano in un ***piano urbanistico comunale di Lottizzazione Convenzionata per la Frazione Ornito.***

In particolare, le **Part.462 e 464** costituiscono **viabilità e posti auto comuni all'intero Fabbricato Part.463**, e quindi non sono trasformabili in lotti autonomi. **Gli Appartamenti Lotti 2,3,4,5,6,7,8 hanno ovviamente diritti comuni sui posti auto part.464 retrostante e su rampa di accesso Part.462, e il Lotto 1 negozio sub.15 ha diritti comuni su Part.462 piazzale fronte strada.**

L'**Edificio plurifamiliare Part.463 di Via D'Alessio Civ.23**, nel suo complesso risulta privo di organismo condominiale formalmente costituito, ed i Condòmini contribuiscono, secondo regolamento interno condiviso, alle spese di illuminazione comune degli spazi condominiali.

Ovviamente le **parti comuni dell'Edificio Part.463**, comprendono, tra le altre, **Cancello di Accesso a Corte Comune, posti auto condivisi, corpo scala, Quadri di Alloggiamento Contatori Utenze, etc.**



**All.11 b) Particolarità dell'assetto catastale Lotti**, su base Elaborato planimetrico **Fl.59 P.lla 463 Giffoni Valle Piana.**

## DESCRIZIONE FABBRICATO DI UBICAZIONE LOTTI

Il **Fabbricato Part.463** dove sono situati i **Lotti 1,2,3,4,5,6,7,8** (Unità immobiliari afferenti al fabbricato P.lla 463 oggetto della presente relazione di stima) si sviluppa su **Quattro Livelli di Piano Seminterrato fronte Strada provinciale, Piano Rialzato, Piano primo e piano secondo-sottotetto**: i vari piani sono collegati internamente da un **vano scala comune sub.1 privo di ascensore, con Ingresso Lato Est sul Prospetto posteriore, tramite corte comune sempre sub.1.**

Gli spazi Condominiali sono raggiungibili deviando dalla Provinciale Via Lorenzo D'Alessio (già Via Olivella e/o Via Macchia), su Rampa stradale carrabile e pedonale che impegna porzioni particellari, Part.Ile 461 e 462.

All'esterno di tale Fabbricato Part.463, sono presenti:

- ✚ **lato Ovest**: Viabilità comune e spazio sosta per Negozi e Depositi e/o Garages fronte strada, ove è situato anche il Lotto 1 Sub.15 esecutato. Lato prospetto principale sono ubicati anche i Contatori per le Utenze degli Appartamenti, ed il Marciapiede sub.16 comune ai subb.13,14,15, quest'ultimo esecutato come Lotto 1;
- ✚ **lato Nord-Est**: accessibilità da cancello pedonale e carrabile alla corte condominiale sub.1 Part.463 e parcheggi comuni Part.464, ove è situato anche il portone di accesso civ.23 Via D'Alessio alle Unità Abitative Lotti 2,3,4,5,6,7,8.



Foto 1-2-3-4– Vista **Intero Fabbricato Part.463** lato Strada – **Via Lorenzo D'Alessio Civ.23**, con individuazione della porzione al piano terra fronte strada destinata a corte e parcheggio.



## **POSIZIONAMENTO LOTTI SUI DIVERSI LIVELLI DEL FABBRICATO PART.LLA 463**

L'Edificio Particella Catastale Part.463 plurifamiliare che si sviluppa su **quattro livelli di piano**, e comprende anche altre unità immobiliari non esegutate di proprietà terza.

All'esterno di tale fabbricato:

- lato **Nord-Est**, vi è la viabilità comune che conduce ai **cancelli pedonali e carrabili** di accesso al fabbricato, ove sono situati una corte e **spazi destinati a parcheggi comuni, non numerati, ma condivisi ed utilizzati di comune accordo tra i Condòmini;**

Le unità Immobiliari esegutate di cui ai **Lotti 1,2,3,4,5,6,7,8** distribuite su **quattro livelli** sono così suddivise:

- **Piano Seminterrato – Lotto 1:** *Locale Negozio/deposito/magazzino Sub.15 all'attualità in stato grezzo, con accesso diretto da Via Lorenzo D'Alessio;*
- **Piano Terra/Rialzato – Lotti 2 e 3:** *Unità abitative rispettivamente Sub.2 e Sub.5, dotate anche di porzione di giardino privato esclusivo;*
- **Piano Primo – Lotto 4:** *Unità abitativa Sub.6 in stato grezzo;*
- **Piano Secondo Sottotetto: Lotti 5,6,7 e 8:** *Unità abitative mansardate rispettivamente Subb.18, 19, 20 e 21.*

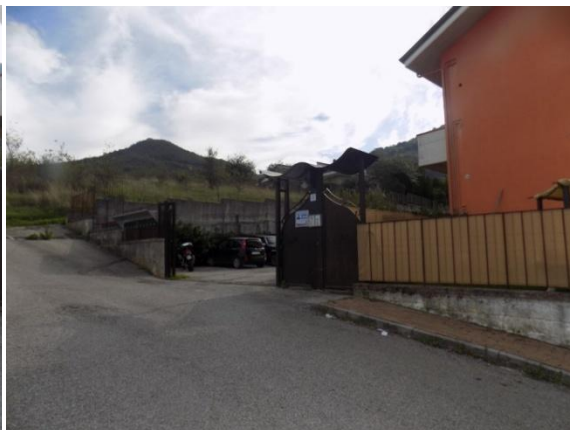
Il Manufatto ricade in una *zona periferica di Giffoni Valle Piana (SA)* alla **Località Ornito in Via Lorenzo D'Alessio**, zona a vocazione prettamente agricola, ma non molto distante dal centro capoluogo comunale, né dal centro di Faiano.

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. ALFONSO D'ARCO**

Seguono **dettagli esterni e componenti condominiali:** →

## DETTAGLI ESTERNI E COMPONENTI CONDOMINIALI



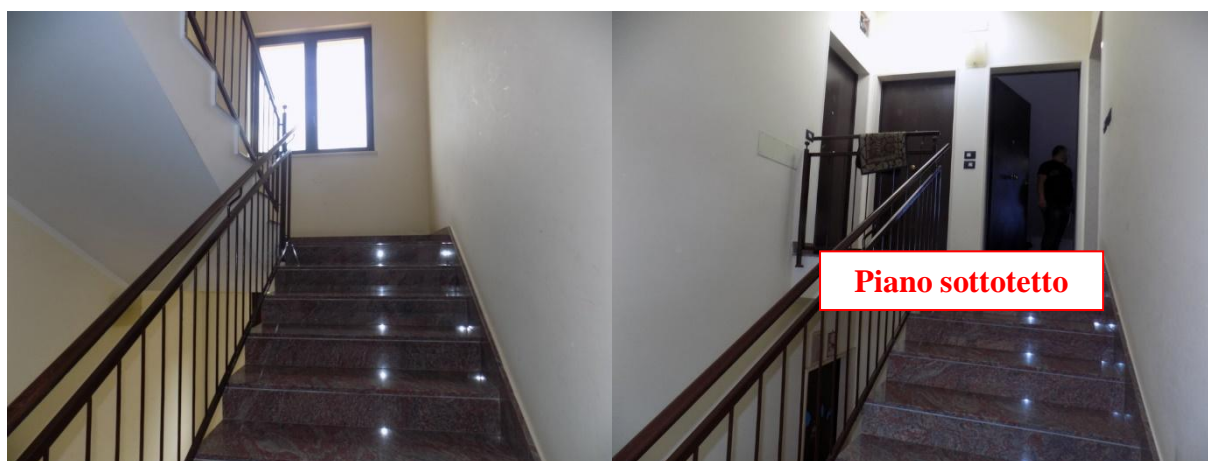
**Foto 5-6-7-8-9-10-11: Vista Foto in in basso dei Quadri contatori Utenze Lato provinciale Via D'Alessio, ed in alto Vista dell'Ingresso alle unità immobiliari (Lotti 2,3,4,5,6,7,8) dall'accesso carrabile e pedonale civ.23 dalla stradina laterale che si raccorda a Via Lorenzo D'Alessio, con riprese da varie angolazioni della corte e degli ampi spazi destinati a parcheggi comuni non numerati e condivisi Part.464, e part.463 sub.1.**



*Foto 12-13: Altre riprese della corte interna sub.1 a servizio dell'intero fabbricato P.Illa 463, con particolare del **portone Civ.23 di ingresso al vano scala** che collega i vari livelli di piano. **La Scala risulta priva di Impianto Ascensore** (e configura barriera architettonica).*



*Foto 14-15-16-17: **Interni del vano scala.***



*Segue **descrizione di ciascun Lotto, con planimetrie digitalizzate stato effettivo di luoghi:** →*

## **DESCRIZIONE PLANIMETRIE E CONFINI DEI SINGOLI LOTTI**

**E.I.201/2024**

- **LOTTO 1: Negozi/Magazzino-deposito in stato grezzo** livello terraneo fronte strada sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio** in Frazione Ornito, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 15** Cat. C/1 (magazzini e botteghe), Classe 3, Consistenza catastale: 190 mq, Superficie catastale 204 mq, Rendita Catastale: 1.687,78 euro.

Il magazzino deposito (che si presterebbe anche a suddivisione in Box Auto, Autorimessa, magazzino/negozi appetibile nel settore connesso all'attività agricola, etc.), consiste di un ambiente unico di **Superficie utile pari a circa 184mq. con altezza H.= 3,58m.**, chiuso da **tre saracinesche avvolgibili con chiavi in possesso della Custodia Giudiziale**. Detto cespite si presenta in **stato grezzo, privo di finiture, pavimentazioni, e con impiantistica da completare**. Al suo interno sono presenti **materiali edili in gran parte recuperabili, e solo in minima parte da smaltire**. Il **marciapiede sub.16** antistante l'unità immobiliare esecutata Sub.15, risulta **comune ai Subb.13, 14 e 15**, e detto locale terraneo si avvantaggia di **Piazzale Comune di manovra e sosta Part.462**, fronte Strada Provinciale Ornito Faiano:

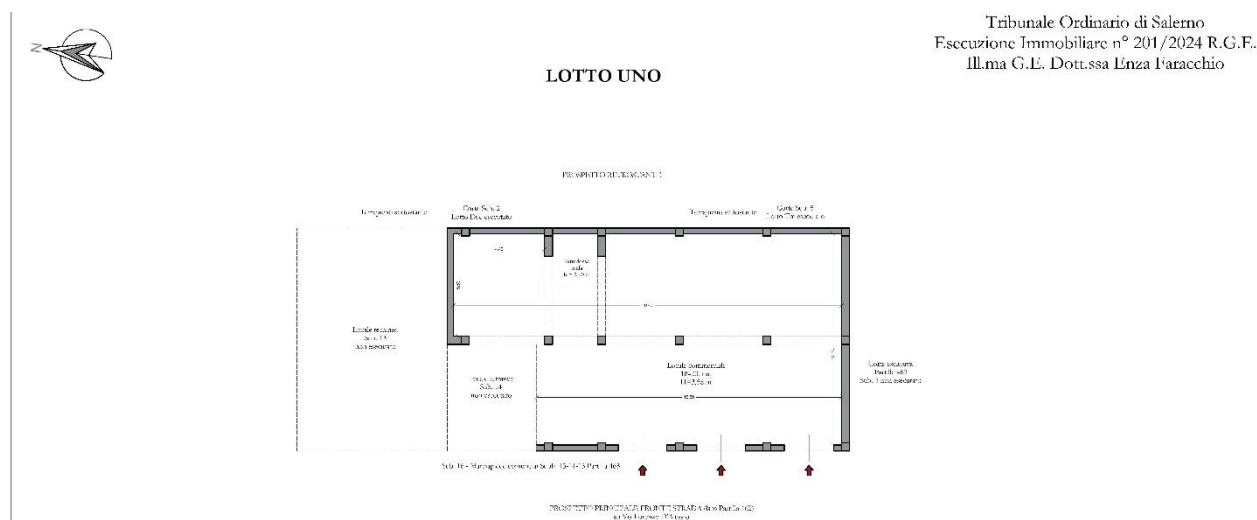


**LOTTO UNO: Vista d'insieme degli interni dell'ampio Locale terraneo in stato grezzo.**

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 1: 56.000€**

(DICONSI CINQUANTASEMILA EURO)

## PLANIMETRIA DIGITALIZZATA LOTTO 1



All. 11.1) **Planimetria Digitalizzata** **Negozi/Magazzino-deposito in stato grezzo LOTTO 1 Sub.15**, con *Riepilogo consistenze superficiali, caratteristiche dimensionali, destinazioni d'uso, confini, e rappresentazione Stato effettivo Luoghi*.

### CONFINI LOTTO UNO

Il **Lotto Uno sub. 15**, come configurato dal C.T.U. è delimitato e confina:

- **a NORD:** tramite setto murario cieco con altri locali terranei *Subb. 13 e 14* non eseguiti;
- **a SUD:** tramite setto murario cieco con terrapieno sottoposto a *corte esclusiva dell'unità immobiliare Part. 463, sub.4* non eseguita e di proprietà Terza;
- **a EST:** con terrapieno sottoposto, sul prospetto retrostante, alle *corti esclusive sub. 2 (Lotto 2 eseguito) e sub. 5 (Lotto 3 eseguito)*;
- **a OVEST:** tramite marciapiede sub.16 comune ai subb. 13-14-15, Part.IIa 463, con il *Piazzale comune di manovra e sosta Part. 462* fronte *Strada Provinciale Ornito Faiano*.

Il **Magazzino /Deposito** (*attualmente censito in Cat.C/1 come negozio, ma riadattabile a diversi usi, e fruibile anche come garages tramite cambio destinazione d'uso*), **ha superficie utile pari a circa 184mq, con altezza H= 3,58m**, chiuso da tre saracinesche avvolgibili (Lato Ovest) con serrature rinnovate e chiavi in possesso della Custodia Giudiziale. Detto cespite si presenta in **stato grezzo, privo di finiture, pavimentazioni, e con impiantistica da completare**. Al suo interno sono presenti **materiali edili in gran parte recuperabili, e solo in minima parte da smaltire**.

Le condizioni, del *magazzino/deposito sub. 15, Lotto 1*, si presentano in **stato grezzo**.

- **LOTTO 2: Appartamento piano rialzato** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 2** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza: 4 vani, Superficie catastale 76 mq, Rendita Catastale: 340,86 euro.

L'Appartamento con unico fronte di affaccio esposto ad Est, sul Prospetto retrostante dell'Edificio plurifamiliare, si compone di **Ingresso-soggiorno con angolo cottura, w.c. ed altri due vani**, per una **Superficie utile pari a circa 55mq. con altezza H.= 2,80m.**, con **terrazzino per soggiorno all'aperto di circa 11mq.** ed **ampia corte giardino esclusivo di circa 74mq.** L'Appartamento libero da persone e cose e con utenze disallacciate, risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione, è stato oggetto di Locazione disdettata con chiavi in possesso della Custodia Giudiziale. Il cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

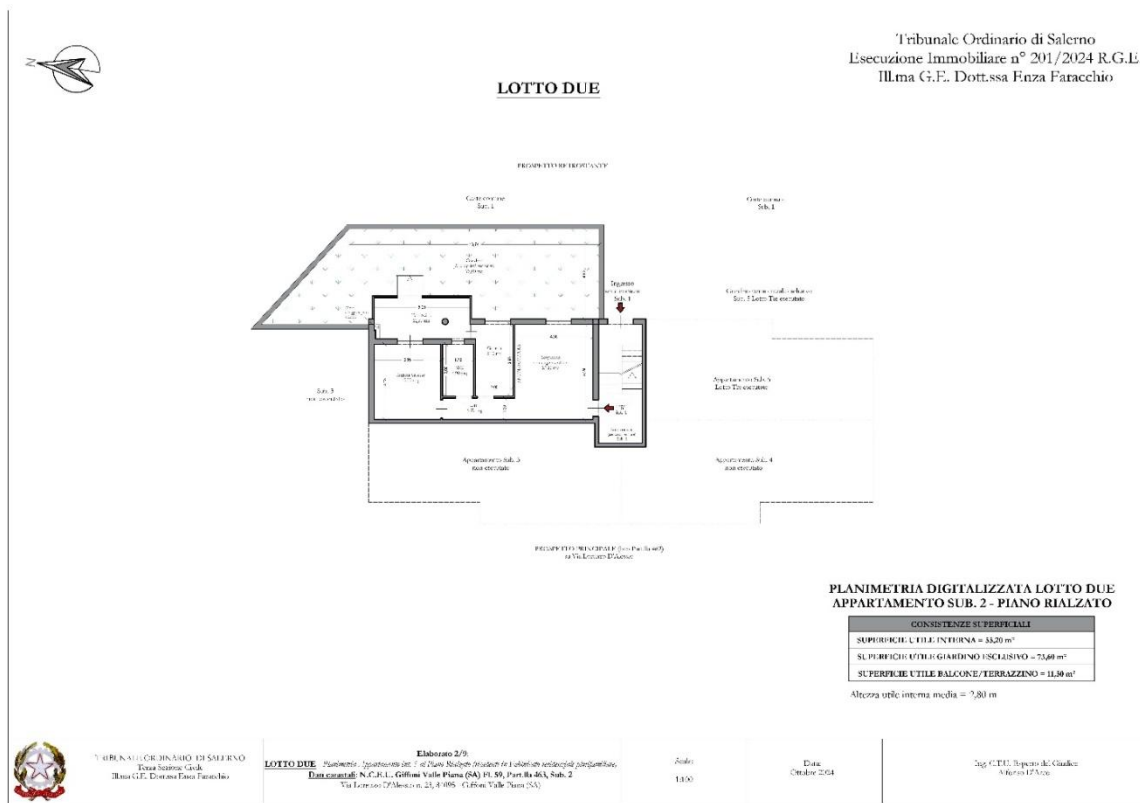


**LOTTO DUE: Vista della Corte Pertinenziale esclusiva e della Scala di intercomunicazione diretta con l'Appartamento, al piano rialzato.**

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 2: 49.000€**

(DICONSI QUARANTANOVEMILA EURO)

## PLANIMETRIA DIGITALIZZATA LOTTO 2



All. 11.2) **Planimetria Digitalizzata Appartamento Piano Rialzato LOTTO 2 Sub.2**, con *Riepilogo consistenze superficiali, caratteristiche dimensionali, destinazioni d'uso, confini, e rappresentazione Stato effettivo Luoghi.*

### CONFINI LOTTO 2

Il **Lotto Due sub. 2**, come configurato dal C.T.U. è delimitato e confina:

- **a NORD:** su prospetto laterale, tramite setto murario cieco e recinzioni, con *pertinenze di altro appartamento non eseguito sub. 3 ivi compresa corte esclusiva sub. 3 non eseguito;*
- **a SUD:** tramite porta di ingresso su *vano scale comuni;*
- **a EST:** tramite terrazzino su giardino di proprietà esclusiva e successivamente tramite siepe, con *corte comune sub. 1;*
- **a OVEST:** tramite setto murario cieco, con *altro appartamento non eseguito sub.3.*

L'appartamento con superficie utile interna di 55,20 mq con altezza utile interna media di 2,80 m., risulta essere al piano rialzato, con terrazzino per soggiorno all'aperto di circa 11mq ed ampia corte giardino esclusivo di circa 74mq. Il cespite all'interno, si compone di *Ingresso-soggiorno con angolo cottura, w.c. ed altri due vani.*

Le condizioni generali manutentive dell'unità immobiliare sub. 2, Lotto 2, sono discretamente buone, e tale unità immobiliare è libera da mobilio e suppellettili.

- **LOTTO 3: Appartamento piano rialzato** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 5** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza: 4 vani, Superficie catastale 75 mq, Rendita Catastale: 340,86 euro.

L'Appartamento con unico fronte di affaccio esposto ad Est, sul Prospetto retrostante dell'Edificio plurifamiliare, si compone di **Ingresso-soggiorno con angolo cottura, w.c. ed altri due vani**, per una **Superficie utile pari a circa 55mq. con altezza H.= 2,80m.**, con **terrazzino per soggiorno all'aperto di circa 11mq.** ed **ampia corte giardino esclusivo di circa 84mq.** L'Appartamento funzionante ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, arredato con Beni di Proprietà del Locatario, è oggetto di Locazione in corso e può medio tempore essere appetibile ad uso investimento, ferme restando anche possibilità di futuro uso diretto dell'Acquirente. Il cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento, pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.



**LOTTO TRE: Vista dello spazio di ingresso soggiorno con angolo cottura, afferente all'Appartamento Esecutato.**

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 3: 48.000€**

(DICONSI QUARANTOTTOMILA EURO)



- **LOTTO 4: Appartamento in stato grezzo piano primo** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 6** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza: 5,5 vani, Superficie catastale 103 mq, Rendita Catastale: 468,68 euro;

L'Appartamento servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Est-Ovest, sui prospetti principale e retrostante dell'Edificio plurifamiliare, si compone di ampio **Ingresso-soggiorno con angolo cottura, doppio servizio w.c. disimpegno zona notte con due vani letto**, per una **Superficie utile pari a circa 81mq. con altezza H.= 2,80m.**, e **doppia balconata per 24mq. complessivi**. Detto cespite si presenta libero da persone e cose, in **stato grezzo, privo di finiture in particolare nei w.c., pavimentazioni e battiscopa, e privo di infissi interni, con impiantistica da completare, parapetti balconi da riprendere, e chiavi in possesso della Custodia Giudiziale**. Detto Appartamento fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.



**LOTTO QUATTRO: Vista dello spazio di ingresso soggiorno con angolo cottura, in stato grezzo da completare.**

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 4: 44.000€**  
(DICONSI QUARANTAQUATTROMILA EURO)



- **LOTTO5:** **Alloggio in sottotetto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 18** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 52 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro;

L'Appartamento mandadato, al secondo piano sottotetto, servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Nord ed Est, sui prospetti laterale e retrostante dell'Edificio plurifamiliare, si compone di **Ingresso-soggiorno con angolo cottura, servizio w.c. e camera da letto**, per una **Superficie utile pari a circa 58mq. con altezza massima al colmo  $H_{max}= 3,00m.$  ed altezza minima alla gronda di  $H_{min}= 0,67m.$** . L'Appartamento privo di balconi, funzionante ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, arredato con Beni mobili non eseguiti di Proprietà della Società eseguita, è oggetto di Locazione in corso e può medio tempore essere appetibile ad uso investimento, ferme restando anche possibilità di futuro uso diretto dell'Acquirente. Detto cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

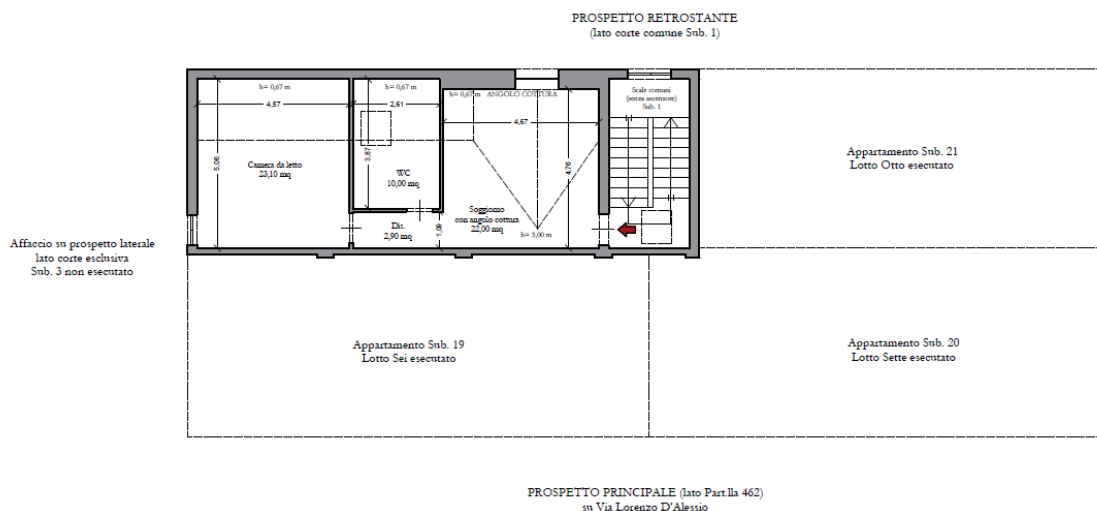


**LOTTO CINQUE:** **Vista dello spazio di ingresso soggiorno con angolo cottura, ottimamente illuminato da ampio abbaino, con comodità delle altezze all'intradosso.**

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 5: 29.500€**

(DICONSI VENTINOVEMILACINQUECENTO EURO)

## PLANIMETRIA DIGITALIZZATA LOTTO 5



All. 11.5) **Planimetria Digitalizzata Alloggio mansardato Piano Secondo sottotetto LOTTO 5 Sub.18**, con *Riepilogo consistenze superficiali, caratteristiche dimensionali, destinazioni d'uso, confini, e rappresentazione Stato effettivo Luoghi*.

### CONFINI LOTTO 5

Il **Lotto Cinque sub. 18**, come configurato dal C.T.U. è delimitato e confina:

- **a NORD**: tramite affaccio finestrato, su *prospetto laterale lato corte esclusiva sub. 3 non eseguito*;
- **a SUD**: tramite porta di ingresso, con *vano scale comuni*;
- **a EST**: tramite affaccio finestrato, su *prospetto retrostante lato corte comune sub. 1*;
- **a OVEST**: tramite setto murario cieco, con altro *appartamento eseguito LOTTO 6 sub. 19*;

**L'appartamento con superficie utile interna di 58,00 mq risulta essere mansardato, con altezza minima di 0,67 m e altezza massima 3,00 m.**

Il monolocale, senza balconi, si compone di un *unico vano cucina/soggiorno, di un disimpegno, di un unico WC e di una camera matrimoniale*.

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare sub. 18, Lotto 5, sono discretamente buone.

- **LOTTO 6: Alloggio in sottotetto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 19** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 56 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro.

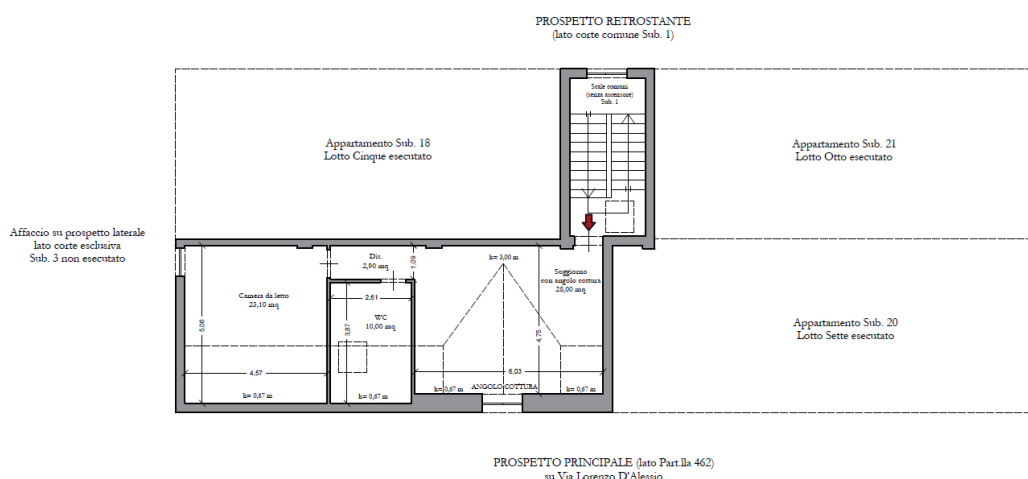
L'Appartamento mandariato, al secondo piano sottotetto, servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Nord ed Ovest, sui prospetti laterale e principale dell'Edificio plurifamiliare, si compone di **Ingresso-soggiorno con angolo cottura, servizio w.c. e camera da letto**, per una **Superficie utile pari a circa 64mq. con altezza massima al colmo  $H_{max}= 3,00m.$  ed altezza minima alla gronda di  $H_{min}= 0,67m.$** . L'Appartamento privo di balconi, funzionante ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, arredato con Beni mobili non eseguiti di Proprietà della Società eseguita, è oggetto di Locazione in corso e può medio tempore essere appetibile ad uso investimento, ferme restando anche possibilità di futuro uso diretto dell'Acquirente. Detto cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.



**LOTTO SEI: Vista dello spazio di ingresso soggiorno con angolo cottura, e del disimpegno di accesso alla zona notte.**

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 6: 33.000€**  
(DICONSI TRENTATREMILA EURO)

## PLANIMETRIA DIGITALIZZATA LOTTO 6



**All. 11.6) Planimetria Digitalizzata Alloggio mansardato Piano Secondo sottotetto LOTTO 6 Sub.19**, con *Riepilogo consistenze superficiali, caratteristiche dimensionali, destinazioni d'uso, confini, e rappresentazione Stato effettivo Luoghi.*

### CONFINI LOTTO 6

Il **Lotto Sei sub. 19**, come configurato dal C.T.U. è delimitato e confina:

- **a NORD**:tramite affaccio finestrato, su *prospetto laterale lato corte esclusiva sub. 3, non esecutata*;
- **a SUD**:tramite setto murario cieco, con *altro appartamento esecutato LOTTO 7 sub. 20*;
- **a EST**:tramite setto murario cieco con *altro appartamento esecutato LOTTO 5, sub. 18*, e, tramite porta di ingresso, con *vano scale comuni*;
- **a OVEST**:tramite affaccio finestrato, su *prospetto principale lato corte part. 462, prospiciente su Via Lorenzo D'Alessio*.

**L'appartamento con superficie utile interna di 64,00 mq risulta essere senza balconi e mansardato, con altezza minima di 0,67 m e altezza massima 3,00 m.**  
Il monolocale si compone di un *unico vano cucina/soggiorno, di un disimpegno, di un unico WC e di una camera matrimoniale.*

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare sub.19, Lotto 6, sono discretamente buone.

- **LOTTO 7: Alloggio in sottotetto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 20** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 55 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro.

L'Appartamento mandariato, al secondo piano sottotetto, servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Sud ed Ovest, sui prospetti laterale e principale dell'Edificio plurifamiliare, si compone di **Ingresso-soggiorno con angolo cottura, servizio w.c. e camera da letto**, per una **Superficie utile pari a circa 64mq. con altezza massima al colmo  $H_{max}= 3,00m.$  ed altezza minima alla gronda di  $H_{min}= 0,67m.$** . L'Appartamento privo di balconi, funzionante ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, pur con **talune tracce di umidità**, arredato con Beni mobili non eseguiti di Proprietà della Società eseguita, è oggetto di Locazione NON OPPONIBILE in corso e può essere appetibile sia ad uso investimento, sia per uso diretto immediato dell'Acquirente. Detto cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

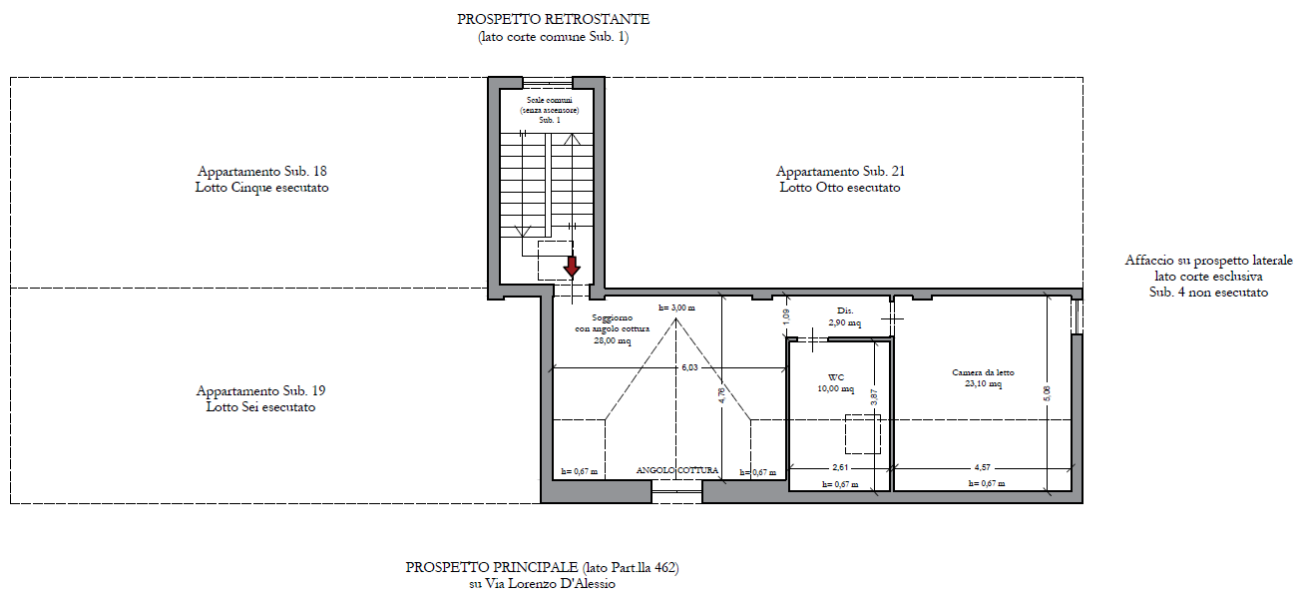


**LOTTO SETTE: Vista dello spazio di ingresso soggiorno con angolo cottura, ottimamente illuminato da ampio abbinato, con comodità delle altezze all'intradosso.**

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 7: 33.000€**

(DICONSI TRENTATREMILA EURO)

## PLANIMETRIA DIGITALIZZATA LOTTO 7



**All. 11.7) Planimetria Digitalizzata Alloggio mansardato Piano Secondo sottotetto LOTTO 7 Sub.20**, con *Riepilogo consistenze superficiali, caratteristiche dimensionali, destinazioni d'uso, confini, e rappresentazione Stato effettivo Luoghi*.

### CONFINI LOTTO 7

Il **Lotto Sette sub. 20**, come configurato dal C.T.U. è delimitato e confina:

- **a NORD**:tramite setto murario cieco, con *altro appartamento eseguito LOTTO 6 sub. 19*;
- **a SUD**:tramite affaccio finestrato, su *prospetto laterale lato corte esclusiva app. sub. 4 non eseguita e di Propr. Terza*;
- **a EST**:tramite setto murario cieco, con *altro appartamento eseguito LOTTO 8, sub. 21*, e, tramite porta di ingresso, con *vano scale comuni*;
- **a OVEST**:tramite affaccio finestrato, su *prospetto principale lato corte part. 462, prospiciente su Via Lorenzo D'Alessio*.

**L'appartamento con superficie utile interna di 64,00 mq risulta essere mansardato, con altezza minima di 0,67 m e altezza massima 3,00 m.** Il monolocale si compone di un unico vano cucina/soggiorno, di un disimpegno, di un unico WC e di una camera matrimoniale.

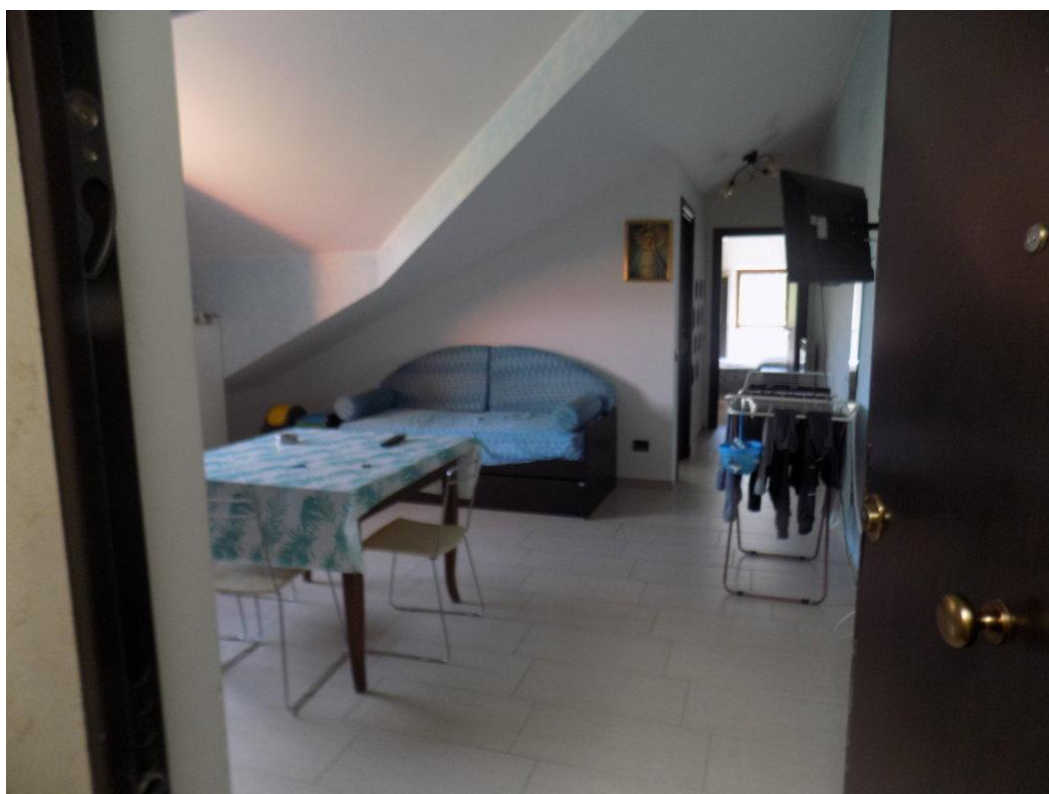
Le condizioni generali di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare sub. 20, Lotto 7, sono discrete, fatta eccezione per presenza di infiltrazioni provenienti dalla doccia con conseguente fenomeni di umidità e distacco di intonaco dalle pareti, e, infine, la porta della camera matrimoniale risulta essere danneggiata.

Il Contratto di Locazione Lotto 7 non è opponibile all'Acquirente.

- **LOTTO 8: Alloggio in sottotetto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 21** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 53 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro.

L'Appartamento mandariato, al secondo piano sottotetto, servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Sud ed Est, sui prospetti laterale e retrostante dell'Edificio plurifamiliare, si compone di Ingresso-soggiorno con angolo cottura, servizio w.c. e camera da letto, per una Superficie utile pari a circa 58mq. con altezza massima al colmo  $H_{max}= 3,00m.$  ed altezza minima alla gronda di  $H_{min}= 0,67m.$ .

L'Appartamento privo di balconi, funzionante ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, arredato con Beni mobili non eseguiti di Proprietà della Società eseguita, è oggetto di Locazione in corso e può medio tempore essere appetibile ad uso investimento, ferme restando anche possibilità di futuro uso diretto dell'Acquirente. Detto cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

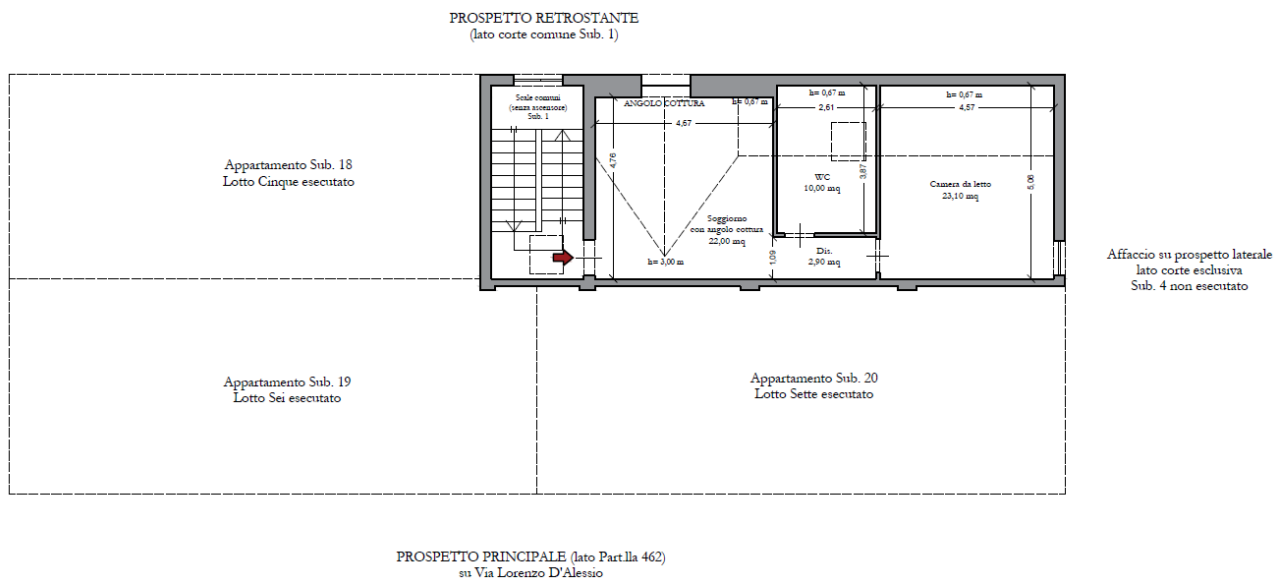


**LOTTO OTTO: Vista dello spazio di ingresso soggiorno con angolo cottura, e del disimpegno di accesso alla zona notte.**

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 8: 29.500€**

(DICONSI VENTINOVE MILACINQUECENTO EURO)

## PLANIMETRIA DIGITALIZZATA LOTTO 8



**All. 11.8) Planimetria Digitalizzata Alloggio mansardato Piano Secondo sottotetto LOTTO 8 Sub.21**, con *Riepilogo consistenze superficiali, caratteristiche dimensionali, destinazioni d'uso, confini, e rappresentazione Stato effettivo Luoghi*.

### CONFINI LOTTO 8

Il **Lotto Otto sub. 21**, come configurato dal C.T.U. è delimitato e confina:

- a **NORD**: tramite porta d'ingresso, con *scale comuni*;
- a **SUD**: tramite affaccio finestrato, su *prospetto laterale lato corte esclusiva sub. 4, non eseguita*;
- a **EST**: tramite affaccio finestrato, su *prospetto retrostante lato corte comune sub.1*;
- a **OVEST**: tramite setto murario cieco, con *altro appartamento eseguito LOTTO 7, sub. 20*.

**L'appartamento con superficie utile interna di 58,00 mq risulta essere mansardato, con altezza minima di 0,67 m e altezza massima 3,00 m.** Il monolocale, privo di balconi, si compone di un unico *vano cucina/soggiorno, di un disimpegno, di un unico WC e di una camera matrimoniale*.

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare sub. 21, Lotto 8, sono discretamente buone.

- **LOTTO 9:** **Terreno tenuto a prato verde incolto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) al margine della Provinciale Ornito Faiano (toponomastica locale Via Lorenzo D'Alessio, già Via Olivella in fonti internet, e Via Macchia in Catasto), identificato in N.C.T. al Foglio 59, **Part. 461** Qualità Seminativo Classe 3 **Superficie 578 mq** Reddito Dominicale 1,49 euro, Reddito Agrario 4,18 euro.

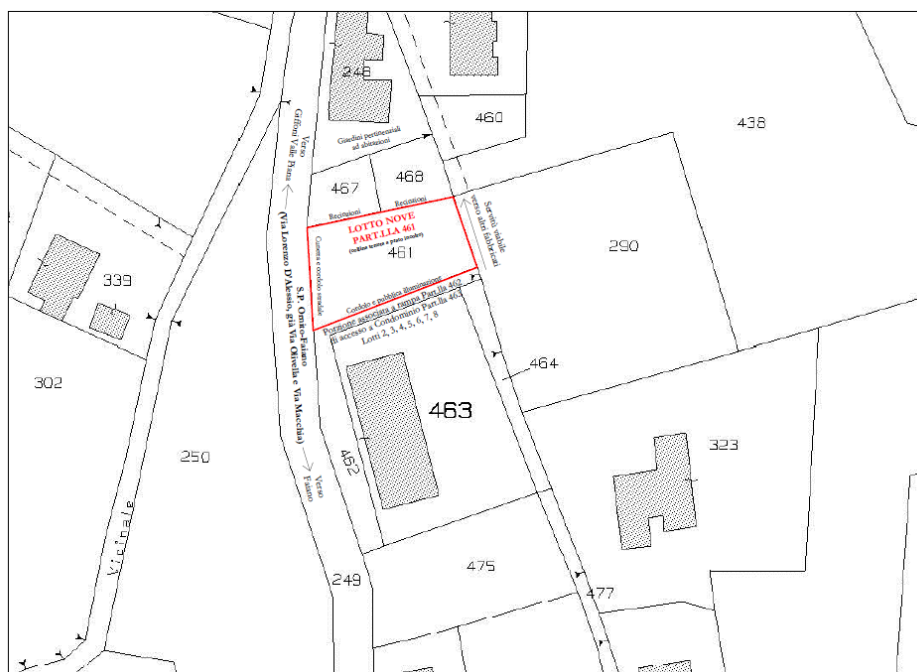
Il Terreno tenuto a prato incolto non recintato, ricadente in area urbanizzata, con andamento lievemente acclive, a collinetta, risulta sui margini sud ed est, parzialmente asservito a viabilità di uso pubblico, e di deviazione dalla Provinciale Ornito-Faiano, con la quale confina sul margine ovest. I margini di confine con la viabilità, privi di recinzione, sono delimitati da cordoli cementizi e cunette. L'Ambito territoriale di ricaduta è provvisto di pubblica illuminazione, strade asfaltate, reti elettriche ed idriche, e molto prossimo a centro Frazione Ornito. Il cespite potrebbe risultare appetibile per i Proprietari delle abitazioni con giardini confinanti sul lato Nord, o comunque per i proprietari del circondario, e, oltre all'uso agricolo, per eventuali attività commerciali connesse all'agricoltura e vivaistiche, o per installazioni di parco giochi, quand'anche **la superficie di suolo vegetale sia anche minore della consistenza catastale, e limitata dalla Viabilità di asservimento al contorno**. Stanti tali prospettive di nicchia, spetterà in definitiva a scelte strategiche del Creditore Procedente, valutarne o meno la messa in Vendita Giudiziaria.



**LOTTO NOVE: Vista d'insieme del Terreno a prato contornato da cordolature dei margini stradali.**

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 9: 22.000€**  
(DICONSI VENTIDUEMILA EURO)

## MAPPA DIGITALIZZATA LOTTO 9



All. 11.9) **Mappa Digitalizzata Terreno tenuto a prato verde incolto LOTTO 9 Part.461**, con Riepilogo consistenza superficiale, caratteristiche geometriche, confini, e servitù di viabilità circostante.

### CONFINI LOTTO 9

Il **Lotto NOVE Part.461**, come configurato dal C.T.U. è delimitato e confina:

- **a NORD:**tramite recinzione metallica con altre particelle non esegutate *part.ile 467 e 468, giardini di abitazioni di Proprietari Terzi;*
- **a SUD:**tramite cordolo della pubblica illuminazione con *porzione associata a rampa Part.lla 462 di accesso a Condominio Part.lla 463*, ove sono ubicati i Lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8;
- **a EST:**con *servitù viabile di accesso ad altri fabbricati insistenti su part. 290 di Proprietà Terza, non esegutata;*
- **a OVEST:**tramite cunetta e cordolo stradale con Provinciale *S.P. Ornito-Faiano - Via Lorenzo D'Alessio.*

Il terreno afferente al **Lotto 9** è **acclive con assenza di colture sia ortofrutticole che arborate, dunque tenuto a prato incolto non recintato almeno su tre lati**, risulta sui margini sud ed est, parzialmente asservito a viabilità di uso pubblico e di deviazione dalla Provinciale Ornito-Faiano, con la quale confina sul margine ovest. I margini di confine con la viabilità sono delimitati da cordoli cementizi e cunette. L'Ambito territoriale di ricaduta è provvisto di pubblica illuminazione, strade asfaltate, reti elettriche ed idriche, e molto prossimo a centro Frazione Ornito.

Segue illustrazione **confini Lotto 9** →

## ASSETTO DI CONFINAZIONE LOTTO 9



*vista prospettica dall'alto del terreno part. 461 con prospettiva da sud verso nord.*

---

**NOTA C.T.U. sui Confini:** I Confini del Lotto Nove Part.461, risultano di fatto **asserviti a pubblica viabilità che riduce di fatto a consistenza utile di suolo, rispetto alla consistenza catastale.**

---

*Per ulteriori più ampi e più approfonditi dettagli metrici, fotografici e illustrativi dei cespiti, si rimanda alle **9 Gallerie grafico-fotografiche, in separati 9 files, uno per ogni Lotto, prive di dati sensibili e destinabili alla pubblicità immobiliare,** gallerie ugualmente oggetto di già avvenuto deposito telematico.*

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. ALFONSO D'ARCO**

Segue **Quesito 5** sui TITOLI di PROPRIETA':→

**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’*

Dall’Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento completa di **Certificazione Notarile sostitutiva** ex Art.567, comma IIc.p.c.(come modificato dalla L.302/1998), per **Notaio Dott. Niccolò TIECCO**, datata **09/09/2024** agli Atti telematici ed anche in **All.ti 3 Vol. Allegati** (cfr.All.ti 3a),e per confronto con il **Titolo di Proprietà Principale** e le successive trascrizioni di perfezionamento Permuta, risulta quanto segue:

### **TITOLI di PROPRIETA’ LOTTI**

Il **Suolo di sedime ex Part.lla 447** (e prim’ancora ex Part.265), su cui fu costruito l’intero Edificio di Ubicazione Lotti, pervenne alla **Società Debitrice OMISSIS**, in virtù del seguente **Atto di Permuta** (con contropartita già resa agli aventi causa della Permutante Sig.ra OMISSIS):

- ✓ **All.3b<sub>1</sub>-3b<sub>2</sub>)** **Titolo di proprietà principale: ATTO di Permuta di Area edificabile, contro Porzione di Edificio da costruire**, per **Notaio Renato Moroni**, del **30/10/2007 rep.n°9974 racc.3554**, registrato a Salerno il **06/11/2007 al n°9631**, e Trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno il **06/11/2007 ai num.ri R.G.53564, RP 33753**. Atto di Permuta intercorso tra la **Sig.ra OMISSIS** (vedova, piena ed esclusiva proprietaria del suolo permutato **ex Part.447**, poi frazionata nelle attuali **Part.lle 461, 462, 463, 464**) e la **Società OMISSIS** (società esecutata, subentrata poi anche nel Permesso di Costruire).

Successivamente la **Permuta fu perfezionata tramite le seguenti trascrizioni:**

- ✓ **All.3c)** **Annotazione a Trascrizione: Cancellazione Condizione sospensiva della Permuta, per avvenuta volturazione del Titolo Edilizio**, per **Notaio Renato Moroni**, del **16/02/2009 rep.n°10321 racc.3808**, Trascritta presso l’Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno il **17/02/2009 ai num.ri R.G.7050, R.P.665**. Atto intercorso tra la **Sig.ra OMISSIS** (già proprietaria del suolo permutato **ex Part.447**, poi frazionata nelle attuali **Part.lle 461, 462, 463, 464**) e la **Società OMISSIS** (società esecutata, subentrata all’epoca anche nel Permesso di Costruire).
- ✓ **All.3d)** **Atto di Individuazione Catastale: Atto di Individuazione Catastale, Rep.1713 Racc.1283**, per **Notaio Restaino Luca** del **28/09/2010**, Trascritto a Salerno il **21/10/2010 ai Num.ri R.G.42474 R.P.29711**, con perfezionamento della Permuta, per cessione, come controvalore, degli **Appartamenti Subb.7,8, e del vano terraneo Sub.13: tutti NON Esecutati**). Atto intercorso tra la **Società OMISSIS** (società esecutata, Proprietaria del

**Fabbricato Part.463**) e gli **Eredi di OMISSIS** (ex-proprietaria del suolo originario permutato **ex Part.447**).

Con riferimento invece alle **Provenienze Ultraventennali**, sia la *Certificazione Notarile sostitutiva per Notaio Tiecco*, sia lo stesso contenuto dell'*Atto di Permuta 2007 per Notaio Moroni*, riferiscono entrambi che il **Suolo ex Part.447 (e prim'ancora ex Part.265)**, pervenne alla dante causa della Società Debitrice **Sig.ra OMISSIS**, in virtù del seguente **Atto di Compravendita più che ultraventennale**:

- ❖ **Titolo di provenienza ultraventennale: ATTO di Compravendita**, per Notaio Dott. Alberigo Gabola, del 01/08/1962 rep.198, registrato a San Cipriano Picentino il 17/08/1962 al n°40, e regolarmente trascritto.

---

*Per ulteriori dettagli inerenti la titolarità dei cespiti, si rimanda alla consultazione diretta ed al confronto comparato Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile in Gruppo All.ti 3 Vol. Allegati, già agli Atti telematici del Procedimento.*

**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’*

Si evidenzia come **I Nove Lotti di cui alla presente E.I.201/2024, siano aggrediti per l'intera Proprietà piena ed esclusiva in capo alla persona giuridica Società Debitrice OMISSIS**, e pertanto non si pongono esigenze divisionali.

Peraltro la **Permuta Originaria 2007 è stata completamente perfezionata, con contropartita immobiliare**, e dunque non si ravvedono aspetti ostativi alla Vendita dei Lotti immobiliari nella loro interezza.

**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’*

Per quanto attiene la situazione di **possesso materiale**, all’esito degli **Accessi congiunti CUSTODE/CTU del 28/10/2024 e del 11/11/2024**, si è avuto modo di constatare quanto segue (cfr. anche Verballi Accessi in All.ti 8 e Contratti di Locazione in Gruppo All.ti 9):

- ✓ I **Lotti 1,2,4, e 9** rispettivamente **Negoziato in stato grezzo Sub.15, App. Piano Rialzato Sub.2, App. in stato grezzo Sub.6, e Terreno a prato Part.461**, risultano **liberi da Contratti di Locazione** e con chiavi nel possesso materiale della Custodia Giudiziale per i manufatti di cui ai Lotti 1,2,e 4. In particolare **il Lotto 2 App. Sub.2 Piano Rialzato è stato oggetto di Contratto disdetta in corso di Procedura Esecutiva:**
  - **All.ti 9a<sub>1-2</sub>)** **Precedente Contratto di Locazione disdetta LOTTO 2 Sub.2**, Stipulato tra **OMISSIS** con Amm. Unico **OMISSIS**, ed il **Sig. OMISSIS** per **300€ mensili** sull’Appartamento in piano rialzato non arredato dalla **Società Locatrice**. **Contratto opponibile ad Acquirente MA DISDETTATO**, registrato, in data antecedente il Pignoramento, all’Agenzia delle Entrate in data **03/01/2017** con durata 4 anni + 4anni, ma comunque con già avvenuta liberazione dell’Immobile entro il 03/12/2024 (LOTTO 2 ATTUALMENTE LIBERO E SGOMBERATO DA PERSONE E COSE, con Chiavi consegnate alla Custodia).
  
- ✓ I **Lotti 3,5,6,7,8**, risultano oggetto dei seguenti **Contratti di Locazione** (cfr. Gruppo All.ti 9):
  - **All.9b) Contratto di Locazione LOTTO 3 Sub.5**, Stipulato tra **OMISSIS** con Amm. Unico **OMISSIS**, ed il **Sig. OMISSIS** per **300€ mensili** sull’Appartamento in piano rialzato non arredato dalla **Società Locatrice**. **Contratto opponibile ad Acquirente**, registrato, in data antecedente il Pignoramento, all’Agenzia delle Entrate in data **24/02/2017** al n°1832 con durata 4 anni + 4anni, e dunque fino al **24/02/2025**.
  
  - **All.9e) Contratto di Locazione LOTTO 5 Sub.18**, Stipulato tra **OMISSIS** con Amm. Unico **OMISSIS**, ed il **Sig. OMISSIS** per **250€ mensili** sull’Alloggio in Piano Secondo Sottotetto arredato dalla **Società Locatrice**. **Contratto opponibile ad Acquirente**, registrato, in data antecedente il Pignoramento,

all'Agenzia delle Entrate in data **12/10/2020** al n°7608 con durata 4 anni + 4anni, e dunque fino al **30/09/2028**.

- **All.9c) Contratto di Locazione LOTTO 6 Sub.19**, Stipulato tra *OMISSIS* con Amm. Unico *OMISSIS*, ed il **Sig. OMISSIS** per **260€ mensili sull'Alloggio in Piano Secondo Sottotetto arredato dalla Società Locatrice. Contratto opponibile ad Acquirente**, registrato, in data antecedente il Pignoramento, all'Agenzia delle Entrate in data **31/10/2022** con durata 4 anni, e dunque fino al **31/10/2026**.
- **All.9f) Contratto di Locazione LOTTO 7 Sub.20**, Stipulato tra *OMISSIS* con Amm. Unico *OMISSIS*, ed il **Sig. OMISSIS** per **280€ mensili sull'Alloggio in Piano Secondo Sottotetto arredato dalla Società Locatrice. Contratto annuale NON opponibile ad Acquirente**, registrato, in data susseguente il Pignoramento, all'Agenzia delle Entrate in data **02/08/2024** con durata 1 anno, e dunque fino al **31/07/2025**.
- **All.9d) Contratto di Locazione LOTTO 8 Sub.21**, Stipulato tra *OMISSIS* con Amm. Unico *OMISSIS*, ed il **Sig. OMISSIS** per **250€ mensili sull'Alloggio in Piano Secondo Sottotetto arredato dalla Società Locatrice. Contratto opponibile ad Acquirente**, registrato, in data antecedente il Pignoramento, all'Agenzia delle Entrate in data **01/01/2023** con durata 4 anni, e dunque fino al **31/12/2026**.

Salvo dunque più approfonditi e formali pareri della Custodia Giudiziale, **i Lotti 1,2,4,7 eseguiti sono da ritenersi formalmente liberi ai fini della procedura esecutiva E.I. 201/2024**, mentre **i Lotti 3,5,6,e8 sarebbero da ritenersi formalmente assoggettati a Contratto opponibile a Procedura ed Acquirenti**, anche se per tali cespiti, l'acquisto per Vendita Giudiziaria, nel breve periodo ad uso investimento, non ne svilirebbe più di tanto l'appetibilità.

Anche qui si tratterà da parte del futuro Professionista Delegato, di esaminare attentamente le Volontà e valorizzare il Ruolo degli Occupanti, semmai anche raccogliendo e contemperando Loro eventuali manifestazioni d'interesse all'Acquisto endoprocedurale dei Lotti di cui materialmente fruiscono.

Resta inteso che su eventuali Variazioni in itinere dell'Assetto Locativo dei cespiti, potrà sicuramente e più computamente relazionare la Preg.ma Custodia Giudiziale.

Quanto agli **aspetti di Asservimento di fatto all'uso comune ed al transito**, si è già più volte rimarcato come Le **Part.462 e 464, pur pignorate**, consistono di **viabilità e posti auto comuni all'intero Fabbricato Part.463 di ricaduta Lotti ed altri cespiti non eseguiti**, e quindi **non sono trasformabili in lotti autonomi**.

*Gli Appartamenti Lotti 2,3,4,5,6,7,8 hanno ovviamente diritti comuni sui posti auto (non numerati) della part.464 retrostante, e su rampa porzione Part.462, e il Lotto 1 negozio sub.15 ha diritti comuni sul sub.16 Part.463 marciapiede comune ai Subb.13-14 e 15, e su altra porzione Part.462 piazzale fronte strada.*

La **Fasce perimetrali del Terreno Part.461 Lotto Nove**, sono asservite al transito viabile pubblico, anche a discapito di parte della consistenza superficiale.

**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.’*

### **PREMESSA sui LOTTI**

#### **Uno e Quattro (in stato grezzo) e Nove (in stato incolto)**

Si è già più volte osservato come i cespiti afferenti al **Lotto Uno (Negozio sub.15)** ed al **Lotto Quattro (Appartamento al 1° Piano Sub.6)**, siano in **stato grezzo di interrotta cantierazione**, e risultino al momento **improduttivi di reddito, mancando le condizioni di fruibilità di fatto**, per la **necessità di doverli ultimare**, con interventi, tutti questi, ampiamente illustrati in *Gallerie Grafico Fotografiche (cfr. separati file)*.

Pertanto **non è possibile ipotizzare, per tali Lotti 1 e 4, un canone di locazione che sia effettivamente congruo e meritato**, in quanto **mancono le caratteristiche di immediata fruibilità**, ed occorrerà porre in essere, a valle della Vendita Giudiziaria, lavori di ultimazione dei Progetti incompiuti, **a carico degli Acquirenti/Assegnatari Finali**, per conseguire **l’Agibilità di fatto ed anche formale**.

Anche il **Terreno Lotto 9 Part.461 risulta incolto** e risulta al momento **improduttivo di reddito**.

Fermo restando che per i Cespiti, le cui chiavi di Accesso siano state già consegnate alla Custodia (vedasi per l’appunto i Lotti Uno e Quattro al grezzo, ma anche il Lotto Due sub. 2 al finito), **non si pongono problematiche di pattuizione indennità di occupazione**, sulle basi Contrattuali di Locazione, ed attraverso la **Formula di Capitalizzazione dei Redditi**, scontando in taluni casi il **sovra-canone per fornitura Arredo/Impianti (supposto in 10.000€ solo a fini estimativi)**, si è proceduto ad un **controllo di congruità dei Canoni Locativi Contrattuali, come di seguito riportato**.

*Segue Controllo di Congruità Canoni Locativi LOTTI 2,3 5,6,7,8:→*

### **Controllo di congruità CANONI LOCATIVI LOTTI 2,3,5,6,7,8**

Dalle **Fonti estimative REquot OMI, e Listino Quotazioni MetroQuadro**, può desumersi preliminarmente la **Stima del Saggio di Capitalizzazione r**, utile per il controllo analitico:→

https://www.requot.com/valori-omi/Giffoni-Valle-Piana/E2.html

REQUOT

Valutazione Quotazioni Calcolatori Guide Servizi Contatti Accedi

Scegliere di valutare un immobile a Giffoni Valle Piana con Requot è vantaggioso perchè questo strumento ti permette di ottenere dei risultati sicuri ed in tempi rapidi. Nel comune di sono state effettuate 301 valutazioni.

Zone	Vendita (€/m <sup>2</sup> )	Affitto (€/m <sup>2</sup> )
Centro Urbano - Vie S.pertini, F.truffault, P.zza F.lumiere, Xxi Aprile, Vignadonica, L.d.cataldis, G.d'andria, C.si V.emanue	836	2,96
V.padova, V.calabranello, V.cappuccini, V.s.giorgio, V.firenza, Zona Campo Sportivo	607	1,97
P.zza Annunziata, V.roma, L.go Carpinelli, V.mancusi, V.parma, V.pisano, V.d.beneventano, V.paratino, V.murate, V.a.moro,	797	2,63
Periferia - Zona Industriale - Sp.76 - Via Cellara -	561	1,81
Restante Parte Territorio Comunale	458	1,38
<b>Ornito</b>	<b>500</b>	1,25
Terravecchia	616	1,25
Curti, Curticelle	616	1,25
San Giovanni, Santa Caterina, Sovvieco, Catelde	551	1,17

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	750	2,5
2024	Abitazioni tipo economico	650	2
2024	Abitazioni Signorili	800	3
2024	Ville e Villini	850	3
2024	Box	400	2
2024	Magazzini Depositi		
2024	Negozi	450	2
2024	Uffici	400	2
2024	Laboratori	300	2
2024	Capannoni industriali	350	3

Risulta, pertanto la seguente calibrazione del **Saggio di Capitalizzazione r**:

$$\mathbf{R}_{\text{stimato}}: \frac{2,5\text{€} / \text{mq.xmese} \times 12\text{mesi}}{500\text{€} / \text{mese}} = 0,06 \approx \mathbf{6\%}$$

Pertanto, considerati gli Importi dei Canoni Locativi, e scontando gli Arredi ove presenti nelle prescrizioni contrattuali, seguono i **Controlli analitici di Congruità dei Canoni per ciascuno dei Lotti 2,3,5,6,7,8**:

- ❖ **All.ti 9a<sub>1-2</sub>) Contratto di Locazione disdettato LOTTO 2 Sub.2**, Stipulato tra **OMISSIS** con Amm. Unico **OMISSIS**, ed il **Sig. OMISSIS** per **300€ mensili** sull'Appartamento in piano rialzato, non arredato dalla Società Locatrice. **Contratto opponibile ad Acquirente MA DISDETTATO**, registrato, in data antecedente il Pignoramento, all'Agenzia delle Entrate in data **03/01/2017** con durata 4 anni + 4 anni, ma comunque con liberazione dell'Immobile entro il **03/12/2024** (**LOTTO 2 ATTUALMENTE LIBERO E SGOMBERATO DA PERSONE E COSE**, con Chiavi consegnate alla Custodia).

### **STIMA ANALITICA di controllo congruità pregresso Canone Locativo LOTTO DUE**

- **fitto mensile lordo precedentemente pattuito**:  $R_{\text{mensile}} = 300$  Euro/mese;
- **saggio annuo di capitalizzazione precedentemente calibrato**:  $r = 6\%$
- **oneri fiscali medi ordinari da cedolare secca** = **20%**

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo, il seguente **Valor Capitale del tutto analogo al Prezzo base di Vendita Lotto Due Sub.2:**

**Valor Capitale LOTTO DUE sub.2:**

$$V = \frac{R_{\text{annuo}}^{\text{netto}}}{r} = \frac{300,00\text{€} / \text{mese} \times 12 \times [0,80]}{0,06} = 48.000 \approx \underline{49.000\text{€}} \text{ (come volevasi dimostrare).}$$

- ❖ **All.9b) Contratto di Locazione LOTTO 3 Sub.5,** Stipulato tra **OMISSIS** con Amm. Unico **OMISSIS**, ed il **Sig. OMISSIS** per **300€ mensili sull'Appartamento in piano rialzato, non arredato dalla Società Locatrice. Contratto opponibile ad Acquirente,** registrato, in data antecedente il Pignoramento, all'Agenzia delle Entrate in data **24/02/2017** al n°1832 con durata 4 anni + 4anni, e dunque fino al **24/02/2025.**

**STIMA ANALITICA di controllo congruità Canone Locativo LOTTO TRE**

- **fitto mensile lordo pattuito:**  $R_{\text{mensile}} = 300$  Euro/mese;
- **saggio annuo di capitalizzazione precedentemente calibrato:**  $r = 6\%$
- **oneri fiscali medi ordinari da cedolare secca= 20%**

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo, il seguente **Valor Capitale del tutto analogo (se non proprio coincidente) al Prezzo base di Vendita Lotto Tre Sub.5:**

**Valor Capitale LOTTO TRE sub.5:**

$$V = \frac{R_{\text{annuo}}^{\text{netto}}}{r} = \frac{300,00\text{€} / \text{mese} \times 12 \times [0,80]}{0,06} = 48.000 \approx \underline{48.000\text{€}} \text{ (come volevasi dimostrare).}$$

- ❖ **All.9e) Contratto di Locazione LOTTO 5 Sub.18,** Stipulato tra **ALBA IMMOBILIARE** con Amm. Unico **Barra Gennaro**, ed il **Sig. OMISSIS** per **250€ mensili sull'Alloggio in Piano Secondo Sottotetto arredato dalla Società Locatrice. Contratto opponibile ad Acquirente,** registrato, in data antecedente il Pignoramento, all'Agenzia delle Entrate in data **12/10/2020** al n°7608 con durata 4 anni + 4anni, e dunque fino al **30/09/2028.**

**STIMA ANALITICA di controllo congruità Canone Locativo LOTTO CINQUE**

- **fitto mensile lordo pattuito:**  $R_{\text{mensile}} = 250$  Euro/mese;
- **saggio annuo di capitalizzazione precedentemente calibrato:**  $r = 6\%$
- **oneri fiscali medi ordinari da cedolare secca= 20%**
- **incidenza arredo/impianti a detrarsi= - 10.000€.**

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo, il seguente **Valor Capitale del tutto analogo al Prezzo base di Vendita Lotto Cinque Sub.18:**

**Valor Capitale LOTTO CINQUE sub.18:**

$$V = \frac{R_{\text{annuo}}^{\text{netto}}}{r} = \frac{250\text{€} / \text{mese} \times 12 \times [0,80]}{0,06} - 10.000\text{€} = 30.000 \approx \underline{29.500\text{€}} \text{ (come volevasi dimostrare).}$$

- ❖ **All.9c) Contratto di Locazione LOTTO 6 Sub.19**, Stipulato tra *OMISSIS* con Amm. Unico *OMISSIS*, ed il **Sig. OMISSIS** per **260€ mensili** sull'Alloggio in Piano Secondo Sottotetto arredato dalla Società Locatrice. **Contratto opponibile ad Acquirente**, registrato, in data antecedente il Pignoramento, all'Agenzia delle Entrate in data **31/10/2022** con durata 4 anni, e dunque fino al **31/10/2026**.

**STIMA ANALITICA di controllo congruità Canone Locativo LOTTO SEI:**

- fitto mensile lordo pattuito:  $R_{\text{mensile}} = 260$  Euro/mese;
- saggio annuo di capitalizzazione precedentemente calibrato:  $r = 6\%$
- oneri fiscali medi ordinari da cedolare secca =  $20\%$
- incidenza arredo/impianti a detrarsi =  $- 10.000\text{€}$ .

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo, il seguente **Valor Capitale del tutto analogo al Prezzo base di Vendita Lotto Sei Sub.19:**

**Valor Capitale LOTTO SEI sub.19:**

$$V = \frac{R_{\text{annuo}}^{\text{netto}}}{r} = \frac{260\text{€} / \text{mese} \times 12 \times [0,80]}{0,06} - 10.000\text{€} = 31.600 \approx \underline{33.000\text{€}} \text{ (come volevasi dimostrare).}$$

- ❖ **All.9f) Contratto di Locazione LOTTO 7 Sub.20**, Stipulato tra *OMISSIS* con Amm. Unico *OMISSIS*, ed il **Sig. OMISSIS** per **280€ mensili** sull'Alloggio in Piano Secondo Sottotetto arredato dalla Società Locatrice. **Contratto annuale NON opponibile ad Acquirente**, registrato, in data susseguente il Pignoramento, all'Agenzia delle Entrate in data **02/08/2024** con durata 1 anno, e dunque fino al **31/07/2025**.

**STIMA ANALITICA di controllo congruità Canone Locativo LOTTO SETTE:**

- fitto mensile lordo pattuito:  $R_{\text{mensile}} = 280$  Euro/mese;
- saggio annuo di capitalizzazione precedentemente calibrato:  $r = 6\%$
- oneri fiscali medi ordinari da cedolare secca =  $20\%$
- incidenza arredo/impianti a detrarsi =  $- 10.000\text{€}$ .

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo, il seguente **Valor Capitale del tutto analogo al Prezzo base di Vendita Lotto Sette Sub.20:**

**Valor Capitale LOTTO SETTE sub.20:**

$$V = \frac{R_{\text{annuo}}^{\text{netto}}}{r} = \frac{280\text{€}/\text{mese} \times 12 \times [0,80]}{0,06} - 10.000\text{€} = 34.800 \approx \underline{33.000\text{€}} \text{ (come volevasi dimostrare).}$$

- ❖ **All.9d) Contratto di Locazione LOTTO 8 Sub.21**, Stipulato tra **OMISSIS** con Amm. Unico **OMISSIS**, ed il **Sig. OMISSIS** per **250€ mensili sull'Alloggio in Piano Secondo Sottotetto arredato dalla Società Locatrice. Contratto opponibile ad Acquirente**, registrato, in data antecedente il Pignoramento, all'Agenzia delle Entrate in data **01/01/2023** con durata 4 anni, e dunque fino al **31/12/2026**.

**STIMA ANALITICA di controllo congruità Canone Locativo LOTTO OTTO**

- **fitto mensile lordo pattuito:  $R_{1 \text{ mensile}} = 250$  Euro/mese;**
- **saggio annuo di capitalizzazione precedentemente calibrato:  $r = 6\%$**
- **oneri fiscali medi ordinari da cedolare secca = 20%**
- **incidenza arredo/impianti a detrarsi = - 10.000€.**

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo, il seguente **Valor Capitale del tutto analogo al Prezzo base di Vendita Lotto Otto Sub.21:**

**Valor Capitale LOTTO OTTO sub.21:**

$$V = \frac{R_{\text{annuo}}^{\text{netto}}}{r} = \frac{250\text{€}/\text{mese} \times 12 \times [0,80]}{0,06} - 10.000\text{€} = 30.000 \approx \underline{29.500\text{€}} \text{ (come volevasi dimostrare).}$$

Naturalmente, resta ferma ogni prerogativa in capo alla Custodia Giudiziale di pattuire qualsiasi importo indennitario (di qualsiasi entità), per variato assetto di occupazione Lotti, o anche di non pattuire alcunché, in quanto i presupposti di effettiva percezione o meno di Indennità di occupazione vanno posti a confronto, nella fattispecie, con il possesso materiale delle chiavi e l'opportunità o meno di procedere a Locazioni Transitorie che non siano ostative alla Vendita.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Quesito 9 su Estremi Società Esecutata Persona Giuridica: →

**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’

Nell’ambito della presente **E.I.201/2024** in oggetto, il Debitore proprietario pieno ed esclusivo dei Lotti è:

- ❖ **Persona giuridica**, corrispondente alla **Società Debitrice “OMISSIS”** (C.F. **OMISSIS** e P.IVA: **OMISSIS**), con sede legale in **OMISSIS**, iscritta al Registro delle Imprese di Salerno con n° REA: **OMISSIS**, con *Amm. Unico: OMISSIS*, **PEC: OMISSIS**.

---

*Per ulteriori dettagli inerenti la Società Debitrice, si rimanda direttamente alla **Visura storica Camerale del 15/10/2024 in Allegati 4 del Volume Allegati** (cfr).*

**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 in date **Accessi congiunti CUSTODE/CTU del 28/10/2024 e del 11/11/2024**, si è avuto modo di constatare (cfr. anche *Verbali Accessi in All.ti 8*) che L’**Edificio plurifamiliare Part.463 di Via Lorenzo D’Alessio Civ.23**, nel suo complesso risulta **privo di organismo condominiale formalmente costituito**, ed i Condòmini contribuiscono, secondo regolamento interno condiviso di autogestione, alle spese di Illuminazione comune degli spazi condominiali. Ovviamente le **parti comuni dell’Edificio Part.463**, gestite secondo rapporti di Buon Vicinato, comprendono, tra le altre, **Cancello di Accesso a Corte Comune, posti auto condivisi, corpo scala, Quadri di Alloggiamento Contatori Utenze, etc.**

Segue **Quesito 11 su Formalità pregiudizievoli**:→

**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. in date **11/10/2024** e **15/10/2024** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince quanto segue (cfr. Anche All.ti 6 Vol. Allegati): →

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI insistenti sui suoli di cui al Compendio Pignorato**

Sul Compendio Pignorato gravano esclusivamente le seguenti **formalità pregiudizievoli** (*ipoteca fondiaria originaria sui suoli di sedime, alla base del titolo esecutivo, e Pignoramento di cui alla presente E.I.201/2024, che invece aggredisce i nove cespiti scaturiti dalla trasformazione edilizia e catastale dell’Area*):

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

- **All.ti 6b<sub>1,2</sub>)** **Nota di iscrizione Ipoteca Volontaria e sua Restrizione** (alla base del titolo esecutivo). Ipoteca originaria del **18/02/2009**, iscritta il **20/02/2009** ai num.ri **R.G. 7705 R.P. 952**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Ipotecario originario, cedente il credito all’attuale Procedente **OMISSIS**), e contro **OMISSIS** (Società debitrice) sull’**originaria Area di Sedime Lotti ex Part.447**, poi frazionata nelle attuali **Part.ile 461, 462, 463, 464**). Ipoteca iscritta per la somma di **350.000€**, oltre interessi e spese successive. La formalità Ipotecaria è stata poi **cancellata Sui Cespiti (NON Esecutati) Subb.3,4, e 14**, con **Annotazione di Restrizione del 22/09/2010 R.G.38250 R.P.3478**.

**All.6c)** **Nota di trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (sul quale è incardinata la **presente E.I. 201/2024**). **04/07/2024**, trascritto il **30/08/2024** ai num.ri **R.G. 37450 R.P. 30812**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, cessionario del credito da **OMISSIS**) e contro **OMISSIS** (Società Debitrice) sui **Nove Lotti come sopra individuati: Negozio Part.463 Sub.15, Appartamenti Subb.2,5,6,18,19,20,21 e Terreno Part.461, oltre che sulle aree comuni Part.ile 462 e 464**.

Pignoramento eseguito per la somma di circa **499.542,13€**, oltre interessi e spese successive.

*Segue calcolo oneri di Cancellazione:→*

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**, con evidenziate le formalità inerenti i **beni di cui al Lotto Unico di interesse per la presente E.I. 201/2024**:→

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
<b>Trascrizione pregiudizievole Pignoramento</b>	-	<b>€ 200,00</b>	<b>€ 59,00</b>	<b>€ 35,00</b>	<b>€ 294,00</b>
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
<b>Ipoteca volontaria (banca - privato)</b>	-	-	-	<b>€ 35,00</b>	<b>€ 35,00</b>
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.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

#### **Calcolo Costi delle relative cancellazioni:**

Dal 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. 201/204, sono pari a **(1 Pignoramento + 1 Ipoteca):**→

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
<b>Ipoteca Volontaria</b>	€ 0.00	€ 0.00	€ 35,00	<b>€ 35,00</b>
<b>Pignoramento</b>	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	<b>€ 294,00</b>

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:** = 294 + 35 = **€ 329,00.**

importo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore dei Lotti in quanto importo esiguo rispetto al valore dell'intero compendio, rientrante nelle oscillazioni di stima, e presumibilmente endoprocedurale e nemmeno a carico degli Acquirenti/Assegnatari finali.

---

*Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli, si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati seconda parte (cfr.).*

**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’*

Dall’accesso effettuato in date **12/10/2024-15/10/2024**, 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 storiche catastali per immobili, estratti dei fogli di mappa Wegis, Elaborato Planimetrico, e Planimetrie catastali Lotti, etc.), qui ripetuti per comodità di lettura:

## **ALLEGATI 5: DATI CATASTALI LOTTI**

- ✓ **All.5a) Mappa catastale Wegis Fl.59** Giffoni Valle Piana (scala 1:2000 Formato A4), con indicazione del **Fabbricato plurifamiliare Part.463 e Terreno Part.461** di ricaduta nove Lotti;
- ✓ **All.5b<sub>1</sub>)** Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico pregressi ed attuali Intero Fabbricato plurifamiliare Part.463;
- ✓ **All.5b<sub>2</sub>)** Visura storica Catastale **Ente Urbano: Area di sedime** Intero Fabbricato plurifamiliare Part.463;
- ✓ **All.ti 5c)** Visura storica Catastale **Terreno Lotto Nove Part.461**;
- ✓ **All.5d-5e)** Visure storiche Catastali **Part.lle 462, 464: Aree pertinenziali comuni** all’intero Fabbricato plurifamiliare Part.463;
- ✓ **All.ti 5f<sub>1-2</sub>)** Visura storica e Planimetria Catastale **Locale Terraneo stato grezzo LOTTO 1:N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fl.59 Part 463 sub.15**;
- ✓ **All.ti 5g<sub>1-2</sub>)** Visura storica e Planimetria Catastale **Appartamento piano rialzato LOTTO 2:N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fl.59 Part 463 sub.2**;
- ✓ **All.ti 5h<sub>1-2</sub>)** Visura storica e Planimetria Catastale **Appartamento piano rialzato LOTTO 3:N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fl.59 Part 463 sub.5**;
- ✓ **All.ti 5i<sub>1-2</sub>)** Visura storica e Planimetria Catastale **Appartamento piano primo stato grezzo LOTTO 4:N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fl.59 Part 463 sub.6**;
- ✓ **All.ti 5l<sub>1-2</sub>)** Visura storica e Planimetria Catastale **Appartamento piano secondo sottotetto LOTTO 5:N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fl.59 Part 463 sub.18**;

- ✓ **All.ti 5m<sub>1,2</sub>** **Visura storica e Planimetria Catastale Appartamento piano secondo sottotetto LOTTO 6:N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fl.59 Part 463 sub.19;**
- ✓ **All.ti 5n<sub>1,2</sub>** **Visura storica e Planimetria Catastale Appartamento piano secondo sottotetto LOTTO 7:N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fl.59 Part 463 sub.20;**
- ✓ **All.ti 5o<sub>1,2</sub>** **Visura storica e Planimetria Catastale Appartamento piano secondo sottotetto LOTTO 8:N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fl.59 Part 463 sub.21.**

Dagli accessi effettuati in date **11/10/2024** e **15/10/2024**, presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari*, sono state effettuate le **ispezioni ipotecarie sulla Società Debitrice**. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie:→**

## **ALLEGATI 6: Vis.IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli**

### **ELENCO FORMALITA' PER SOGGETTO:**

- ✚ **All.6a) Elenco formalità** per Soggetto (*Società eseguita OMISSIS*), aggiornato al **11/10/2024**.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

- **All.ti 6b<sub>1,2</sub>) Nota di iscrizione Ipoteca Volontaria e sua Restrizione** (*alla base del titolo esecutivo*). Ipoteca originaria del **18/02/2009**, iscritta il **20/02/2009** ai num.ri **R.G. 7705 R.P. 952**, a favore di **OMISSIS** (*Creditore Ipotecario originario, cedente il credito all'attuale Procedente OMISSIS*), e contro **OMISSIS** (*Società debitrice*) sull'**originaria Area di Sedime Lotti ex Part.447**, poi frazionata nelle attuali **Part.lla 461, 462, 463, 464**). Ipoteca iscritta per la somma di **350.000€**, oltre interessi e spese successive. La formalità Ipotecaria è stata poi **cancellata Sui Cespiti (NON Esecutati) Subb.3,4, e 14**, con **Annotazione di Restrizione del 22/09/2010 R.G.38250 R.P.3478**.

**All.6c) Nota di trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (*sul quale è incardinata la presente E.I. 201/2024*). **04/07/2024**, trascritto il **30/08/2024** ai num.ri **R.G. 37450 R.P. 30812**, a favore di **OMISSIS** (*Creditore Procedente, cessionario del Credito Ipotecario dalla OMISSIS*) e contro **OMISSIS** (*Società Debitrice*) sui **Nove Lotti come sopra**

**individuati: Negozio Part.463 Sub.15, Appartamenti Subb.2, 5, 6, 18, 19, 20, 21 e Terreno Part.461, oltre che sulle aree comuni Part.lle 462 e 464.**

Pignoramento eseguito per la somma di circa 499.542,13€, oltre interessi e spese successive.

All'esito di un accurato controllo incrociato ***non risultano discrasie che possano inficiare la prosecuzione procedurale.***

Peraltro, anche con riferimento all'*Elaborato Planimetrico Catastale non aggiornato*, gli elementi di riflessione sono stati già ampiamente enucleati e trattati ai *Quesiti iniziali 1, 2, 3, e 4*, cui si rimanda per ogni approfondimento.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

**Ing. ALFONSO D'ARCO**

*Segue Quesito 13 su Aspetti Urbanistico/Edilizi Lotti:→*

**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 ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L.28.2.85 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’*

Con riferimento agli **Aspetti Edilizio/Urbanistici**, sia all’esito di una preliminare disamina dei Titoli di Proprietà, sia all’esito di un successivo:

- ✓ **All.10f) Accesso agli Atti CTU**, inoltrato via **PEC il 18/11/2024**, recepito con **Prot.26220 del 21/11/2024**, con **sollecito Via PEC del 05/12/2024**, e fotografie domande di rilascio certificati di Agibilità, attinte il 06/12/2024, presso **l’Archivio Cartaceo Comunale non digitalizzato di Giffoni Valle Piana (SA)**,

Si relaziona quanto segue:

## **ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI LOTTI**

Per quanto concerne gli **Aspetti Urbanistici**, le Aree di sedime permutate ricadevano nell’ambito di suoli edificabili di espansione dell’aggregato urbano, come risulta dal:

- ✓ **All.10a) Certificato di destinazione urbanistica n°168/2007 del 03/10/2007 relativo all’intera Part.447 oggetto di Permuta**, ricadente in **Zona Omogenea C2: Aree di espansione a sviluppo estensivo**.

In particolare, lo strumento urbanistico edificatorio era subordinato all’attuazione di un **Piano di Lottizzazione convenzionata** in conformità del:

- ✓ **All.10b) Capitolato del Fabbricato per Civili Abitazioni e Negozi (Lotto urbanistico n°1)** del **Piano di Lottizzazione Convenzionata alla Frazione Ornito di Giffoni Valle Piana (SA)**.

Sicché l'intero Edificio plurifamiliare Part.463 di ubicazione Lotti 1,2,3,4, fu edificato in virtù del seguente Titolo Edilizio:

- ✓ **All.10c) Permesso di Costruire n°112 del 28/12/2007** rilasciato dal Comune di Giffoni Valle Piana, a **OMISSIS Amm. Unico di OMISSIS**, per **la Costruzione del Fabbricato per Civili Abitazioni Negozi e Deposito**, in **Ambito Urbanistico C2 ex B4 Lotto n°1 in Fraz. Ornito su ex Part.265, poi 447 e e poi ancora attuali Part.lle 463, 462, 464, e 461.**

Gli originari Depositi previsti al Livello di Sottotetto furono poi rifunzionalizzati ad Alloggi, attuali Lotti 5,6,7,8, in virtù del seguente Titolo Edilizio:

- ✓ **All.10d) Permesso di Costruire n°92 del 30/11/2011** rilasciato dal Comune di Giffoni Valle Piana, a **OMISSIS Amm. Unico di OMISSIS**, per **il Recupero Abitativo dei Sottotetti**, in **Fabbricato Part.463, ex Subb.9,10,11,12, attuali Subb.18,19,20,21, rispettivamente Lotti 5,6,7,8.**

E dunque una volta ultimati i Lavori, l'Edificio fu suscettibile dei requisiti energetici e di agibilità, come risulta dalla documentazione seguente:

- ✓ **All.10e) Attestato di Prestazione Energetica globale dell'intero Edificio**, redatto in data **18/07/2010**, con **Edificio rientrante complessivamente in Classe Energetica C"**;
- ✓ **All.ti 10g) Domande di Rilascio Certificati di Agibilità: Prot.13035 del 27/09/2010 per l'Intero Fabbricato (ivi compresi i Lotti 1,2,3,4), e Prot.8633 del 29/03/2013 per il Recupero abitativo dei Sottotetti di cui ai Lotti 5,6,7,8.**

Per completezza di analisi, Vi fu **originaria domanda di Concessione Edilizia, istruita dalla dante causa Sig.ra OMISSIS, accolta il 19/03/2003**, anche se poi le Pratiche Edilizie sono state Volturate e portate avanti dalla Società Esecutata ALBA IMMOBILIARE, e gli aspetti di eventuale rinnovo del Certificato di Destinazione Urbanistica sul Terreno Lotto 9, possono essere per economia tranquillamente demandati alle fasi di post-Aggiudicazione, se vi fosse realmente interesse di Mercato per il Lotto 9, e se se ne disponesse la Vendita, sentito sul punto, anche il Parere del Creditore Procedente.

Fermo restando che ulteriori valutazioni in merito, spettano alle Facoltà degli Acquirenti/Assegnatari, ed agli Uffici preposti per competenza (Comune di Giffoni Valle Piana, nonché Agenzia del Territorio-Catasto), a fini puramente estimativi e di espletamento della presente *Procedura Esecutiva E.I. 201/2024*, il Sottoscritto CTU, nella **formazione dei Prezzi base di vendita dei LOTTI**, come sopra indicati, ha più concretamente di volta in volta contemporato i **fattori minusvalenti** effettivamente costatabili di **stato grezzo di taluni Lotti** (*Locale Terraneo Lotto 1 Sub.15, e Lotto 4 App. Sub.6*), **tracce di Umidità** (*peraltro limitate in taluni Lotti*), **assenza di Ascensore, carattere occupato di taluni cespiti nel transitòrio e nel breve periodo, etc.:**

Il tutto quantificato al successivo Quesito di Stima (*cfr.*).

I dettagli dei calcoli estimativi trovano infatti più ampio spazio al successivo Quesito 14 di stima.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

*Segue Quesito 14 su STIMA LOTTI:→*

**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**:

- esaminato attentamente lo **stato dei luoghi di ciascun cespite** che rivela lo **Stato Grezzo dei Lotti Uno (sub.15 Negozio/Magazzino) e Quattro (App. Sub.6 1° Piano)**, a fronte dello stato ultimato degli altri cespiti;
- considerate le **caratteristiche Estrinseche** dell’**Ambito Territoriale della Frazione Ornito**, a prevalente vocazione agricola, e non intensamente urbanizzato, il che si ripercuote su appetibilità e valori di mercato, con differenze sensibili già rispetto ai centri urbani circostanti di Faiano e Giffoni Valle Piana;
- considerate per il tramite delle più opportune aliquote, le **pertinenze comuni di posti auto e spazi di manovra condivisi**, nonché le pertinenze esclusive di taluni Lotti (**giardini per i Lotti 2 e 3 rispettivamente sub.2 e sub.5**), ed invece il **carattere mansardato degli Alloggi in Sottotetto di cui ai Lotti 5,6,7,8**, più adatti per Una-Due Persone;
- riflettuto sui **riflessi, nel breve periodo, sullo stato libero o occupato di taluni cespiti**, e sulla **proprietà di taluni materiali d’arredo in capo alla Società Debitrice**;

Sono stati, nella fattispecie, adottati dal CTU, i **procedimenti di stima**, di seguito descritti:

- **Procedimenti di stima indiretta Monoparametrici** basati sui parametri superficiali, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei Valori OMI, dei Valori Borsino e dei Valori del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno, i **valori unitari base per la Stima**, sono state praticate le **aliquote percentuali più opportune contemperative di omogeneizzazione delle Pertinenze, e dello stato grezzo o rifinito**, il tutto onde pervenire ai **Prezzi base di vendita dei singoli LOTTI**, con ulteriori **controlli comparativi diretti sul Mercato delle Offerte Immobiliari**.

*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.*

Seguono dunque per il lotto unico, i dettagli quantitativi dei procedimenti estimativi sopra illustrati:→

## **Procedimento Monoparametrico STIMA Lotti su base OMI/BOLLETTINO/LISTINO**

La **Valutazione dei Lotti di cui alla presente E.I.201/2024**, é stata dunque preliminarmente effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (*cf. All.ti 7 Vol. Allegati*):

- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ il **Listino Ufficiale Quotazioni Metro-Quadro/Fiaip degli Immobili della Provincia di Salerno**, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;
- ❖ 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.

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 m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Si riportano di seguito i **Principali Quadri di Riferimento** di **Ciascuna Fonte Estimativa**:

- ✓ **All.7a) Valori OMI Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** relativi alla **Frazione Ornito**, del **Comune di Giffoni Valle Piana**:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: GIFFONI VALLE PIANA

Fascia/zona: Suburbana/**ORNITO**

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Abitazioni civili</b>	<b>NORMALE</b>	<b>510</b>	<b>730</b>	<b>L</b>	<b>1,4</b>	<b>1,9</b>	<b>L</b>
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	470	680	L	1,2	1,6	L
Box	NORMALE	295	400	L	1	1,4	L

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Negozi</b>	<b>NORMALE</b>	<b>375</b>	<b>580</b>	<b>L</b>	<b>1,6</b>	<b>2,9</b>	<b>L</b>

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

- ✓ **All.7b) Valori Borsino Immobiliare** relativi alla **Frazione Ornito**, del **Comune di Giffoni Valle Piana**:

https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/campania/salerno-provincia/giffoni-valle-piana/ornito/21363/

**borsino immobiliare.it**

HOME SOFTWARE VALUTAZIONE API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GUIDE IMMOBILIARI OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > SALERNO (SA) > GIFFONI VALLE PIANA

## Giffoni Valle Piana (SA)

ZONA ORNITO

Posizione Zona Periferia Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Tutte le Statistiche di Zona? Passa a Borsino PRO

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore medio Euro 712	Valore massimo Euro 874	Va

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore medio Euro 554	Valore massimo Euro 680	Va

Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore medio Euro 496	Valore massimo Euro 572	Va

Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore medio Euro 2,01	Valore massimo Euro 2,45	Va

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore medio Euro 1,51	Valore massimo Euro 1,85	Va

Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore medio Euro 1,31	Valore massimo Euro 1,55	Va

Negozii		
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo Euro 320	Valore medio Euro 424	Valore massimo Euro 527

Negozii		
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo Euro 1,50	Valore medio Euro 2,02	Valore massimo Euro 2,54

- ✓ **All.7c) Valori Listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP** relativi alla **Frazione Ornito**, del **Comune di Giffoni Valle Piana**;

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	750	2.5
2024	Abitazioni tipo economico	650	2
2024	Abitazioni Signorili	800	3
2024	Ville e Villini	850	3
2024	Box	400	2
2024	Magazzini Depositi		
2024	Negozi	450	2
2024	Uffici	400	2
2024	Laboratori	300	2
2024	Capannoni industriali	350	3

## BENI COMPARATIVI ANALOGHI PER ORIZZONTE SPAZIALE (Scala dei Prezzi)

*Gradino Inferiore*

**Gradino di prezzo unitario, cui competono per comparazione diretta gli Appartamenti da Stimare:**

$$V_{\text{unitario comparativo diretto}} = \frac{49.000€}{62mq.} = 790,32 \text{ €/mq.} \approx 790 \text{ €/mq.}$$

*Gradino Superiore*

Si riportano di seguito i:

## **Principali Quadri di Riferimento per l'omogeneizzazione delle pertinenze**

https://www.borsino-immobiliare.com/pagina/calcolo-della-superficie-commerciale-dell'immobile

News sul credito

**Agenzie sponsorizzate**

Stadio Green Immobiliare

ENGEL & VÖLKERS

IC Immobiliare Canturina

Coefficients da applicare per le pertinenze	
Balconi scoperti	0,30
Cantine e solai (altezza minima mt. 1,50)	0,25
Giardino di proprietà o in uso esclusivo (fino a mq. 100,00)	0,10
Giardino di proprietà o in uso esclusivo (eccedente mq. 100,00)	da 0,02 a 0,05
Loggiati	0,30 - 0,40
Mansarda con requisiti abitativi e finestre da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,80 - 0,90
Mansarda con agibilità e soli lucernari da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,70 - 0,80
Mansarda senza agibilità da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,50 - 0,70
Solai con possibilità di recupero abitativo	da 0,30 a 0,40
Soppalco abitabile (h. min. mt. 2,40 ed idonee finiture)	da 0,60 a 0,80
Soppalco non abitabile	da 0,20 a 0,40
Taverne (con idonee finiture - h. min. mt. 2,40)	da 0,40 a 0,50
Terrazze scoperte - fino a mq. 20,00	da 0,25 a 0,30
Terrazze scoperte - eccedente mq. 20,00	da 0,15 a 0,25
Terrazze coperte e portici - fino a mq. 20,00	da 0,30 a 0,40
Terrazze coperte e portici - eccedente mq. 20,00	0,20 - 0,30
Verande	0,50 - 0,60

https://www.geometrilucca.it/wp-content/uploads/2020/05/3\_Criteri-di-misurazione-e-MCA-1.pdf

Zoom automatico

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- o terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- o balconi (con vista), 30%;
- o lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%;
- o lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- o porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità 35%;
- o verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%;
- o veranda non abitabile 60%;
- o mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- o mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.



### Posti auto scoperti

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo

Euro **123**

Valore medio

Euro **144**

Valore massimo

Euro **164**

Si riportano di seguito i:

## **Principali Quadri di Riferimento per la determinazione della Percentuale del Grezzo di cui ai Lotti 1 e 4 non rifiniti:**

https://www.unirc.it/documentazione/materiale\_didattico/597\_2009\_222\_5360.pdf

— | + Zoom automatico ▾

### Incidenza delle opere sul costo

A7 Edificio residenziale pluripiano

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA**

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	56.087,00	1,00%
2	Opere in c.a.	1.458.253,00	26,00%
3	Copertura, scossaline	336.519,00	6,00%
4	Tamponamento esterno	336.519,00	6,00%
5	Divisori interni in forati	168.260,00	3,00%
6	Canne fumarie	56.087,00	1,00%
7	Porte interne Contorni finestre, soglie, balconi,	168.260,00	3,00%
8	parapetti	224.346,00	4,00%
9	Serramenti esterni	224.346,00	4,00%
10	Intonaci	504.780,00	9,00%
11	Impianto riscaldamento	336.519,00	6,00%
12	Impianto idrico-sdquanitario, fognatura	448.694,00	8,00%
13	Impianto elettrico	280.433,00	5,00%
14	Pavimenti e rivestimenti	504.780,00	9,00%
15	Opere in ferro	112.173,00	2,00%
16	Impianti ascensori	168.260,00	3,00%
17	Sistemazioni esterne	224.346,00	4,00%
<b>Costo Totale</b>		<b>5.608.662,00</b>	<b>100,00%</b>

### Riferimenti bibliografici

- Realfonzo A. (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Nis Roma
  - Capitolo 5 – La stima del costo di costruzione (§ 5.1)
- Forte F. De Rossi B. (1974), *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano
  - Capitolo 7 – Estimo urbano (§ 7.10)
- AA.VV. (1995), *Manuale di progettazione edilizia*, vol. VI, Hoepli, Milano
- De Mare G., Morano P. (2002). *La stima del costo delle opere pubbliche*. Utet, Torino
  - Capitoli 1 e 2
- Collegio degli ingegneri ed architetti di Milano, *Prezzi per Tipologie edilizie*, DEI

Segue dunque, alla luce dei Dati sopra illustrati, la **Calibrazione Valori Unitari Base per la Stima:** →

## **CALIBRAZIONE VALORI BASE UNITARI DI STIMA ed** **INCIDENZE PERCENTUALI DI RIFERIMENTO**

A partire dai precedenti Quadri e Fonti Estimativa, si desumono per il Compendio Pignorato i seguenti **valori unitari base per la stima:**

$$V_{\text{unitario Negozi al finito da Fonti Indirette}} = \frac{\frac{375 + 580}{2} + 424 + 450}{3} = 450,50 \approx \mathbf{450 \text{ €/mq.}}$$

$$V_{\text{unitario App. al finito da Fonti Indirette}} = \frac{\frac{510 + 730}{2} + 554 + 750}{3} = 641,33 \approx \mathbf{640 \text{ €/mq.}}$$

$$V_{\text{unitario App. al finito da Fonti Dirette e Indirette}} = \frac{640 + 790}{2} = 715 \approx \mathbf{715 \text{ €/mq.}}$$

**Percentuale grezza a detrarsi dal Valore medio Unitario al Finito di stima indiretta, per il Lotto 1 Negozio terraneo Sub.15, per mancanza di divisori, porte, pavimenti ed intonaci interni, oltreché ultimazione impiantistica:**

$$\%_{\text{grezza a detrarsi da Lotto 1}} = - (3 + 3 + 9 + 9 + 6 + 8 + 5) \% \approx \mathbf{- 43\%};$$

**Percentuale grezza a detrarsi dal Valore medio Unitario al Finito di stima indiretta, per il Lotto 4 App. 1° Piano Sub.6, per mancanza di porte interne, pavimenti, intonaci w.c, parapetti balconi, oltreché ultimazione impiantistica:**

$$\%_{\text{grezza a detrarsi da Lotto 4}} = - (3 + 9 + 3 + 4 + 9) \% \approx \mathbf{- 28\%};$$

**Aliquota associata al carattere Mansardato degli Alloggi di cui ai LOTTI 5, 6, 7, 8 Subb.18,19,20,21, provvisti di Agibilità, e con altezze ridotte, a praticarsi sul Valore medio Unitario abitaz. al Finito di stima Diretta ed Indiretta:**

$$\%_{\text{carattere Mansardato Alloggi Lotti 5,6,7,8}} \approx \mathbf{70\%};$$

**Aliquota associata ai Giardini di cui ai Lotti 2 e 3 App. piano Rialzato Subb.2 e 5, ed alle suscettività di Verde pertinenziale in Zona Urbanizzata, per il Lotto 9 Part.461 Terreno a Prato, a praticarsi sul Valore medio Unitario abitaz. al Finito di stima Indiretta, (scontando poi dal solo Lotto 9 le Caratteristiche di assenza di recinzione, grado di acclività, aree marginali asservite a pubblico transito carrabile su Due Lati):**

$$\%_{\text{verde pertinenziale Lotti 1 e 2}} \approx \mathbf{10\%};$$

**Aliquota associata alla presenza di piccoli Balconi e porticati, pertinenziali per i Lotti 2,3,4 App. Subb.2,5, e 6, ai Piani rialzato e primo:**

$$\%_{\text{balconi e porticati Lotti 2,3,4}} \approx \mathbf{20\%}$$

(con **+5%** di plusvalenza per discreta panoramicità nel solo caso Lotto 4);

**Aliquota associata alla presenza di fatto di più posti Auto e spazi di manovra, pur non riservati e non numerati, ed in spazi comuni e condivisi, per il Negozio Lotto 1 Sub.15 fronte Strada:**

$$\%_{\text{più posti auto Lotto 1}} = \frac{123\text{€} / \text{mq.}}{874\text{€} / \text{mq.}} = \frac{10\% + 20\%}{2} \approx \mathbf{15\%};$$

Aliquota associata alla presenza di fatto di un singolo posto auto scoperto, pur non riservato e non numerato, ed in spazi comuni e condivisi, per gli App. di cui ai Lotti 2,3,4,5,6,7,8:

$$\% \text{ singolo posto auto Lotti 2,3,4,5,6,7,8} = 0,50 \times 15\% \approx \mathbf{7,5\%};$$

N.B.: Le due Aliquote, rispettivamente, plusvalente di passaggio da Sup. Utili a Sup. Lorde (+ 10%), e minusvalente di assenza, nel corpo scala, di Impianto Ascensore (- 10%), si compensano.

## **STIMA LOTTI**

Tenendo quindi conto, di volta in volta, delle diverse caratteristiche, delle specifiche **consistenze superficiali e delle diverse pertinenze dei LOTTI**, per come ampiamente e ripetutamente **delineate nel prospetto configurativo Lotti**, si perviene dunque alla Stima dei **Prezzi Base di Vendita di ciascuno dei NOVE LOTTI E.I. 201/2024**, come appresso indicato: →

### **STIMA LOTTO UNO**

**(Negozio grezzo Sub.15 al livello terraneo, frante Strada provinciale)**

- Interni in stato grezzo = 450€/mq. X 184mq. X (100 - 43)% = 47196 ≈ **47.000€**;
- Possibilità di più posti auto = 47.000€ X (+ 15%) = 7050 ≈ **7.000€**;
- Presenza di materiali edili recuperabili, salvo rivalse Società Esecutata proprietaria dei Beni e detratti taluni materiali di risulta da smaltire = 47.000€ X (+ 7,5 - 2,5) % = 2350 ≈ **2.000€**;

---

$$\mathbf{V. \text{ Base d'Asta } \underline{\text{Lotto Uno}} = 47.000 + 7.000 + 2.000 = \mathbf{56.000€}.$$

### **STIMA LOTTO DUE**

**(App. Sub.2 al Piano Rialzato, sul Prospetto retrostante)**

- Interni Appartamento = 715€/mq. X 55,20mq. = 39468 ≈ **39.500 €**;
- Corte Giardino = 715€/mq. X 73,60mq X (10%) = 5262,40 ≈ **5.000€**;
- Piccolo porticato = 715€/mq. X 11,50mq X (20%) = 1.644,50 ≈ **1.500€**;
- Possibilità di 1 posto auto = 39.500€ X (+ 7,5%) = 2962,50 ≈ **3.000€**;

---

$$\mathbf{V. \text{ Base d'Asta } \underline{\text{Lotto Due}} = 39500 + 5.000 + 1.500 + 3.000 = \mathbf{49.000€}.$$

Segue **STIMA LOTTO TRE**: →

## STIMA LOTTO TRE

(App. Sub.5 al Piano Rialzato, sul Prospetto retrostante)

- Interni Appartamento =  $715\text{€/mq.} \times 55,20\text{mq.} = 39468 \approx \mathbf{39.500\text{€}}$ ;
- Corte Giardino =  $715\text{€/mq.} \times 84\text{mq} \times (10\%) = 6006 \approx \mathbf{6.000\text{€}}$ ;
- Piccolo porticato =  $715\text{€/mq.} \times 11,50\text{mq} \times (20\%) = 1.644,50 \approx \mathbf{1.500\text{€}}$ ;
- Possibilità di 1 posto auto =  $39.500\text{€} \times (+ 7,5\%) = 2962,50 \approx \mathbf{3.000\text{€}}$ ;
- Minusvalenza da breve periodo data dalla Presenza di Occupante Locatario con suoi beni mobili di Arredo non eseguiti =  $39.500\text{€} \times (- 2,5 - 2,5)\% = - 1.975 \approx \mathbf{-2.000\text{€}}$ ;

---

**V. Base d'Asta Lotto Tre** =  $39500 + 6.000 + 1.500 + 3.000 - 2.000 = \mathbf{48.000\text{€}}$ .

## STIMA LOTTO QUATTRO

(App. Sub.6 al primo piano, in stato grezzo)

- Interni in stato grezzo =  $640\text{€/mq.} \times 81,30\text{mq.} \times (100 - 28)\% = 37.463 \approx \mathbf{37.000\text{€}}$ ;
- Balconate con discreta panoramica =  $640\text{€/mq.} \times 24,50\text{mq} \times (25\%) = 3.920 \approx \mathbf{4.000\text{€}}$ ;
- Possibilità di 1 posto auto =  $37.000\text{€} \times (+ 7,50\%) = 2.775 \approx \mathbf{3.000\text{€}}$ ;

---

**V. Base d'Asta Lotto Quattro** =  $37.000 + 4.000 + 3.000 = \mathbf{44.000\text{€}}$ .

## STIMA LOTTO CINQUE

(Alloggio Sub.18 al livello di Sottotetto)

- Interni App. Mansardato =  $715\text{€/mq.} \times 58\text{mq.} \times (70)\% = 29.029 \approx \mathbf{29.000\text{€}}$ ;
- Possibilità di 1 posto auto =  $29.000\text{€} \times (+ 7,5\%) = 2.175 \approx \mathbf{2.000\text{€}}$ ;
- Minusvalenza da breve periodo data dalla Presenza di Occupante Locatario con beni mobili di Arredo non eseguiti della Società Debitrice =  $29.000\text{€} \times (- 2,5 - 2,5)\% = -1.450 \approx \mathbf{-1.500\text{€}}$ ;

---

**V. Base d'Asta Lotto Cinque** =  $29.000 + 2.000 - 1.500 = \mathbf{29.500\text{€}}$ .

Segue **STIMA LOTTO SEI**: →

### **STIMA LOTTO SEI**

**(Alloggio Sub.19 al livello di Sottotetto)**

- Interni App. Mansardato =  $715\text{€/mq.} \times 64\text{mq.} \times (70)\% = 32.032 \approx \mathbf{32.000 \text{ €}}$ ;
- Possibilità di 1 posto auto =  $32.000\text{€} \times (+ 7,5\%) = 2.400 \approx \mathbf{2.500\text{€}}$ ;
- Minusvalenza da breve periodo data dalla Presenza di Occupante Locatario con beni mobili di Arredo non eseguiti della Società Debitrice =  $32.000\text{€} \times (- 2,5 - 2,5)\% = -1.600 \approx \mathbf{-1.500\text{€}}$ ;

---

$$\mathbf{V. \text{ Base d'Asta Lotto Sei} = 32.000 + 2.500 - 1.500 = \mathbf{33.000\text{€}}.}$$

### **STIMA LOTTO SETTE**

**(Alloggio Sub.20 al livello di Sottotetto)**

- Interni App. Mansardato =  $715\text{€/mq.} \times 64\text{mq.} \times (70)\% = 32.032 \approx \mathbf{32.000 \text{ €}}$ ;
- Possibilità di 1 posto auto =  $32.000\text{€} \times (+ 7,5\%) = 2.400 \approx \mathbf{2.500\text{€}}$ ;
- Minusvalenza data da tracce di umidità localizzate e dalla Presenza di beni mobili di Arredo non eseguiti della Società Debitrice =  $32.000\text{€} \times (- 2,5 - 2,5)\% = -1.600 \approx \mathbf{-1.500\text{€}}$ ;

---

$$\mathbf{V. \text{ Base d'Asta Lotto Sette} = 32.000 + 2.500 - 1.500 = \mathbf{33.000\text{€}}.}$$

### **STIMA LOTTO OTTO**

**(Alloggio Sub.21 al livello di Sottotetto)**

- Interni App. Mansardato =  $715\text{€/mq.} \times 58\text{mq.} \times (70)\% = 29.029 \approx \mathbf{29.000 \text{ €}}$ ;
- Possibilità di 1 posto auto =  $29.000\text{€} \times (+ 7,5\%) = 2.175 \approx \mathbf{2.000\text{€}}$ ;
- Minusvalenza da breve periodo data dalla Presenza di Occupante Locatario con beni mobili di Arredo non eseguiti della Società Debitrice =  $29.000\text{€} \times (- 2,5 - 2,5)\% = -1.450 \approx \mathbf{-1.500\text{€}}$ ;

---

$$\mathbf{V. \text{ Base d'Asta Lotto Otto} = 29.000 + 2.000 - 1.500 = \mathbf{29.500\text{€}}.}$$

Segue **STIMA LOTTO NOVE**: →

## **STIMA LOTTO NOVE**

**(Terreno a prato Part.461, in contesto urbanizzato)**

- *Suscettività pertinenziale a giardino* =  $640\text{€/mq} \cdot X 578\text{mq} \cdot X 10\% = 36.992 \approx \mathbf{37.000 \text{ €}}$ ;
- *Minusvalenze date da assenza di recinzione, grado di acclività, aree marginali asservite a pubblico transito carrabile su Due Lati* =  $37.000\text{€} \cdot X (-10 -10 -10 -10)\% = -14.800 \approx \mathbf{-15.000\text{€}}$ ;

---

$$\mathbf{V. Base d'Asta Lotto Nove} = 37.000 - 15.000 = \mathbf{22.000\text{€}}.$$

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:**

**Ing. ALFONSO D'ARCO**

Segue **Quesito 15** sui Beni mobili: →

**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., all’esito degli **Accessi congiunti CUSTODE/CTU del 28/10/2024-11/11/2024**, si è avuto modo di constatare quanto segue (cfr. anche *Verbali Accessi in Gruppo All.ti 8 e Contratti di Locazione in Gruppo All.ti 9*):

- All’interno del **LOTTO 1: Negozio-Magazzino/deposito in stato grezzo** livello terraneo fronte strada **Sub. 15** sono presenti **materiali edili in gran parte recuperabili, e solo in minima parte da smaltire, di Proprietà della Società Esecutata OMISSIS**, per i cui costi di smaltimento e per il cui valore Ella Stessa Società ha piena facoltà, se per davvero necessitasse, di produrre specifico inventario alla Custodia o agli Atti del Procedimento. La Custodia stessa ha peraltro già concesso alla Società termine temporale, oramai elasso, per lo sgombero dei materiali Edili, che in ogni caso l’Acquirente potrebbe anche in buona parte riutilizzare per l’Ultimazione del cespite. E comunque stato grezzo e materiali di risulta da smaltire, sono stati già contemperati nella formazione del Prezzo Base di Vendita del Lotto 1 per cui **oneri residui di smaltimento saranno a carico dell’Acquirente**, in quanto sono stati già ricompresi negli abbattimenti percentuali praticati, sul Lotto 1, al precedente Quesito 14;
- Il **LOTTO 2: Appartamento piano rialzato, Sub. 2** risulta **vuoto e già sgomberato di persone e cose, con utenze disallacciate e chiavi nel possesso della Custodia Giudiziale**;
- All’interno del **LOTTO 3: Appartamento piano rialzato, Sub. 5** sono presenti **beni mobili e materiali d’arredo non eseguiti** di proprietà **dell’Occupante Sig. OMISSIS**, per il cui valore e per le cui spese di trasloco si demanda a specifico inventario che, solo se necessitasse, l’Occupante stesso può produrre, per il tramite di Procuratore o Custodia agli Atti del Procedimento;
- Il **LOTTO 4: Appartamento in stato grezzo piano primo, Sub. 6** risulta **vuoto e già sgomberato di persone e cose, con utenze disallacciate e chiavi nel possesso della Custodia Giudiziale**;
- All’interno del **LOTTO 5: Alloggio in sottotetto, Sub. 18** sono presenti **beni personali e suppellettili non eseguite** di proprietà **dell’Occupante Sig. OMISSIS**, e **materiali d’arredo ed impiantistica non eseguiti** di proprietà **della Società OMISSIS**, per il cui valore e per le cui spese di trasloco si demanda a descrizioni in Contratto di Locazione ed a specifico inventario che, solo se necessitasse, l’Occupante e la Società stessa possono produrre, per il tramite di Loro Procuratori a Custodia e agli Atti del Procedimento. Acquirenti e Società hanno peraltro anche piena facoltà di procedere a libera contrattazione stragiudiziale di mercato, sul valore di detenzione o sullo sgombero dell’Arredo. Prevale in ogni caso, ove dovesse essere emesso, l’**Ordine di Liberazione dell’Ill.ma Cattedra Giudiziaria, sentito l’Acquirente Aggiudicatario, e valutata, ovviamente, l’Opponibilità o meno del Contratto di Locazione**, come già specificato, caso per caso, al precedente *Quesito 7 (cfr.)*.

- All'interno del **LOTTO 6: Alloggio in sottotetto, Sub. 19** sono presenti **beni personali e suppellettili non esegutate** di proprietà **dell'Occupante Sig. OMISSIS**, e **materiali d'arredo ed impiantistica non esegutati** di proprietà **della Società OMISSIS**, per il cui valore e per le cui spese di trasloco si demanda a descrizioni in Contratto di Locazione ed a specifico inventario che, solo se necessitasse, l'Occupante e la Società stessa possono produrre, per il tramite di Loro Procuratori a Custodia e agli Atti del Procedimento. Acquirenti e Società hanno peraltro anche piena facoltà di procedere a libera contrattazione stragiudiziale di mercato, sul valore di detenzione o sullo sgombero dell'Arredo. Prevale in ogni caso, ove dovesse essere emesso, **l'Ordine di Liberazione dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, sentito l'Acquirente Aggiudicatario, e valutata, ovviamente, l'Opponibilità o meno del Contratto di Locazione**, come già specificato, caso per caso, al precedente *Quesito 7 (cfr.)*.
- All'interno del **LOTTO 7: Alloggio in sottotetto Sub. 20** sono presenti **beni personali e suppellettili non esegutate** di proprietà **dell'Occupante Sig. OMISSIS**, e **materiali d'arredo ed impiantistica non esegutati** di proprietà **della Società OMISSIS**, per il cui valore e per le cui spese di trasloco si demanda a descrizioni in Contratto di Locazione ed a specifico inventario che, solo se necessitasse, l'Occupante e la Società stessa possono produrre, per il tramite di Loro Procuratori a Custodia e agli Atti del Procedimento. Acquirenti e Società hanno peraltro anche piena facoltà di procedere a libera contrattazione stragiudiziale di mercato, sul valore di detenzione o sullo sgombero dell'Arredo. Prevale in ogni caso, ove dovesse essere emesso, **l'Ordine di Liberazione dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, sentito l'Acquirente Aggiudicatario, e valutata, ovviamente, l'Opponibilità o meno del Contratto di Locazione**, come già specificato, caso per caso, al precedente *Quesito 7 (cfr.)*.
- All'interno del **LOTTO 8: Alloggio in sottotetto, Sub. 21** sono presenti **beni personali e suppellettili non esegutate** di proprietà **dell'Occupante Sig. OMISSIS**, e **materiali d'arredo ed impiantistica non esegutati** di proprietà **della Società OMISSIS**, per il cui valore e per le cui spese di trasloco si demanda a descrizioni in Contratto di Locazione ed a specifico inventario che, solo se necessitasse, l'Occupante e la Società stessa possono produrre, per il tramite di Loro Procuratori a Custodia e agli Atti del Procedimento. Acquirenti e Società hanno peraltro anche piena facoltà di procedere a libera contrattazione stragiudiziale di mercato, sul valore di detenzione o sullo sgombero dell'Arredo. Prevale in ogni caso, ove dovesse essere emesso, **l'Ordine di Liberazione dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, sentito l'Acquirente Aggiudicatario, e valutata, ovviamente, l'Opponibilità o meno del Contratto di Locazione**, come già specificato, caso per caso, al precedente *Quesito 7 (cfr.)*.
- Il **LOTTO 9: Terreno tenuto a prato verde incolto, Part. 461** risulta privo di beni mobili, materiali di risulta e porzioni incendiate.

**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’*

## **RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. N. 201/2024)**

La **documentazione fotografica dei LOTTI 1,2,3,4,5,6,7,8,9**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in *NOVE files separati dal Volume Allegati*, completi di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, privi di dati sensibili e destiinabili alla Pubblicità immobiliare, unitamente a tutte le foto che sono state ugualmente oggetto di deposito telematico.

I **rilevi fotografici** sono stati effettuati in date **sopralluoghi congiunti CUSTODE/C.T.U. del 28.10.2024 e 11.11.2024**, (cfr. *Verbali d'Accesso in Gruppo All.ti 8*), alla presenza dei *Collaboratori CTU Ingg. OMISSIS*, del Personale di *OMISSIS* nella persona della *Sig.ra OMISSIS*, e degli Occupanti Lotti.

I cespiti pignorati ed identificati come **Lotti 1,2,3,4,5,6,7,8,9**, rispondono ai seguenti dati catastali attuali:

- **LOTTO 1:** **Negozio/Magazzino/deposito in stato grezzo** livello terraneo fronte strada sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 15** Cat. C/1 (magazzini e botteghe), Classe 3, Consistenza: 190 mq, Superficie catastale 204 mq, Rendita Catastale: 1.687,78 euro;
- **LOTTO 2:** **Appartamento piano rialzato** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 2** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza: 4 vani, Superficie catastale 76 mq, Rendita Catastale: 340,86 euro;
- **LOTTO 3:** **Appartamento piano rialzato** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 5** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza: 4 vani, Superficie catastale 75 mq, Rendita Catastale: 340,86 euro;
- **LOTTO 4:** **Appartamento in stato grezzo piano primo** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 6** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza: 5,5 vani, Superficie catastale 103 mq, Rendita Catastale: 468,68 euro;
- **LOTTO 5:** **Alloggio in sottotetto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 18** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 52 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro;
- **LOTTO 6:** **Alloggio in sottotetto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 19** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 56 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro;
- **LOTTO 7:** **Alloggio in sottotetto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 20** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile),

*Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 55 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro;*

- **LOTTO 8:** **Alloggio in sottotetto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 21** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 53 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro;
- **LOTTO 9:** **Terreno tenuto a prato verde incolto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Lorenzo D'Alessio, identificato in N.C.T. al Foglio 59, **Part. 461** Qualità Seminativo Classe 3 Superficie 578 mq Reddito Dominicale 1,49 euro, Reddito Agrario 4,18 euro.

Detti rilievi sono stato eseguiti:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità e viabilità esterna;**
- **Individuazione del Manufatto Plurifamiliare e del prato di ubicazione LOTTI in Via Lorenzo D'Alessio (ex Via Olivella e Via Macchia);**
- **Localizzazione degli affacci e DELLE MODALITA' DI ACCESSO;**
- **Individuazione spazi propri di ciascuna unità immobiliare e degli spazi comuni;**

che **INTERNAMENTE**:

- **individuazione dei VANI dei cespiti oggetto di pignoramento facente parte dei LOTTI da 1 a 8;**

Le **Nove Relazioni grafico-fotografiche**, e le Gallerie specifiche per ciascun Lotto, **prive di dati sensibili e destinabili alla pubblicità immobiliare**, sono state redatte utilizzando estratti sul totale delle **FOTO del Contesto del manufatto plurifamiliare e del Prato dove sono ubicati i Lotti, ivi compresi Spazi esterni e rampa pertinenziale, e compresi gli Interni dei Lotti**, (Foto tutte ugualmente oggetto di deposito telematico). Il completo rilievo fotografico è stato effettuato in date **Sopralluoghi Congiunti CUSTODE/C.T.U. del 28.10.2024 e 11.11.2024**, (cfr. *Verbali d'Accesso in Gruppo All.ti 8*).

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. ALFONSO D'ARCO**

**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 dell’espletamento del mandato CTU, nell’ambito della presente E.I.201/2024, non si è reso necessario contattare **l’Ill.ma Cattedra Giudiziaria G.E. Dott.ssa Faracchio.**

**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.”

Preliminarmente doverosamente precisata **l’assenza di problematiche strutturali delle Strutture portanti dell’Edificio Part.463 che ospita i Lotti Esecutati**, si rammenta come nell’ambito della presente E.I.201/2024, sia stata già predisposta Custodia Giudiziale, nella persona del **Preg.mo Dott. Avv. Raffaele FIORE**, verso la quale il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione.

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Ing. ALFONSO D’ARCO

Segue dunque Quesito 16 su Riepilogo sintetico Finale LOTTI:→

**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’*

A conclusione della presente consulenza, demandando ogni altro aspetto a quanto già contenuto nei precedenti Quesiti e in tutti i corposi Allegati, si riporta esclusivamente qui di seguito, il **quadro sintetico riepilogativo finale dei Lotti destinati alla vendita**, unitamente ai **Valori a base d’asta**, ed ai **principali dati su provenienze, formalità, possesso, e aspetti edilizi**:

### **LOTTI (E.I. 201/2024: n° NOVE Lotti)**

(Beni Ubicati nel territorio comunale di **Giffoni Valle Piana, alla Frazione Ornito**):

I cespiti pignorati ed identificati come **Lotti 1,2,3,4,5,6,7,8,9**, sono ubicati in **Via Lorenzo D’Alessio altezza Civ.23** (Strada Provinciale Ornito-Faiano, indicata come **Via Olivella** su fonti internet, e **Via Macchia** su visure catastali) e consistono di:

- **LOTTO 1:** **Negozi-Magazzino/deposito in stato grezzo**, al livello terraneo fronte strada, sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D’Alessio** in Frazione Ornito, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 15** Cat. C/1 (magazzini e botteghe), Classe 3, Consistenza catastale: 190 mq, Superficie catastale 204 mq, Rendita Catastale: 1.687,78 euro.

Il magazzino deposito (che si presterebbe anche a suddivisione in Box Auto, Autorimessa, magazzino/negozi appetibile nel settore merceologico connesso all’attività agricola, etc.), consiste di un ambiente unico di **Superficie utile pari a circa 184mq. con altezza H.= 3,58m.**, chiuso da **tre saracinesche avvolgibili con chiavi in possesso della Custodia Giudiziale**. Detto cespite si presenta in **stato grezzo, privo di finiture, pavimentazioni, e con impiantistica da completare**. Al suo interno sono presenti **materiali edili in gran parte recuperabili, e solo in minima parte da smaltire**. Il **marciapiede sub.16** antistante l’unità immobiliare esecutata Sub.15, risulta **comune ai Subb.13, 14 e 15**, e detto locale terraneo si avvantaggia di **Piazzale Comune di manovra e sosta Part.462**, fronte Strada Provinciale Ornito Faiano:

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 1: 56.000€**

(DICONSI CINQUANTASEMILA EURO)

- **LOTTO 2: Appartamento piano rialzato** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 2** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza: 4 vani, Superficie catastale 76 mq, Rendita Catastale: 340,86 euro.

L'Appartamento con unico fronte di affaccio esposto ad Est, sul Prospetto retrostante dell'Edificio plurifamiliare, si compone di *Ingresso-soggiorno con angolo cottura, w.c. ed altri due vani*, per una Superficie utile pari a circa 55mq. con altezza H.= 2,80m., con terrazzino per soggiorno all'aperto di circa 11mq. ed ampia corte giardino esclusivo di circa 74mq. L'Appartamento libero da persone e cose e con utenze disallacciate, risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione, è stato oggetto di Locazione disdettata con chiavi in possesso della Custodia Giudiziale. Il cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

❖ *Prezzo Base di Vendita* **LOTTO 2: 49.000€**

(DICONSI QUARANTANOVEMILA EURO)

- **LOTTO 3: Appartamento piano rialzato** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 5** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza: 4 vani, Superficie catastale 75 mq, Rendita Catastale: 340,86 euro.

L'Appartamento con unico fronte di affaccio esposto ad Est, sul Prospetto retrostante dell'Edificio plurifamiliare, si compone di *Ingresso-soggiorno con angolo cottura, w.c. ed altri due vani*, per una Superficie utile pari a circa 55mq. con altezza H.= 2,80m., con terrazzino per soggiorno all'aperto di circa 11mq. ed ampia corte giardino esclusivo di circa 84mq. L'Appartamento funzionante ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, arredato con Beni di Proprietà del Locatario, è oggetto di Locazione in corso e può medio tempore essere appetibile ad uso investimento, ferme restando anche possibilità di futuro uso diretto dell'Acquirente. Il cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

❖ *Prezzo Base di Vendita* **LOTTO 3: 48.000€**

(DICONSI QUARANTOTTOMILA EURO)

- **LOTTO 4: Appartamento in stato grezzo piano primo** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 6** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza: 5,5 vani, Superficie catastale 103 mq, Rendita Catastale: 468,68 euro.

L'Appartamento Sub.6 Lotto 4 servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Est-Ovest, sui prospetti principale e retrostante dell'Edificio plurifamiliare, si compone di ampio **Ingresso-soggiorno con angolo cottura, doppio servizio w.c. disimpegno zona notte con due vani letto**, per una **Superficie utile pari a circa 81mq. con altezza H.= 2,80m.**, e **doppia balconata per 24mq. complessivi**. Detto cespite si presenta libero da persone e cose, in **stato grezzo, privo di finiture in particolare nei w.c., pavimentazioni e battiscopa, e privo di infissi interni, con impiantistica da completare, parapetti balconi da riprendere, e chiavi in possesso della Custodia Giudiziale**. Detto Appartamento fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 4: 44.000€**

(DICONSI QUARANTAQUATTROMILA EURO)

- **LOTTO 5: Alloggio in sottotetto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 18** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 52 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro;

L'Appartamento mandariato, al secondo piano sottotetto, servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Nord ed Est, sui prospetti laterale e retrostante dell'Edificio plurifamiliare, si compone di **Ingresso-soggiorno con angolo cottura, servizio w.c. e camera da letto**, per una **Superficie utile pari a circa 58mq. con altezza massima al colmo  $H_{max}= 3,00m.$  ed altezza minima alla gronda di  $H_{min}= 0,67m.$** . L'Appartamento privo di balconi, funzionante ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, arredato con Beni mobili non eseguiti di Proprietà della Società eseguita, è oggetto di Locazione in corso e può medio tempore essere appetibile ad uso investimento, ferme restando anche possibilità di futuro uso diretto dell'Acquirente. Detto cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 5: 29.500€**

(DICONSI VENTINOVEMILACINQUECENTO EURO)

- **LOTTO 6: Alloggio in sottotetto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 19** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 56 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro.

L'Appartamento mandariato Lotto 6 Sub.19, al secondo piano sottotetto, servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Nord ed Ovest, sui prospetti laterale e principale dell'Edificio plurifamiliare, si compone di **Ingresso-soggiorno con angolo cottura, servizio w.c. e camera da letto**, per una **Superficie utile pari a circa 64mq. con altezza massima al colmo  $H_{max}= 3,00m.$  ed altezza minima alla gronda di  $H_{min}= 0,67m.$** . L'Appartamento privo di balconi, funzionante ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, arredato con Beni mobili non eseguiti di Proprietà della Società eseguita, è oggetto di Locazione in corso e può medio tempore essere appetibile ad uso investimento, ferme restando anche possibilità di futuro uso diretto dell'Acquirente. Detto cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 6: 33.000€**

(DICONSI TRENTATREMILA EURO)

- **LOTTO 7: Alloggio in sottotetto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 20** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 55 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro.

L'Appartamento mandariato, al secondo piano sottotetto, servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Sud ed Ovest, sui prospetti laterale e principale dell'Edificio plurifamiliare, si compone di **Ingresso-soggiorno con angolo cottura, servizio w.c. e camera da letto**, per una **Superficie utile pari a circa 64mq. con altezza massima al colmo  $H_{max}= 3,00m.$  ed altezza minima alla gronda di  $H_{min}= 0,67m.$** . L'Appartamento privo di balconi, funzionante ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, pur con **talune tracce di umidità**, arredato con Beni mobili non eseguiti di Proprietà della Società eseguita, è oggetto di Locazione NON OPPONIBILE in corso e può essere appetibile sia ad uso investimento, sia per uso diretto immediato dell'Acquirente. Detto cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 7: 33.000€**

(DICONSI TRENTATREMILA EURO)

- **LOTTO 8: Alloggio in sottotetto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla **Via Lorenzo D'Alessio Frazione Ornito**, identificato in N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 463, **Sub. 21** Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale 53 mq, Rendita Catastale: 129,11 euro.

L'Appartamento Ltto 8 Sub.21 mandariato, al secondo piano sottotetto, servito da scala sub.1, comune e priva di ascensore, con doppio fronte di affaccio esposizioni Sud ed Est, sui prospetti laterale e retrostante dell'Edificio plurifamiliare, si compone di **Ingresso-soggiorno con angolo cottura, servizio w.c. e camera da letto**, per una **Superficie utile pari a circa 58mq. con altezza massima al colmo  $H_{max}= 3,00m.$  ed altezza minima alla gronda di  $H_{min}= 0,67m.$** . L'Appartamento privo di balconi, funzionante ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, arredato con Beni mobili non eseguiti di Proprietà della Società eseguita, è oggetto di Locazione in corso e può medio tempore essere appetibile ad uso investimento, ferme restando anche possibilità di futuro uso diretto dell'Acquirente. Detto cespite fruisce degli Spazi comuni con possibilità di posto auto scoperto entro recinzione condominiale, condivisi secondo regole di buon Vicinato e spontaneo Regolamento pur in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 8: 29.500€**

(DICONSI VENTINOVEMILACINQUECENTO EURO)

- **LOTTO 9: Terreno tenuto a prato verde incolto** sito in Giffoni Valle Piana (SA) al margine della Provinciale Ornito Faiano (toponomastica locale Via Lorenzo D'Alessio, già Via Olivella in fonti internet, e Via Macchia in Caatasto), **identificato in N.C.T. al Foglio 59, Part. 461 Qualità Seminativo Classe 3, Superficie catastale:578 mq, Reddito Dominicale 1,49 euro, Reddito Agrario 4,18 euro.**

Il Terreno tenuto a prato incolto non recintato, ricadente in area urbanizzata, con andamento lievemente acclive, a collinetta, risulta sui margini sud ed est, parzialmente asservito a viabilità di uso pubblico, e di deviazione dalla Provinciale Ornito-Faiano, con la quale confina sul margine ovest. I margini di confine con la viabilità, privi di recinzione, sono delimitati da cordoli cementizi e cunette. L'Ambito territoriale di ricaduta è provvisto di pubblica illuminazione, strade asfaltate, reti elettriche ed idriche, e molto prossimo a centro Frazione Ornito. Il cespite potrebbe risultare appetibile per i Proprietari delle abitazioni con giardini confinanti sul lato Nord, o comunque per i proprietari del circondario, e, oltre all'uso agricolo, per eventuali attività commerciali connesse all'agricoltura e vivaistiche, o per installazioni di parco giochi, quand'anche la superficie di suolo vegetale sia anche minore della consistenza catastale, e limitata dalla Viabilità di asservimento al contorno. Stanti tali prospettive di nicchia, spetterà in definitiva a scelte strategiche del Creditore Procedente, valutarne o meno la messa in Vendita Giudiziaria.

❖ **Prezzo Base di Vendita LOTTO 9: 22.000€**

(DICONSI VENTIDUEMILA EURO)

## **NOTE SU CONFIGURAZIONE LOTTI:**

- Le **Part.462 e 464 pur pignorate** sono **viabilità e posti auto comuni all'intero Fabbricato Part.463**, e quindi **non sono trasformabili in lotti autonomi**.  
*Gli Appartamenti Lotti 2,3,4,5,6,7,8 hanno ovviamente diritti comuni sui posti auto part.464 retrostante e su rampa porzione Part.462, e il Lotto 1 negozio sub.15 ha diritti comuni sul sub.16 Part.463 marciapiede comune ai Subb.13-14 e 15, e su altra porzione Part.462 piazzale fronte strada.*
- L'istruzione effettiva delle **operazioni di Vendita Terreno Part.461 Lotto Nove**, stante il Valore limitato ed i margini di appetibilità di nicchia, sono ovviamente sottoposti, ad utile Interlocazione auspicabile tra futuro Professionista Delegato e Procuratore del Creditore Procedente, onde evitare rischi di **diseconomie di prosieguo procedimentali su Lotto Nove**.

## **TITOLI di PROPRIETA' LOTTI**

Il **Suolo di sedime ex Part.lla 447**, su cui fu costruito l'intero Edificio di Ubicazione Lotti, pervenne alla **Società Debitrice OMISSIS**, in virtù del seguente **Atto di Permuta** (con contropartita già resa agli aventi causa della Permutante Sig.ra OMISSIS):

- ✓ **All.3b<sub>1</sub>-3b<sub>2</sub>) Titolo di proprietà principale: ATTO di Permuta di Area edificabile, contro Porzione di Edificio da costruire**, per Notaio Renato Moroni, del 30/10/2007 rep.n°9974 racc.3554, registrato a Salerno il 06/11/2007 al n°9631, e Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 06/11/2007 ai num.ri R.G.53564, RP 33753. Atto di Permuta intercorso tra la Sig.ra OMISSIS (proprietaria del suolo permutato ex Part.447, poi frazionata nelle attuali **Part.lle 461, 462, 463, 464**) e la Società OMISSIS (società eseguita, subentrata poi anche nel Permesso di Costruire).

Successivamente la **Permuta fu perfezionata tramite le seguenti trascrizioni:**

- ✓ **All.3c) Annotazione a Trascrizione: Cancellazione Condizione sospensiva della Permuta, per avvenuta volturazione del Titolo Edilizio**, per Notaio Renato Moroni, del 16/02/2009 rep.n°10321 racc.3808, Trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 17/02/2009 ai num.ri R.G.7050, R.P.665. Atto intercorso tra la Sig.ra OMISSIS (già proprietaria del suolo permutato ex Part.447, poi frazionata nelle attuali **Part.lle 461, 462, 463, 464**) e la Società OMISSIS (società eseguita, subentrata all'epoca anche nel Permesso di Costruire).
- ✓ **All.3d) Atto di Individuazione Catastale: Atto di Individuazione Catastale**, Rep.1713 Racc.1283, per Notaio Restaino Luca del 28/09/2010, Trascritto a Salerno il 21/10/2010 ai Num.ri R.G.42474 R.P.29711, con

perfezionamento della Permuta, per cessione, come controvalore, degli **Appartamenti Subb.7,8, e del vano terraneo Sub.13: tutti NON Esecutati**). Atto intercorso tra la Società ALBA IMMOBILIARE (società eseguita, Proprietaria del **Fabbricato Part.463**) e gli **Eredi di OMISSIS** (ex-proprietaria del suolo originario permutato **ex Part.447**).

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI insistenti sul Compendio Pignorato**

**Sul Compendio Pignorato** gravano esclusivamente le seguenti **formalità pregiudizievoli** (ipoteca fondiaria originaria sui suoli di sedime, alla base del titolo esecutivo, e Pignoramento di cui alla presente E.I.201/2024, che invece aggredisce i nove cespiti scaturiti dalla trasformazione edilizia e catastale dell'Area):

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

- **All.ti 6b<sub>1,2</sub>)** Nota di iscrizione Ipoteca Volontaria e sua Restrizione (alla base del titolo esecutivo). Ipoteca originaria del 18/02/2009, iscritta il 20/02/2009 ai num.ri R.G. 7705 R.P. 952, a favore di OMISSIS (Creditore Ipotecario originario, cedente il credito all'attuale Procedente OMISSIS), e contro OMISSIS (Società debitrice) sull'**originaria Area di Sedime Lotti ex Part.447**, poi frazionata nelle attuali **Part.lla 461, 462, 463, 464**). Ipoteca iscritta per la somma di **350.000€**, oltre interessi e spese successive. La formalità Ipotecaria è stata poi **cancellata Sui Cespiti (NON Esecutati) Subb.3,4, e 14**, con **Annotazione di Restrizione del 22/09/2010 R.G.38250 R.P.3478**.

**All.6c)** Nota di trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare (sul quale è incardinata la **presente E.I. 201/2024**). 04/07/2024, trascritto il 30/08/2024 ai num.ri R.G. 37450 R.P. 30812, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente, cessionario del credito da OMISSIS) e contro OMISSIS (Società Debitrice) sui **Nove Lotti come sopra individuati: Negozio Part.463 Sub.15, Appartamenti Subb.2,5,6,18,19,20,21 e Terreno Part.461, oltre che sulle aree comuni Part.lla 462 e 464**.

Pignoramento eseguito per la somma di circa **499.542,13€**, oltre interessi e spese successive.

## **STATO di POSSESSO MATERIALE LOTTI**

Per quanto attiene alla situazione di **possesso materiale**:

- ✓ I **Lotti 1,2,4, e 9** rispettivamente **Negozi** in stato grezzo **Sub.15, App. Piano Rialzato Sub.2, App. in stato grezzo Sub.6, e Terreno a prato Part.461**, risultano liberi da Contratti di Locazione e con chiavi nel possesso materiale della Custodia Giudiziale.
- ✓ I **Lotti 3,5,6,7,8**, risultano oggetto dei seguenti **Contratti di Locazione**:
  - ❖ **All.9b) Contratto di Locazione LOTTO 3 Sub.5**, Stipulato tra **OMISSIS** con Amm. Unico **OMISSIS**, ed il **Sig. OMISSIS** per **300€ mensili** sull'**Appartamento in piano rialzato non arredato dalla Società Locatrice. Contratto opponibile ad Acquirente**, registrato, in data antecedente il Pignoramento, all'Agenzia delle Entrate in data **24/02/2017** al n°1832 con durata 4 anni + 4anni, e dunque fino al **24/02/2025**.
  - ❖ **All.9e) Contratto di Locazione LOTTO 5 Sub.18**, Stipulato tra **OMISSIS** con Amm. Unico **OMISSIS**, ed il **Sig. OMISSIS** per **250€ mensili** sull'**Alloggio in Piano Secondo Sottotetto arredato dalla Società Locatrice. Contratto opponibile ad Acquirente**, registrato, in data antecedente il Pignoramento, all'Agenzia delle Entrate in data **12/10/2020** al n°7608 con durata 4 anni + 4anni, e dunque fino al **30/09/2028**.
  - ❖ **All.9c) Contratto di Locazione LOTTO 6 Sub.19**, Stipulato tra **OMISSIS** con Amm. Unico **OMISSIS**, ed il **Sig. OMISSIS** per **260€ mensili** sull'**Alloggio in Piano Secondo Sottotetto arredato dalla Società Locatrice. Contratto opponibile ad Acquirente**, registrato, in data antecedente il Pignoramento, all'Agenzia delle Entrate in data **31/10/2022** con durata 4 anni, e dunque fino al **31/10/2026**.
  - ❖ **All.9f) Contratto di Locazione LOTTO 7 Sub.20**, Stipulato tra **OMISSIS** con Amm. Unico **OMISSIS**, ed il **Sig. OMISSIS** per **280€ mensili** sull'**Alloggio in Piano Secondo Sottotetto arredato dalla Società Locatrice. Contratto annuale NON opponibile ad Acquirente**, registrato, in data susseguente il Pignoramento, all'Agenzia delle Entrate in data **02/08/2024** con durata 1 anno, e dunque fino al **31/07/2025**.
  - ❖ **All.9d) Contratto di Locazione LOTTO 8 Sub.21**, Stipulato tra **OMISSIS** con Amm. Unico **OMISSIS**, ed il **Sig. OMISSIS** per **250€ mensili**

sull'Alloggio in Piano Secondo Sottotetto arredato dalla Società Locatrice. Contratto opponibile ad Acquirente, registrato, in data antecedente il Pignoramento, all'Agenzia delle Entrate in data **01/01/2023** con durata 4 anni, e dunque fino al **31/12/2026**.

## **ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI LOTTI**

Per quanto concerne gli Aspetti Urbanistici, le Aree di sedime permutate ricadevano nell'ambito di suoli edificabili di espansione dell'aggregato urbano, come risulta dal:

- ✓ All.10a) Certificato di destinazione urbanistica n°168/2007 del 03/10/2007 relativo all'intera Part.447 oggetto di Permuta, ricadente in Zona Omogenea C2: Aree di espansione a sviluppo estensivo.

In particolare, lo strumento urbanistico edificatorio era subordinato all'attuazione di un Piano di Lottizzazione convenzionata in conformità del:

- ✓ All.10b) Capitolato del Fabbricato per Civili Abitazioni e Negozi (Lotto urbanistico n°1) del Piano di Lottizzazione Convenzionata alla Frazione Ornito di Giffoni Valle Piana (SA).

Sicché l'intero Edificio plurifamiliare Part.463 di ubicazione Lotti 1,2,3,4, fu edificato in virtù del seguente Titolo Edilizio:

- ✓ All.10c) Permesso di Costruire n°112 del 28/12/2007 rilasciato dal Comune di Giffoni Valle Piana, a OMISSIS Amm. Unico di OMISSIS, per la Costruzione del Fabbricato per Civili Abitazioni Negozi e Deposito, in Ambito Urbanistico C2 ex B4 Lotto n°1 in Fraz. Ornito su ex Part.265, poi 447 e e poi ancora attuali Part.lle 463, 462, 464, e 461.

Gli originari Depositi previsti al Livello di Sottotetto furono poi rifunzionalizzati ad Alloggi, attuali Lotti 5,6,7,8, in virtù del seguente Titolo Edilizio:

- ✓ All.10d) Permesso di Costruire n°92 del 30/11/2011 rilasciato dal Comune di Giffoni Valle Piana, a OMISSIS Amm. Unico di OMISSIS, per il Recupero Abitativo dei Sottotetti, in Fabbricato Part.463, ex Subb.9,10,11,12, attuali Subb.18,19,20,21, rispettivamente Lotti 5,6,7,8.

E dunque una volta ultimati i Lavori, l'Edificio fu suscettibile dei requisiti energetici e di agibilità, come risulta dalla documentazione seguente: →

- ✓ **All.10e) Attestato di Prestazione Energetica globale dell'intero Edificio**, redatto in data **18/07/2010**, con **Edificio rientrante complessivamente in Classe Energetica C"**;
- ✓ **All.ti 10g) Domande di Rilascio Certificati di Agibilità: Prot.13035 del 27/09/2010 per l'Intero Fabbricato (ivi compresi i Lotti 1,2,3,4), e Prot.8633 del 29/03/2013 per il Recupero abitativo dei Sottotetti di cui ai Lotti 5,6,7,8.**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. ALFONSO D'ARCO**

*Segue Congedo C.T.U.:→*

## **CONGEDO C.T.U.**

Grato per la fiducia accordatami, profondamente certo 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 la **Preg.ma Giudice dell'Esecuzione Ill.ma Dott.ssa FARACCHIO**, la **Egr. Custodia Giudiziale Avv. Fiore**, e/o le Parti chiamate in Giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **Data Udiienza 04/03/2025 ore 11:00**, già stabilita dall'**Ill.ma Cattedra Giudiziaria** per le modalità di vendita, Udiienza a cui presenzierà anche il Sottoscritto Tecnico.

*Con Osservanza*

*Salerno, 08 Febbraio 2025*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

**Ing. ALFONSO D'ARCO**

Segue in Appendice, **Elenco Allegati**:→

## APPENDICE

### **ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 201/2024**

(n° **11 Gruppi di Allegati** complessivi, n° **9 relazioni grafico-fotografiche** (una per ciascun Lotto), riepilogo e descrizione finale, Risposte ai quesiti del mandato e presenti 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 Esperto e Fissaz. Udienza, Giuramento telematico, Verbale Conferim. Mandato GE e raccomandaz.ni generali CTU, (da All. 1a ad All. 1c);
- ✚ **Allegati 2.-** Copie Atti Procedimento E.I. 201/2024 (da All. 2a ad All. 2d);
- ✚ **Allegati 3.-** Certificazione Notarile e Titoli di Proprietà (da All. 3a ad All. 3d);
- ✚ **Allegato 4.-** Visura Camerale Società Debitrice (ALBA IMMOBILIARE);
- ✚ **Allegati 5.-** Dati Catastali LOTTI (da All. 5a ad All. 5o<sub>2</sub>);
- ✚ **Allegati 6.-** Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti eseguiti in E.I. 201/2024 (da All. 6a ad All. 6c);
- ✚ **Allegati 7.-** Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP, e Valori Fondiari medi (DATI ESTIMATIVI Lotti da All. 7a ad All. 7d);
- ✚ **Allegati 8.-** Comunicazioni e Verbali Accessi congiunti Custode/CTU del 28/10/2024 e del 11/11/2024, con Resoconti in itinere (da All. 8a ad All. 8e);
- ✚ **Allegati 9.-** Contratti di Locazione LOTTI (da All. 9a<sub>1</sub> ad All. 9f);
- ✚ **Allegati 10.-** Aspetti edilizi ed urbanistici LOTTI (da All. 10a ad All. 10g).
- ✚ **Allegati 11.-** Elaborati Grafici CTU, Planimetrie digitalizzate Lotti e Rilievi Metrici Beni Esecutati, (da All. 11a ad All. 11.9).
  - ❖ **Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;**
  - ❖ **presenti Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
  - ❖ **Riepilogo sintetico e Descrizione finale Lotti;**
  - ❖ **Prospetto sintetico Definitivo Lotti e Valori a base d'asta;**
  - ❖ **N° 9 Relazioni grafico-fotografiche** (una per ciascun Lotto);
  - ❖ **Istanza di liquidazione** Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO