

Tribunale di Salerno
Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott.ssa Enza Faracchio
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 265/2022

(Udienza G.E. 26/09/2023)

CREDITORE PROCEDENTE:

Omissis

Rapp.Legale: Omissis

CREDITORE TERZO AVVISATO:

Sig. Omissis

DEBITORE:

OMISSIS

Rappresentante p.t.: Sig.ra Omissis

[REDACTED]

Rapp.Legale: Omissis

CUSTODE :

Avv. Mazzola Alessandra

Salerno, Agosto 2023

Sommario

PREMESSA.....	4
CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO.....	8
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.....	9
QUESITI 1 - 2 - 3.....	9
Risposta ai QUESITI 1-2-3.....	9
QUESITO 4.....	13
Risposta al QUESITO 4.....	13
CONFINI LOTTO UNICO.....	14
QUESITO 5.....	67
Risposta al QUESITO 5.....	67
QUESITO 6.....	68
Risposta al QUESITO 6.....	69
QUESITO 7.....	69
Risposta al QUESITO 7.....	69
QUESITO 8.....	70
Risposta al QUESITO 8.....	70
QUESITO 9.....	74
Risposta al QUESITO 9.....	74
QUESITO 10.....	74
Risposta al QUESITO 10.....	74
QUESITO 11.....	75
Risposta al QUESITO 11.....	75
QUESITO 12.....	77
Risposta al QUESITO 12.....	77
QUESITO 13.....	81
Risposta al QUESITO 13.....	81
QUESITO 14.....	84
Risposta al QUESITO 14.....	84
QUESITO 15.....	93
Risposta al QUESITO 15.....	93
QUESITO 16.....	94
Risposta al QUESITO 16.....	94
QUESITO 17.....	98
Risposta al QUESITO 17.....	98



QUESITI 18-19.....	99
Risposta ai QUESITI 18-19.....	99
CONGEDO C.T.U.....	101





PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. Ing. Tiziana Vastola, a seguito della **Nomina di Esperto** in data 09/03/2023, e del verbale di giuramento e di accettazione di incarico depositato in data 13/03/2023 (cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento)

RIFERISCE

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

1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.*
2. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa 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 12.”*

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

4. *“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.”*
5. *“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”*
6. *“Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.”*
7. *“Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti 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*

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana



- anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli."
8. "Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ."
 9. "Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione."
 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)."
 11. "Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni."
 12. "Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali 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."
 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 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."*
14. *"Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise."*
15. *"Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato."*
16. *"Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word 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."*
17. *"Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale -, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni."*
18. *"Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."*
19. *"Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso*

di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO (E.I. 265/2022): Piena proprietà di complesso turistico - ricettivo per la formazione professionale, ubicato in *località Paolilli* contrada *Sardone* in zona periferica - extra urbana di Giffoni Valle Piana (SA). L'intero fabbricato è così costituito:

- al *piano seminterrato* sono presenti molteplici uffici, due sale per dimostrazione, depositi, una sala destinata al fitness, forniti di servizi igienici adeguati.
- Unità abitativa che si sviluppa tra *piano seminterrato e terra, con sovrastante sottotetto* dotata di ampio soggiorno, cucina, di 4 camere con annessi servizi igienici, lavanderia e deposito. Il sottotetto è destinato a sala svago e palestra.
- Unità immobiliare che si sviluppa al *piano terra, con sovrastante sottotetto* allo stato grezzo.

Il tutto circondato da giardini ed uliveti recintati.



VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 1.600.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

QUESITI 1 - 2 - 3



1. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, 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 12."

Risposta ai QUESITI 1-2-3

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 *Omissis* del 27/02/2023, (cfr. All.3a),

e per confronto con

l'Atto di Pignoramento del [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], a favore di *OMISSIS* (*Creditore Procedente, cessionario dei crediti da Omissis, già Omissis nelle ipoteche volontarie alla base del Titolo Esecutivo*), e contro la società *OMISSIS(Debitore)*, (cfr. All.ti 2a e 2b, nonché Atti del Procedimento)

nonché dal confronto con

la trascrizione del Pignoramento stesso (di cui alla presente E.I. 265/2022: cfr. All.2b nonché in Atti del Procedimento) del [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], a favore di *OMISSIS* (*Creditore Procedente, cessionario dei crediti da Omissis, già Omissis nelle ipoteche volontarie alla base del Titolo Esecutivo*), e contro la società *OMISSIS (Debitore)*; sull'unità negoziale catastalmente così individuata:



- **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 4 cat. D/8, rendita catastale euro 7.476,00;
- **Magazzini e locali deposito:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 5 cat. C/2, classe 5, consistenza 262 m², superficie catastale 283 m², rendita catastale euro 663,03;
- **Magazzini e locali deposito:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 6 cat. C/2, classe 4, consistenza 281 m², superficie catastale 321 m², rendita catastale euro 609,52;
- **Magazzini e locali deposito:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 7 cat. C/2, classe 5, consistenza 206 m², superficie catastale 211 m², rendita catastale euro 521,31;
- **Abitazione di tipo economico:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 3 cat. A/3, classe 2, consistenza 18 vani, superficie catastale totale 426 m², superficie catastale escluse aree scoperte 402 m², rendita catastale euro 1.626,84;
- **Ente comune:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 1, cat. E;
- **Area Urbana:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 412, Sub. 3 cat. F/1, consistenza 45 m²;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 320 - Frutteto - superficie 56 mq - Reddito dominicale 0,58 €; Reddito Agrario 0,52 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 321 - Frutteto - superficie 2111 mq - Reddito dominicale 21,80 €; Reddito Agrario 19,62 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 400 - Frutteto - superficie 625 mq - Reddito dominicale 6,46 €; Reddito Agrario 5,81 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 430 - Agrumeto - superficie 5995 mq - Reddito dominicale 34,06 €; Reddito Agrario 55,73 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 431 - Agrumeto - superficie 6067 mq - Reddito dominicale 34,47 €; Reddito Agrario 56,40 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 432 - Agrumeto - superficie 1020 mq - Reddito dominicale 5,79 €; Reddito Agrario 9,48 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 433 - Agrumeto - superficie 1358 mq - Reddito dominicale 7,71 €; Reddito Agrario 12,62 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 434 - Agrumeto - superficie 400 mq - Reddito dominicale 2,27 €; Reddito Agrario 3,72 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 435 - Agrumeto - superficie 1950 mq - Reddito dominicale 11,08 €; Reddito Agrario 18,13 €;

e vagliate altresì:

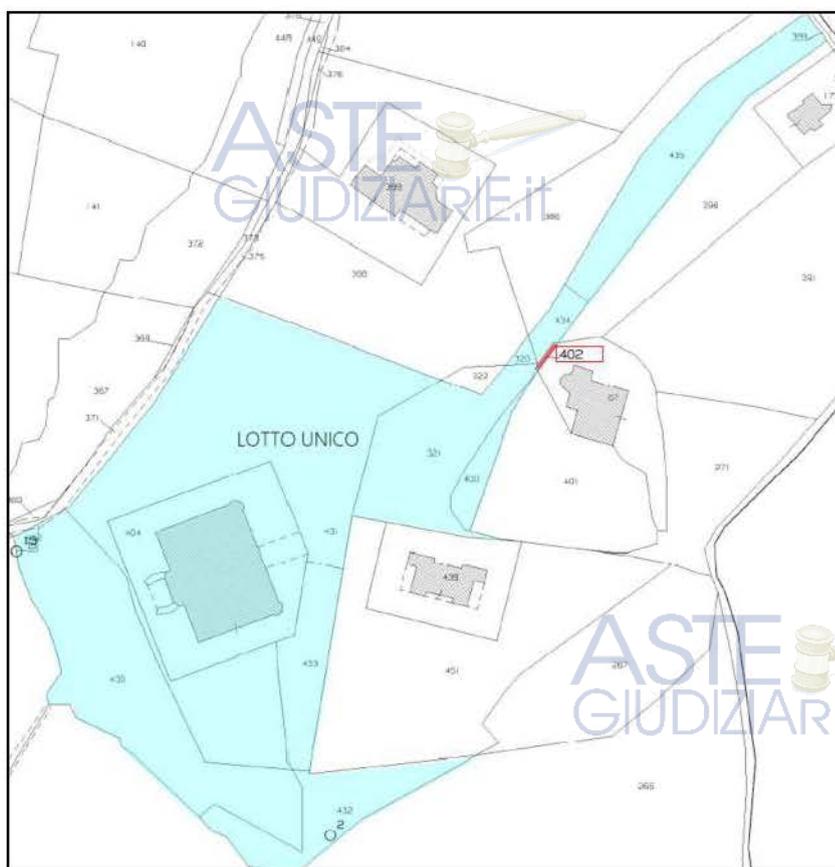
- L'Istanza di vendita del 09/10/2020 contenente gli estremi catastali dei cespiti eseguiti (cfr. All.2c);
- La Nota di iscrizione a ruolo della procedura esecutiva con indicazione delle Parti e dei beni eseguiti (cfr. All.2d);

si deduce che

la documentazione relativa ai beni pignorati, **è in regola, completa e idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. Allegati 1b e 1c).

Si rilevano semplicemente i seguenti aspetti:

- Per completezza di informazione si sottolinea che nell'Atto di Cessione di Diritti reali a titolo oneroso per notaio Omissis e nella sua trascrizione (cfr. All. 3d₁ e 3d₂), in favore della società debitrice, è compreso anche il diritto di piena proprietà della Part. 402 Fl.64 Ente Urbano di 28 mq, a margine del viale principale di accesso (in ogni caso recintato e provvisto di alberatura), che tuttavia non si ritrova nella visura catastale per soggetto debitore ed è intestata catastalmente a soggetti terzi e non risulta pignorata.



Stralcio mappa Wegis con indicazione della Part. 402 Fl. 64 non pignorata e catastalmente intestata a soggetti Terzi.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

- Pur non essendo stato esplicitamente pignorato il Sub. 2 part. 412 manufatto cabina Enel, verosimilmente di proprietà Enel, è stata in ogni caso **aggregata l'area urbana Sub.3 Part. 412 di 45 mq su cui la cabina Enel è allocata**, e nella sezione D della nota di trascrizione del pignoramento è esplicitamente indicata l'estensione dello stesso a tutte le pertinenze e alle accessioni, ivi compresa l'impiantistica pertinenziale. Pertanto resterà facoltà del potenziale Acquirente volturare contrattualmente le utenze impiantistiche della struttura.
- Vi fu un **mutamento di denominazione e di sede legale della società debitrice** che si ripercuote in alcuni riferimenti ipocatastali e di passaggi di proprietà e diritti reali come più dettagliatamente illustrati ai successivi Quesiti 4 e 5.

Le precisazioni sopra esposte, per pura completezza di informazione, in ogni modo costituiscono semplici spunti di riflessione e non già affatto motivi ostativi o di interruzione dell'iter procedurale esecutivo.

Segue Quesito 4: →

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

QUESITO 4

4. "Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 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."

 ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Risposta al QUESITO 4

Il Lotto unico configurato in premessa risponde ai seguenti dati catastali e confini

LOTTO UNICO (E.I. 265/2022): Piena proprietà di complesso turistico - ricettivo per la formazione professionale, ubicato in località Paolilli contrada Sardone in zona periferica - extra urbana di Giffoni Valle Piana (SA). L'intero fabbricato è così costituito:

- al **piano seminterrato** sono presenti molteplici uffici, due sale per dimostrazione, depositi, una sala destinata al fitness, forniti di servizi igienici adeguati.
- Unità abitativa che si sviluppa tra **piano seminterrato e terra, con sovrastante sottotetto** dotata di ampio soggiorno, cucina, di 4 camere con annessi servizi igienici, lavanderia e deposito. Il sottotetto è destinato a sala svago e palestra.
- Unità immobiliare che si sviluppa al **piano terra, con sovrastante sottotetto** allo stato grezzo.

Il tutto circondato da giardini ed uliveti recintati.

DATI CATASTALI ATTUALI:

Il tutto risulta attualmente censito in

- **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 4 cat. D/8, rendita catastale euro 7.476,00;
- **Magazzini e locali deposito:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 5 cat. C/2, classe 5, consistenza 262 m², superficie catastale 283 m², rendita catastale euro 663,03;
- **Magazzini e locali deposito:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 6 cat. C/2, classe 4, consistenza 281 m², superficie catastale 321 m², rendita catastale euro 609,52;
- **Magazzini e locali deposito:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 7 cat. C/2, classe 5, consistenza 206 m², superficie catastale 211 m², rendita catastale euro 521,31;
- **Abitazione di tipo economico:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 3 cat. A/3, classe 2, consistenza 18 vani, superficie catastale totale 426 m², superficie catastale escluse aree scoperte 402 m², rendita catastale euro 1.626,84;



- **Ente comune:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.lla 404, Sub. 1, cat. E;
- **Area Urbana:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.lla 412, Sub. 3 cat. F/1, consistenza 45 m²;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.lla 320 - Frutteto - superficie 56 mq - Reddito dominicale 0,58 €; Reddito Agrario 0,52 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.lla 321 - Frutteto - superficie 2111 mq - Reddito dominicale 21,80 €; Reddito Agrario 19,62 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.lla 400 - Frutteto - superficie 625 mq - Reddito dominicale 6,46 €; Reddito Agrario 5,81 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.lla 430- Agrumeto - superficie 5995 mq - Reddito dominicale 34,06 €; Reddito Agrario 55,73 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.lla 431 - Agrumeto - superficie 6067 mq - Reddito dominicale 34,47 €; Reddito Agrario 56,40 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.lla 432 - Agrumeto - superficie 1020 mq - Reddito dominicale 5,79 €; Reddito Agrario 9,48 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.lla 433 - Agrumeto - superficie 1358 mq - Reddito dominicale 7,71 €; Reddito Agrario 12,62 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.lla 434 - Agrumeto - superficie 400 mq - Reddito dominicale 2,27 €; Reddito Agrario 3,72 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.lla 435- Agrumeto - superficie 1950 mq - Reddito dominicale 11,08 €; Reddito Agrario 18,13 €;

CONFINI LOTTO UNICO

Dalla mappa catastale nonché dal rilievo metrico C.T.U. (cfr. *Allegati 5 e 10*), si evince che *il Lotto Unico oggetto della presente E.I. 265/2022 costituito da fabbricato con pertinenze e terreni recintati, nel suo complesso è delimitato e confina:*

- ✓ A Sud-Ovest tramite recinzione murata con P.lla 365 - 82 del Fl.64, fondi agricoli di proprietà Terza e non esegutati;
- ✓ a Sud - Est tramite recinzione murata con P.lla 267 - 266 del Fl.64, fondi agricoli di proprietà Terza e non esegutati;
- ✓ A Nord- Ovest tramite recinzioni, alberature e cancelli secondari di accesso con la pubblica via Degli Agrumi e con ulteriori terreni e pertinenze di Proprietà terze non esegutate corrispondenti alle P.lla 386 -398-322 del Fl.64;
- ✓ Nord - Est tramite cancello principale di accesso con la pubblica via Degli Alburni e tramite viale alberato e recintato con pertinenze di Proprietà Terze non esegutate Part.lla 396 -401-402-389 del Fl.64 non esegutata;



I confini risultano agevolmente individuabili e distinguibili sulla base dei riscontri mappali e sui Luoghi, in quanto delimitato fisicamente da recinzioni murate, cancelli di accesso e viali alberati ed altri elementi nettamente distinguibili sui Luoghi.



NOTE inerenti alla Procedura Esecutiva:

- I **dati catastali attuali** del cespite di cui al Lotto Unico **coincidono** con quelli riportati **nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione.**
- Sul Lotto Unico **non insistono altri pignoramenti all'infuori del pignoramento sul quale è incardinata la presente EI 265/2022.**
- Sul compendio esecutato **insiste** anche una **formalità pregiudizievole in favore di Creditore Terzo avvisato e che ha espletato istanza di visibilità,** formalità i cui estremi sono di seguito riportati:
 - **Iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da Concessione a garanzia di Cambiali) iscritta il [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] a favore di *Omissis* (Creditore Terzo diverso dal Creditore Ipotecario cedente e dal Precedente cessionario, avvisato e che ha espletato istanza di visibilità), e contro *Omissis*(*Società Debitrice*) sui cespiti pignorati di cui al Lotto Unico. Ipoteca iscritta per **380.000,00 Euro** oltre interessi e spese;

Trattasi di formalità pregiudizievole successiva alle formalità ipotecarie alla base del Titolo esecutivo che risalgono agli anni 2012 e 2014.



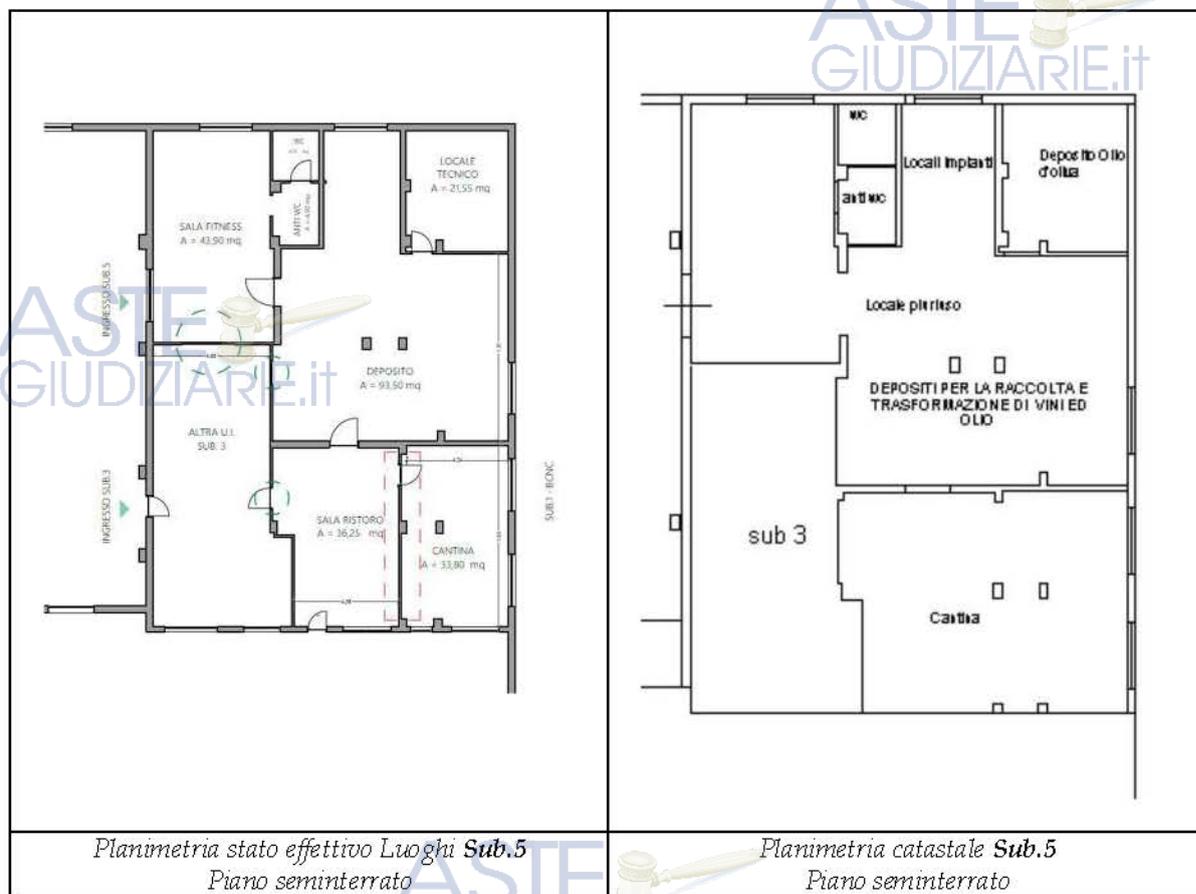
NOTE Catastali:

- Le **visure catastali dei subalterni del manufatto Part. 404** e del **Terreno Part. 400** riportano quale intestatario catastale ancora la **pregressa denominazione della società debitrice: OMISSIS** tuttavia con la stessa sede in Giffoni Valle Piana (Sa) e con lo stesso codice fiscale validato in anagrafe tributaria e contenuto nella trascrizione del pignoramento: C.F. Omissis;
- Le **visure catastali dei terreni pertinenziali Part. 320-321-430-431-432-433-434-435** riportano quale intestatario catastale ancora la **pregressa denominazione della società debitrice: OMISSIS** con la vecchia sede legale in Omissis (Sa) e con lo stesso codice fiscale validato in anagrafe tributaria e contenuto nella trascrizione del pignoramento: C.F. Omissis;
- La **mappa catastale Wegis** riporta il manufatto della struttura ricettiva di cui **esiste elaborato planimetrico;**

Con riferimento agli aspetti di difformità planimetriche catastali di ciascuno dei subalterni afferenti alla struttura ricettiva - Lotto Unico, si relaziona quanto segue →



- La **planimetria catastale Sub.5** Part. 636 del Fl.4 presentata in data 20/04/2012 risulta difforme dallo stato dei Luoghi come di seguito evidenziato →



- **Lieve diversa distribuzione degli spazi interni** con creazione dall'originaria cantina di una sala ristoro.
- **Diversa posizione di alcune bucaure esterne e creazione di porta di collegamento** con blocco wc del Sub. 4

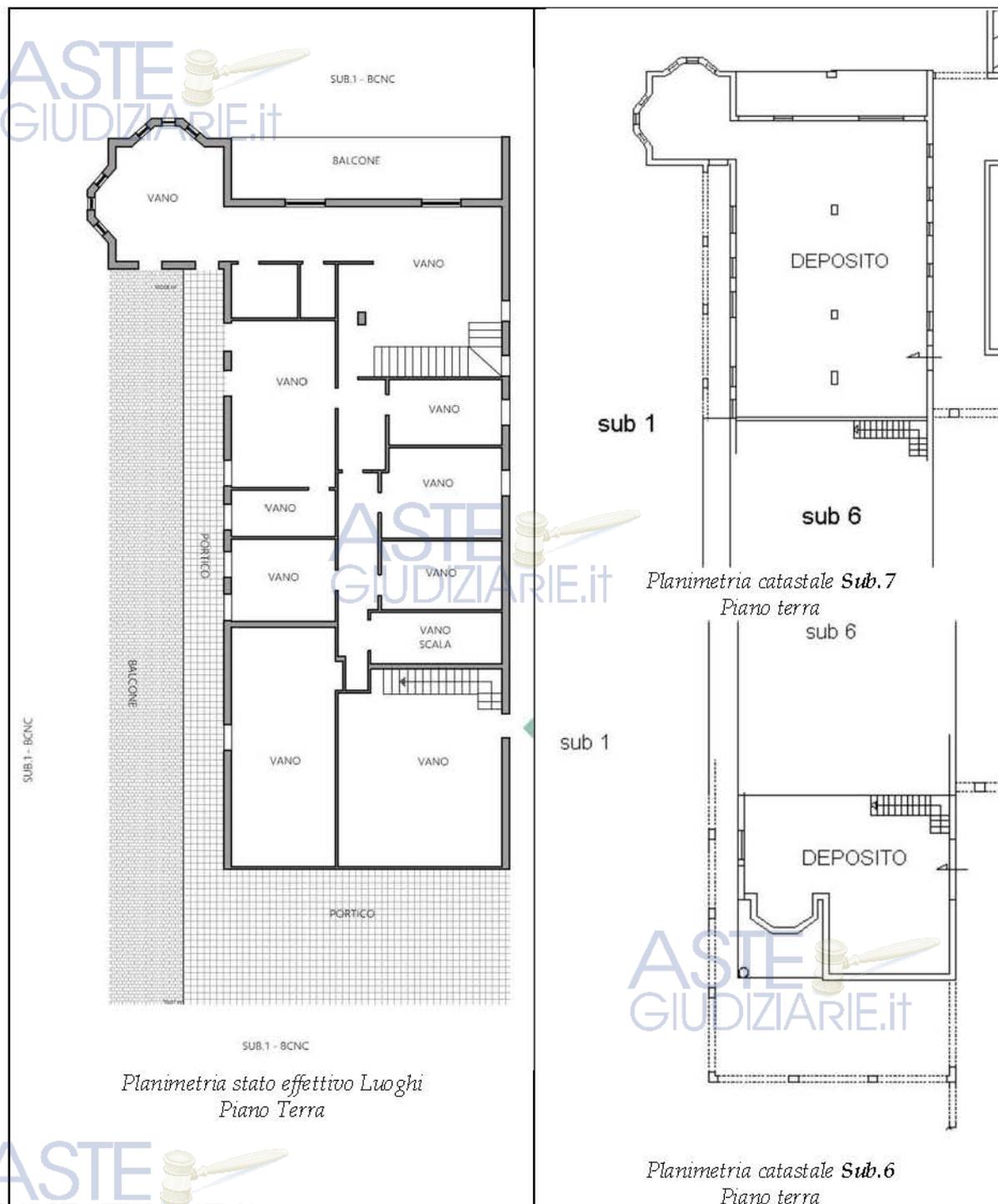
- La **planimetria catastale Sub.3 Part. 404 del Fl.64** presentata in data 20/04/2012 risulta difforme dallo stato dei Luoghi come di seguito evidenziato →

<p><i>Planimetria stato effettivo Luoghi Piano seminterrato Sub.3</i></p>	<p><i>Planimetria stato effettivo Luoghi Piano terra Sub.3</i></p>	<p><i>Planimetria stato effettivo Luoghi Piano sottotetto Sub.3</i></p>
<p>ALTRA U.I.U.</p> <p>ALTRA U.I.U.</p>		
<p><i>Planimetria catastale Piano seminterrato Sub.3</i></p>	<p><i>Planimetria Catastale Piano terra Sub.3</i></p>	<p><i>Planimetria Catastale Piano sottotetto Sub.3</i></p>

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

- Lieve diversa distribuzione degli spazi interni.
- Diversa posizione di alcune bucatre esterne
- Aumento volumetrico dell'ambiente cucina, per esigenze funzionali.

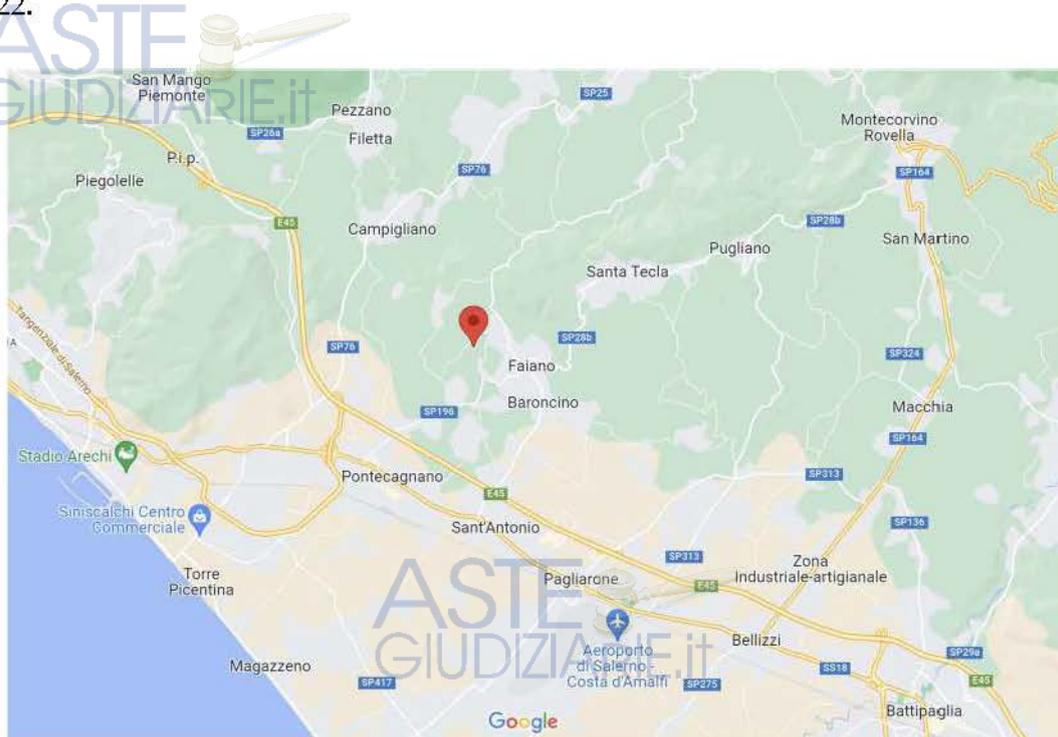
- La planimetria catastale dei Subb.6-7 Part. 404 del Fl.64, presentate in data 20/04/2012, allo stato di fatto fuse in un'unica unità immobiliare, risultano difformi dallo stato dei Luoghi come di seguito evidenziato →



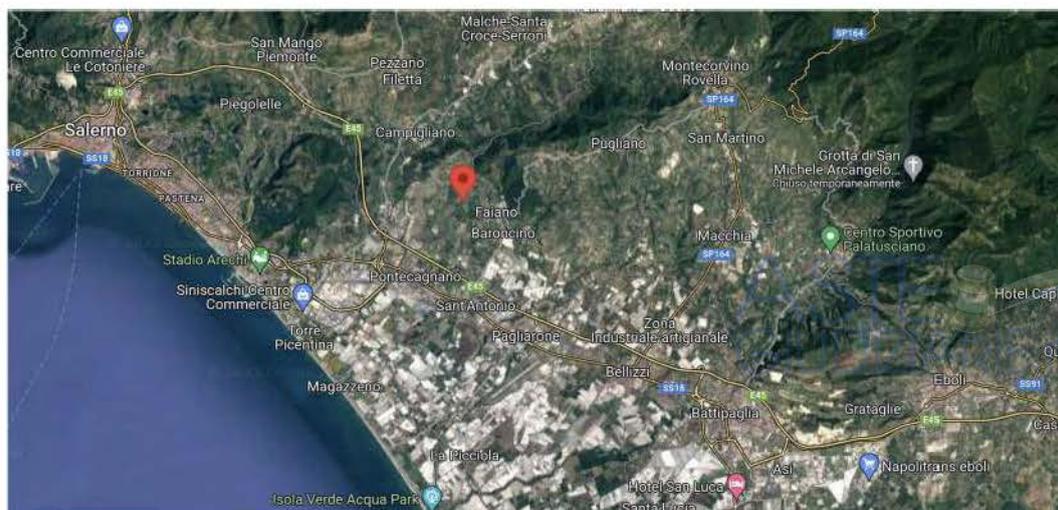
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

Il **Lotto unico** esecutato è ubicato in località Paolilli contrada Sardone in zona periferica - extra urbana di Giffoni Valle Piana (SA). La località Paolilli, risultando prossima alla zona di confine di Faiano e di Pontecagnano, può agevolmente allacciarsi alla SS18 Tirrenia Inferiore sul lato sud, oltre che risultare collegata al centro capoluogo di Giffoni Valle Piana lato nord se pure con tracciati stradali di minore importanza e meritevoli di interventi manutentivi. Il tutto ben traspare dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto riportati di seguito, al fine di inquadrare completamente il Lotto unico oggetto della presente E.I. 265/2022.

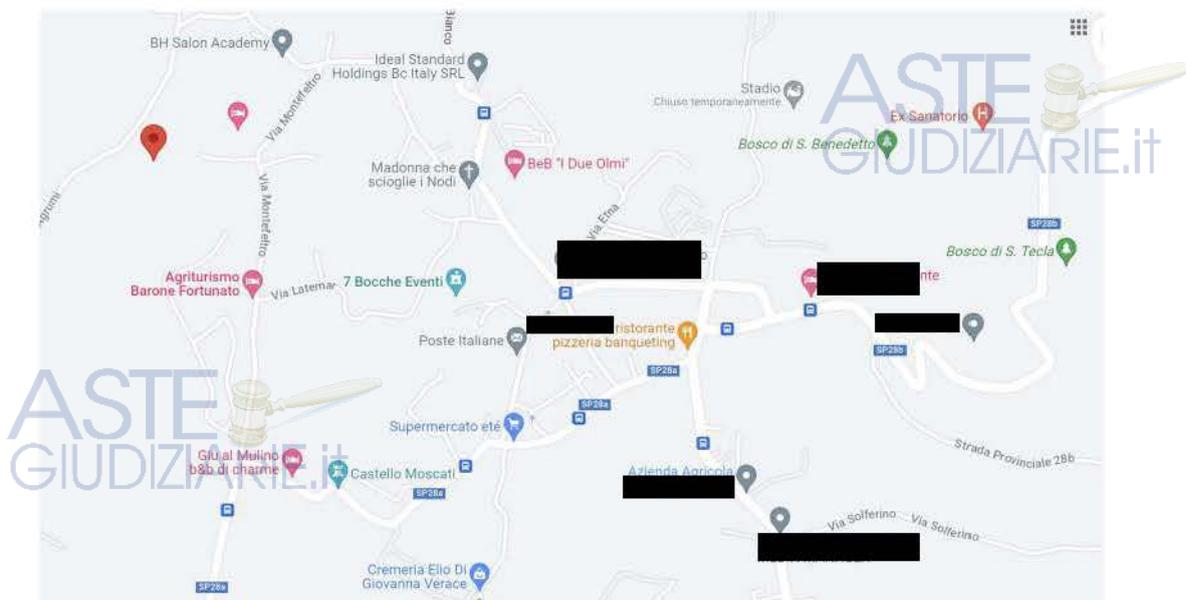


Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale con indicazione dei riferimenti territoriali e viabilità principale. (Fonte GoogleMaps)

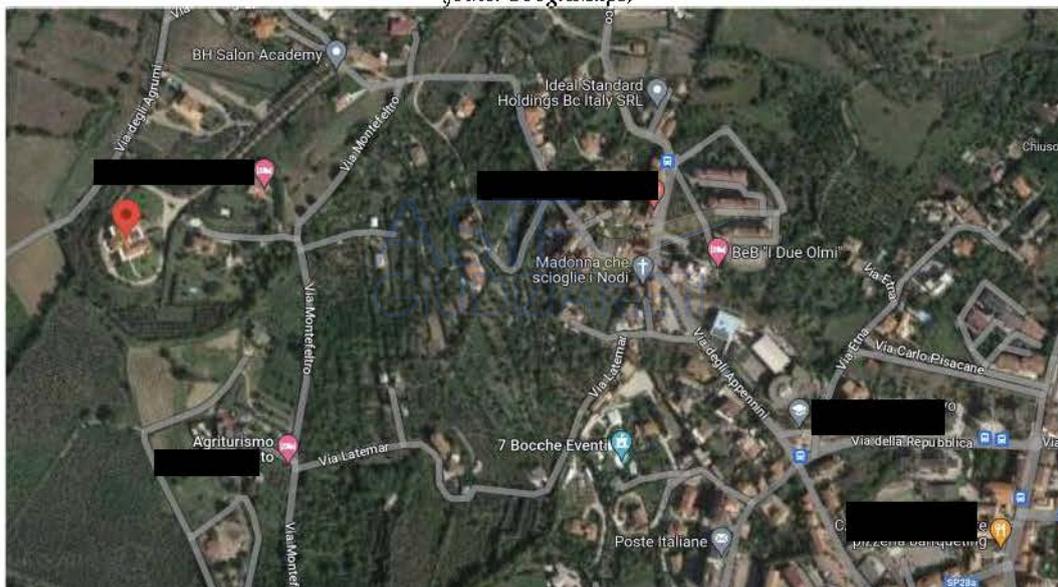


Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico: si noti la relativa vicinanza al centro urbani di Faiano e alla rete stradale e autostradale posta a sud di Località Paolilli. (fonte: GoogleMaps)

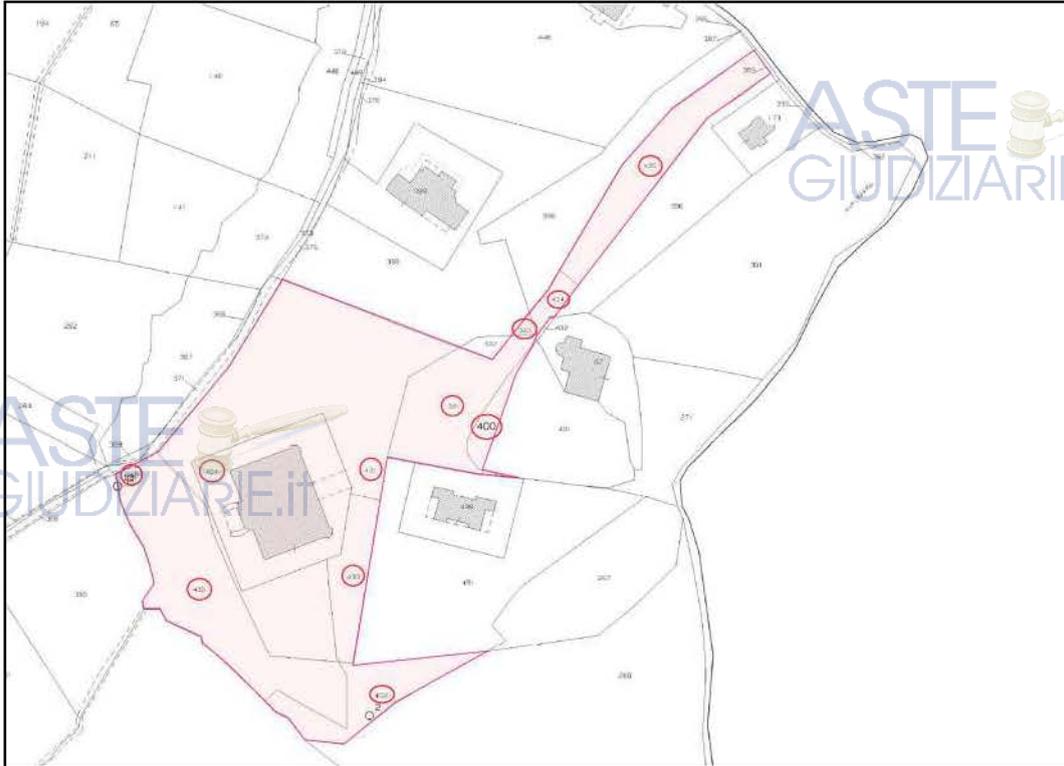
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana



Stralcio toponomastico di inquadramento locale di dettaglio del Lotto unico: si noti la prossimità Via Montefeltro a sua volta allacciata alla SP28A che serve il centro di Faiano. La zona pure essendo periferica risulta poco distante dai principali servizi. Via Degli Agrumi sul margine ovest del lotto risulta arteria locale utile a raggiungere invece le porzioni più a nord del territorio comunale di Giffoni Valle Piana.
(fonte: GoogleMaps)



Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico, ricadente in una zona periferica ma contornato dai principali servizi. Il comparto territoriale è mediamente urbanizzato con un tessuto edilizio in parte di epoca remota e in parte di epoche più recenti. Il lotto è contornato da ampie zone a verde con presenza di agriturismi, B&B, ed ulteriori strutture ricettive.
(fonte: Google Maps)



Estratto di mappa e ortofoto di dettaglio, con indicazione sagoma perimetrale delle particelle che compongono il compendio pignorato costituito da manufatto, elementi arredo degli spazi pertinenziali e zone a verde a destinazione agricola (fonte: Agenzia del Territorio)





INQUADRAMENTO GENERALE DEL LOTTO UNICO

Il complesso turistico - ricettivo per la formazione professionale è immerso nei paesaggi collinari del Comune di Giffoni Valle Piana.

Trattasi di fabbricato edificato su un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto. La struttura portante è realizzata in latero-cemento con tetto a falde e copertura in coppi su orditura principale e secondaria in legno.

Prospetti di facciata intonacati a civile con tinteggiatura di tipo acrilico.

Il grande corpo di fabbrica è circondato da ampi giardini e uliveti e da zone destinate al parcheggio. Il tutto ben si presta alla vocazione turistica.

Si presenta, per la sua maggiore consistenza, in discrete condizioni di conservazione.



Vista 3D ripresa dal lato Ovest del complesso immobiliare in cui è visibile l'intero compendio pignorato: si noti il riallaccio della viabilità interna sia a via degli Agrumi, che ne permette il raccordo sul lato Nord agli altri comparti territoriali di Giffoni Valle Piana e sia Via Degli Alburni, collegata a sua volta a via Montefeltro che ne permette il raccordo al centro urbano di Faiano.



Vista 3D ripresa dal lato Nord del complesso immobiliare. Si evidenzia il lungo viale alberato che conduce da via Degli Alburni alla struttura turistico ricettiva (accesso principale).

(Fonte Google Maps).

ACCESSIBILITA'

Il compendio immobiliare è accessibile da un ingresso principale posto su via Degli Alburni, da un accesso secondario presente lungo via Degli Agrumi al numero civ. 2. Il transito carrabile e pedonale è garantito da viali pavimentati alberati e contornati da giardini. Il secondo ingresso posto su via degli Agrumi garantisce, per lo più, l'accesso all'uliveto che si estende lungo la Part. 430.



Inquadramento generale di accesso ai cespiti.



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

ACCESSO PRINCIPALE DA VIA DEGLI ALBURNI



FOTO 2-3: Diverse viste dell'accesso principale da via Degli Alburni, sia carrabile che pedonale.

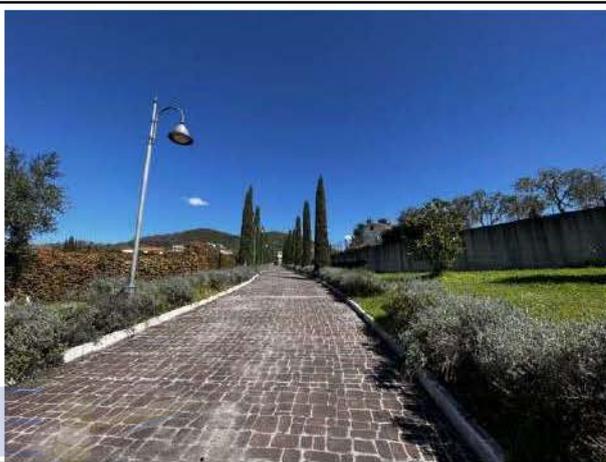
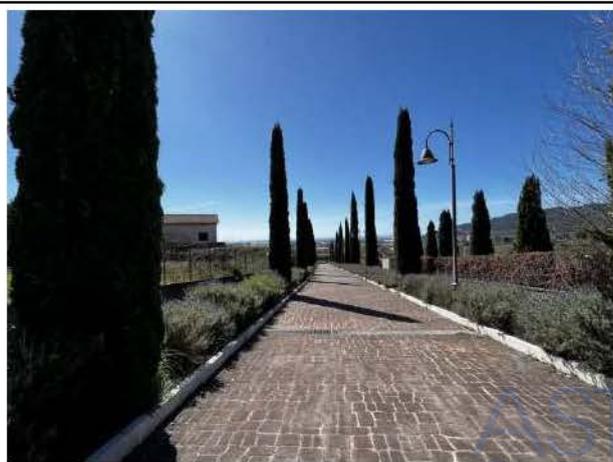
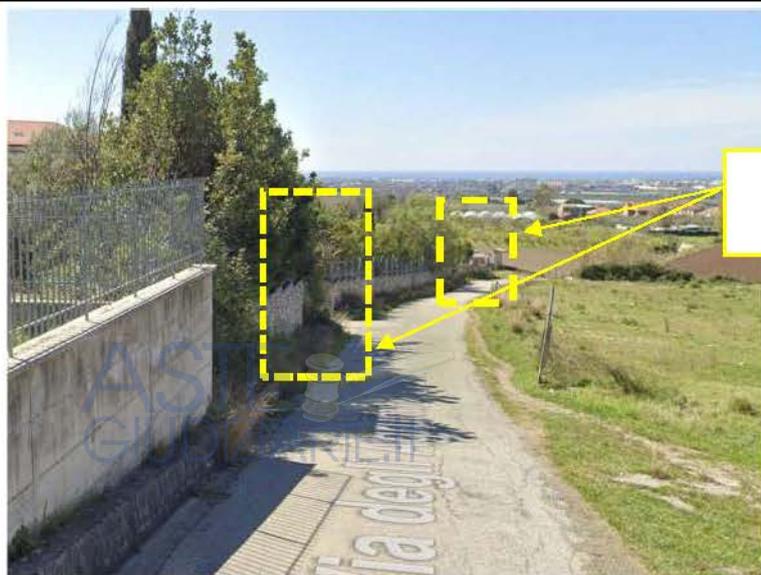


FOTO 4-5: Lungo viale alberato che da via degli Alburni conduce al fabbricato principale.



FOTO 6-7: Vista del prospetto retrostante del fabbricato Part. 404, per chi giunge dall'accesso principale con viale alberato sul lato nord.

ACCESSI SECONDARI DA VIA DEGLI AGRUMI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Accessi da
via degli Agrumi

FOTO 8-9: Indicazione degli accessi secondari da via degli Agrumi, sul fronte Ovest.



FOTO 10- 11: Particolare dell'accesso carrabile e pedonale da via Degli Agrumi al civico 2, in modalità carrabile verso le porzioni di arredo degli spazi pertinenziali del manufatto. .



FOTO 12-13: Particolare dell'accesso carrabile di servizio verso le zone agricole tenute ad uliveto e recintate per separare dalle proprietà Terze.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

ESTERNI DEL FABBRICATO PART. 404 FL. 64



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO 14-15: Vista del prospetto nord del fabbricato Part.404.



FOTO 16-17: Diverse viste del prospetto Nord, in particolare nella (foto a sinistra) è visibile l'affaccio di parte del Sub. 4 Part. 404 e parte dell'affaccio dei Subb. 6-7 (foto a destra)



FOTO 18-19-20: Diverse vista della discesa facente Parte del Sub. 1 Part.404 che consente l'accesso al patio del piano seminterrato, che a sua volta consente l'accesso ai subal terni posti al piano seminterrato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana



FOTO 21-22-23-24: Viste esterne del fabbricato Part. 404.



FOTO 25-26: Vista del prospetto principale, posto sul lato sud del fabbricato. Si noti la scala ellittica a doppia rampa che dal piazzale principale adduce al terrazzo panoramico del manufatto.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO 27-28: Particolare della scala di accesso al piano terra, Sub. 1 Part. 404, di particolare pregio architettonico con fontana decorativa centrale e accessi alla sala dimostrativa di piano seminterrato, mentre dal terrazzo si può accedere al piano terra superiore, anche il terrazzo/lastrico di copertura è in parte praticabile.



FOTO 29-30-31-32: Diverse viste dell'ampio patio, piano terra, Sub. 1 Part. 404.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FOTO 33: Vista dell'ampio patio con affaccio panoramico sul versante sud con ampia visuale libera fino alla fascia costiera. Particolare rilievo assume l'intradosso a vista della copertura in legno lamellare.



FOTO 34-35: Diverse viste di parte del patio comune (Sub.1), al piano terra, che funge sia come zona di ingresso alle unità immobiliari Sub. 3 e Subb. 6-7, che da zona di affaccio di quest'ultime.



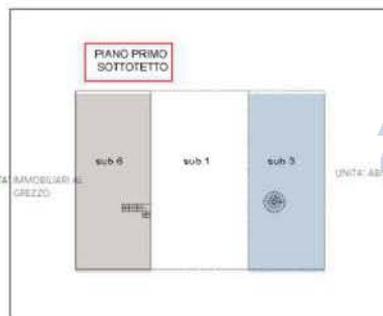
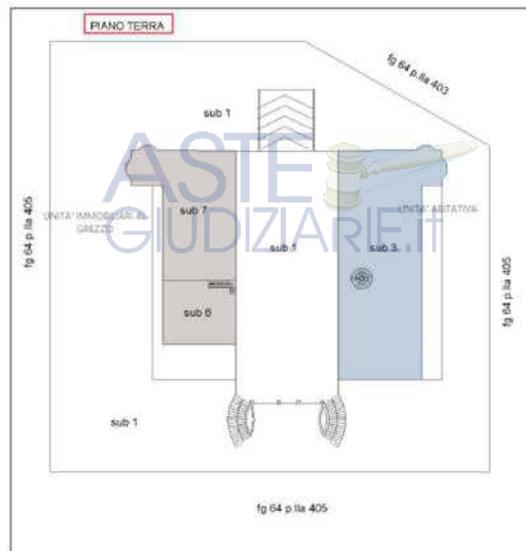
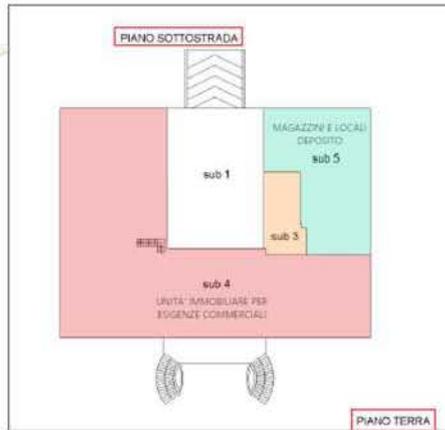
FOTO 36-37: Diverse viste di parte del patio comune (Sub.1), al piano seminterrato, che funge sia come zona di relax, che da zona di affaccio in interno dei Subb. 4-5. Tale porzione risulta attrezzata con una zona ristoro in cui è presente anche forno a legna. La copertura in legno lamellare consente anche illuminazione dall'alto.



ELABORATO PLANIMETRICO

Nell'elaborato planimetrico, di seguito riportato, risultano chiaramente indicati la scala di accesso al terrazzo sul lato sud, e la rampa carrabile di accesso al piano sottostrada sul lato nord.

Il livello di sottostrada è stato riadattato a patio con zona relax, scollegando la rampa di riallaccio all'autorimessa, non più prevista, sussistendo anche sul lato nord piazzale suscettibile di numerosi posti auto.



Seguono descrizioni e foto di dettaglio di ciascuno dei subaltrni contenuti nell'elaborato planimetrico →

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana



DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE Part. 404 Sub. 4

I molteplici uffici con sala dimostrazione e deposito, individuati catastalmente dal Sub.4 Part. 404 di cui al Lotto Unico, sono posti al piano seminterrato ma godono di una discreta esposizione e luminosità, dovuta agli affacci sulla corte esterna pertinenziale e agli affacci alla corte interna (*patio*). L'unità immobiliare si compone nel suo complesso nel seguente modo:

PIANO SEMINTERRATO:

- Reception di ingresso,
- 2 sale per dimostrazioni di cui una molto ampia e dotata di affacci sulla corte esterna;
- 9 uffici;
- 2 zone espositive
- Servizi igienici, posizionati sia nell'ala sud- ovest che nord - ovest dell'unità;

La pavimentazione degli ambienti risulta con piastrelle di forma quadrata a pezzatura grande, in gres porcellanato smaltato per interni di colore nero.

I servizi igienici sono dotati di antibagno sono in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con pareti piastrellate con gres porcellanato di colore bianco.

Gli infissi interni, sono realizzati con telaio in alluminio di colore grigio e vetro.

Presente impianto di condizionamento canalizzato a soffitto.

Le condizioni generali di manutenzione interne possono ritenersi sufficienti, anche si segnalano fenomeni di risalita capillare di acqua su alcune zone della tramezzatura interna con conseguente efflorescenze, sfarinamento o distacco dell'intonaco.

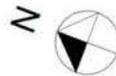
Segue planimetria Sub. 4 con le consistenze superficiali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

LOTTO UNICO SUB. 4 - H= 5.30	
SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE	A= 757,05 mq.
SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE	A= 78,2 mq.



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa E. Faracchio

Indirizzo
Via Degli Alburni
Giffoni Valle Piana(SA)
N.C.E.U./164 Part.404 Sub. 4

Nome del Disegno:
Piano Piano Seminterato

Scala del Disegno
1:200

Stato del Disegno
Stato di Fatto

Ing. CTU
Vastola Tiziana

Planimetria stato effettivo luoghi Part. 404 Sub. 4 – piano sottostada
affidente al Lotto Unico con indicazione delle superfici

Seguono foto di dettaglio Sub. 4

FOTO SUB. 4 PART. 404



FOTO 38-39: Vista, dal lato sud, dell'esterno dei locali utilizzati ai fini commerciali. Gli affacci finestrati afferiscono, per lo più, agli uffici principali e alle sale dimostrative. Nell'immagine di destra, si evidenzia l'accesso al Sub. 4.

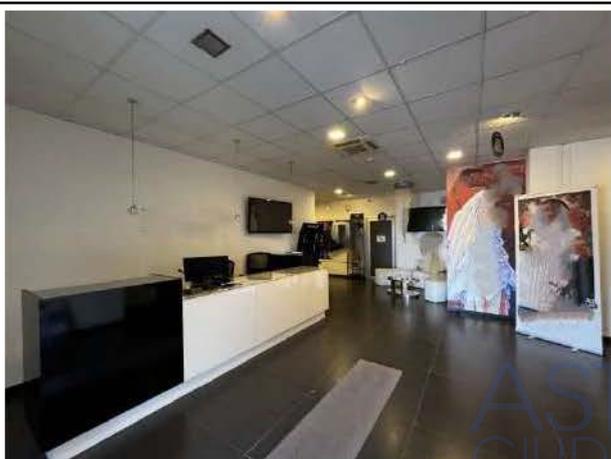


FOTO 40-44: Diverse viste della reception di accesso. Si noti l'impiantistica a soffitto, protetta da controsoffittatura e la configurazione ad open space dei diversi comparti.

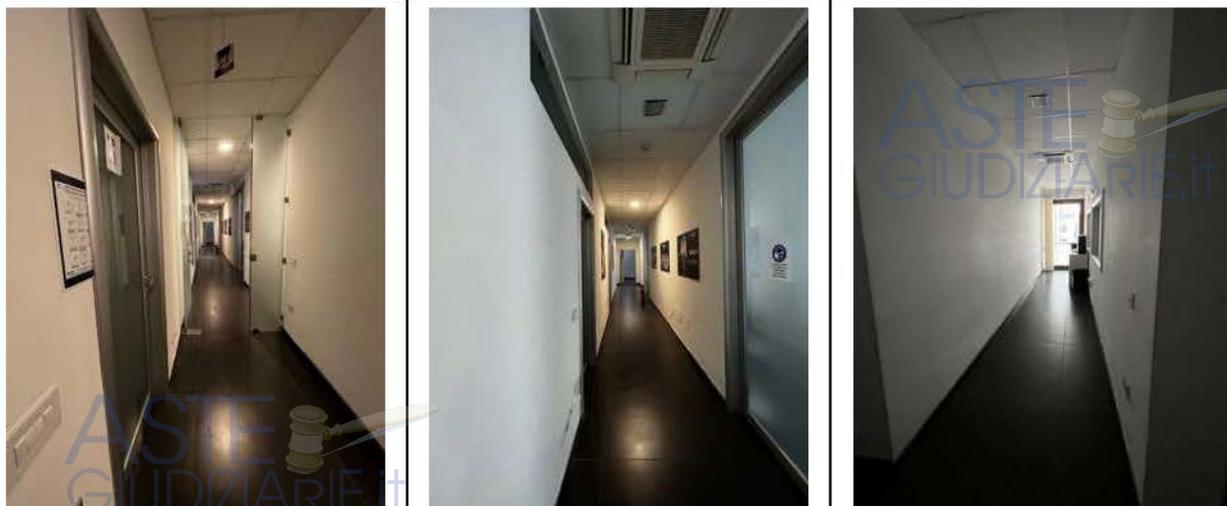


FOTO 45-46-47: Corridoio di collegamento degli uffici posti sul lato nord - ovest del fabbricato. Si noti una maggiore separazioni degli ambienti destinati a specifiche attività.

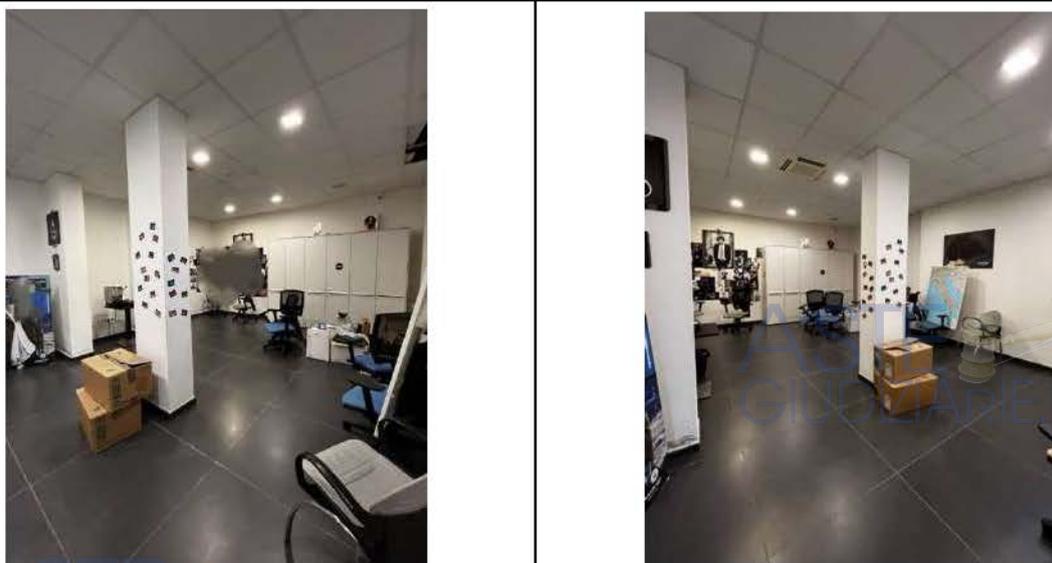


FOTO 48-52: Uffici posti sul lato nord ovest e con affaccio sulla corte interna posto al piano seminterrato Sub. 1

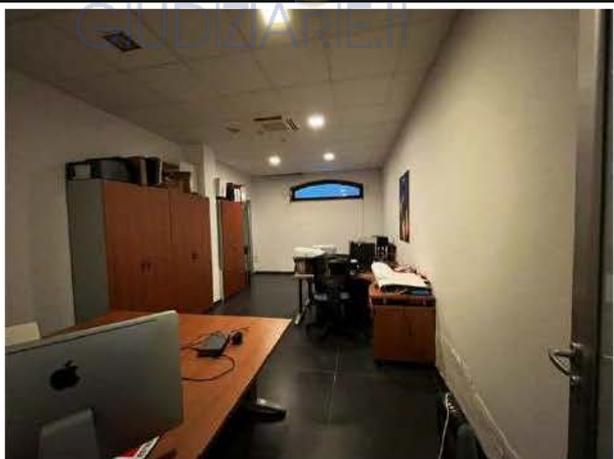


FOTO 53-54-55-56. Altri uffici posti sempre sul lato Nord - Ovest.



FOTO 57-58: Sala riunione, molto luminosa e con ampi affacci sulla corte interna posta al piano seminterrato Sub. 1



FOTO 59-60-61: Uffici



FOTO 62-63: Servizi igienici



FOTO 64-65: Ufficio principale con affaccio sul lato sud del fabbricato e dotato di servizio igienico.



FOTO 66-67: Altro ufficio con affaccio sul lato sud.



FOTO 68: Sala espositiva



FOTO 69-70: Zona adibita attualmente ad area lavaggio, con residui lavatesta e pertinente zona color bar destinata a servizi di parruccheria.



FOTO 71-72: Servizi igienici, posti nella zona est



FOTO 73-74: Ufficio creativo, destinato ad ospitare materiale pubblicitario di servizi di parrucchieria.

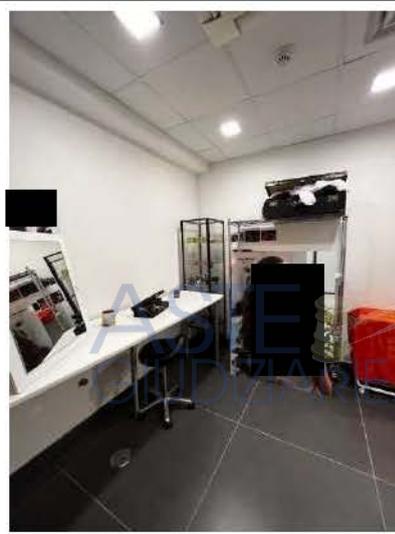


FOTO 75-76: Sala dipendenti con spazi di spogliatoio e studio.



FOTO 77-78: Ampio vano adibito attualmente a zona stilistica,



FOTO 79-80: Sala dimostrativa, collegata al piazzale principale lato sud, sia internamente alla reception sempre sul lato sud.

Seguono descrizione e foto Sub. 5

 ASTE
GIUDIZIARIE.IT

 ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE Part. 404 Sub. 5

I magazzini e locali deposito, individuati catastalmente dal Sub.5 Part. 404 di cui al Lotto Unico, L'unità immobiliare Sub. 5 , nel suo complesso, si compone nel seguente modo:

PIANO SEMINTERRATO:

- Sala break;
- Cantina e Deposito;
- Sala fitness con annessi servizi igienici;
- Locale tecnico;

La pavimentazione degli ambienti è realizzata con piastrelle di forma quadrata a pezzatura media, montata a fuga stretta in diagonale, con gres porcellanato di colore chiaro. Le pareti dei vani, ad esclusione del vano tecnico, risultano a tutta altezza rivestite in pietra.

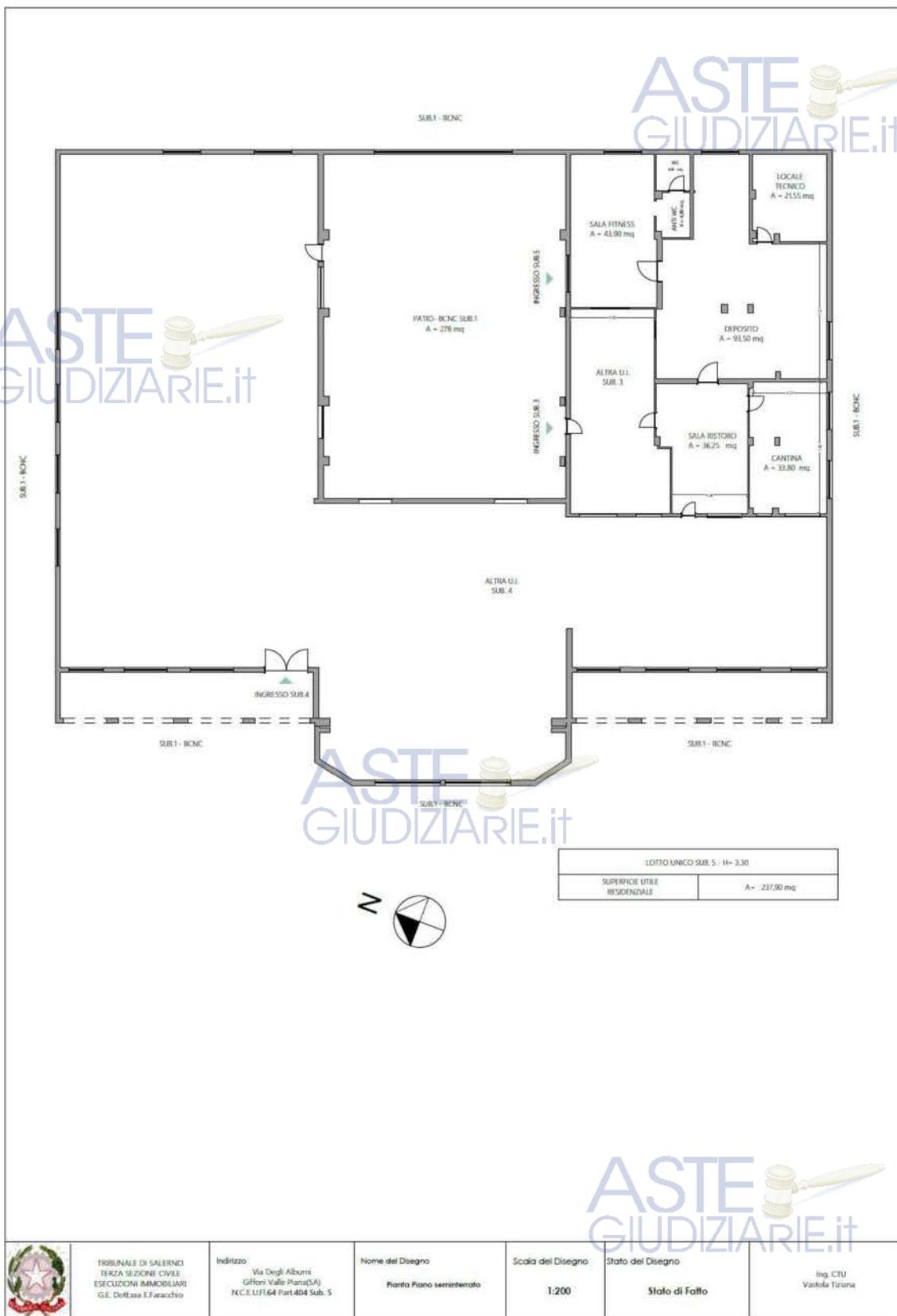
Il servizio igienico a servizio dell'attuale sala fitness è dotato di antibagno e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, con pareti piastrellate con gres porcellanato di colore di colore chiaro.

Le porte interne, sono del tipo tagliafuoco e dotate di maniglione antipánico, in colore verde.

Presente impianto di condizionamento con climatizzatori.

L'assetto progettuale autorizzato prevede la realizzazione, nell' unità immobiliare Sub. 5, di depositi per la raccolta e trasformazione dell'olio d'oliva e del vino.

Segue planimetria Sub. 5 →



Planimetria stato effettivo luoghi Part. 404 Sub. 5 – piano sottostada
afferre al Lotto Unico con indicazione delle superfici

Seguono foto interni Sub. 5

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

INTERNI SUB. 5 PART. 404 – PIANO SEMINTERRATO



FOTO 81: Area Break – si evidenziano le porte di accesso al Sub.4 e al Sub.5. I vari subalterni che compongono il compendio sono tutti internamente collegati tra di loro.



FOTO 82-83: Cantina



FOTO 84-85: Deposito



FOTO 86-87: Area fitness



FOTO 88-89: Servizio igienico con antibagno a servizio dell'area fitness

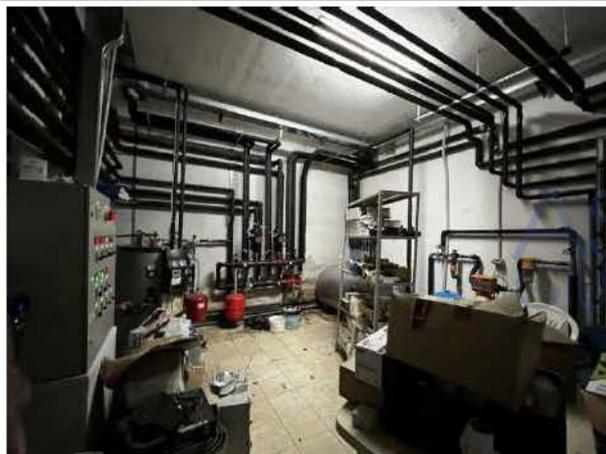


FOTO 90: Locale Tecnico destinato all'impiantistica a servizio dell'intero manufatto.

Seguono descrizione, planimetria e foto Sub. 3 →

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE Part. 404 Sub. 3

L'abitazione Sub.3 Part. 404 che fa parte del fabbricato esecutato, gode di una ottima esposizione e luminosità, si sviluppa su tre livelli collegati da scala maestosa elicoidale a chiocciola interna. L'unità abitativa si compone nel seguente modo:

PIANO TERRA:

- Soggiorno,
- Ampia Cucina con spazio pranzo;
- Bagno in stile giapponese, con sanitari separati, a servizio del lato giorno, in discrete condizioni di manutenzione;
- Lavanderia/ dispensa, di discrete dimensioni;
- 2 camere da letto, di dimensioni più ridotte, con bagno in comune dotato di doccia;
- 1 camera con annesso servizio igienico dotato di doccia;
- 1 suite con annessi stanza studio, cabina armadio e bagno dotato di vasca idromassaggio.

PIANO SEMINTERRATO:

- Zona di accesso e collegamento con il patio Sub. 1 e il deposito Sub. 5;
- Deposito;

PIANO SOTTOTETTO:

- Unico grande vano che utilizza una credenza in legno come divisione in due distinti ambienti, uno dedicato al relax e l'altro al fitness;

La pavimentazione degli ambienti, al piano terra e seminterrato, è realizzata con piastrelle di forma quadrata di media di colore bianco, montate con fuga stretta con posa in diagonale.

La pavimentazione degli ambienti, posti al piano sottotetto, è realizzata con parquet.

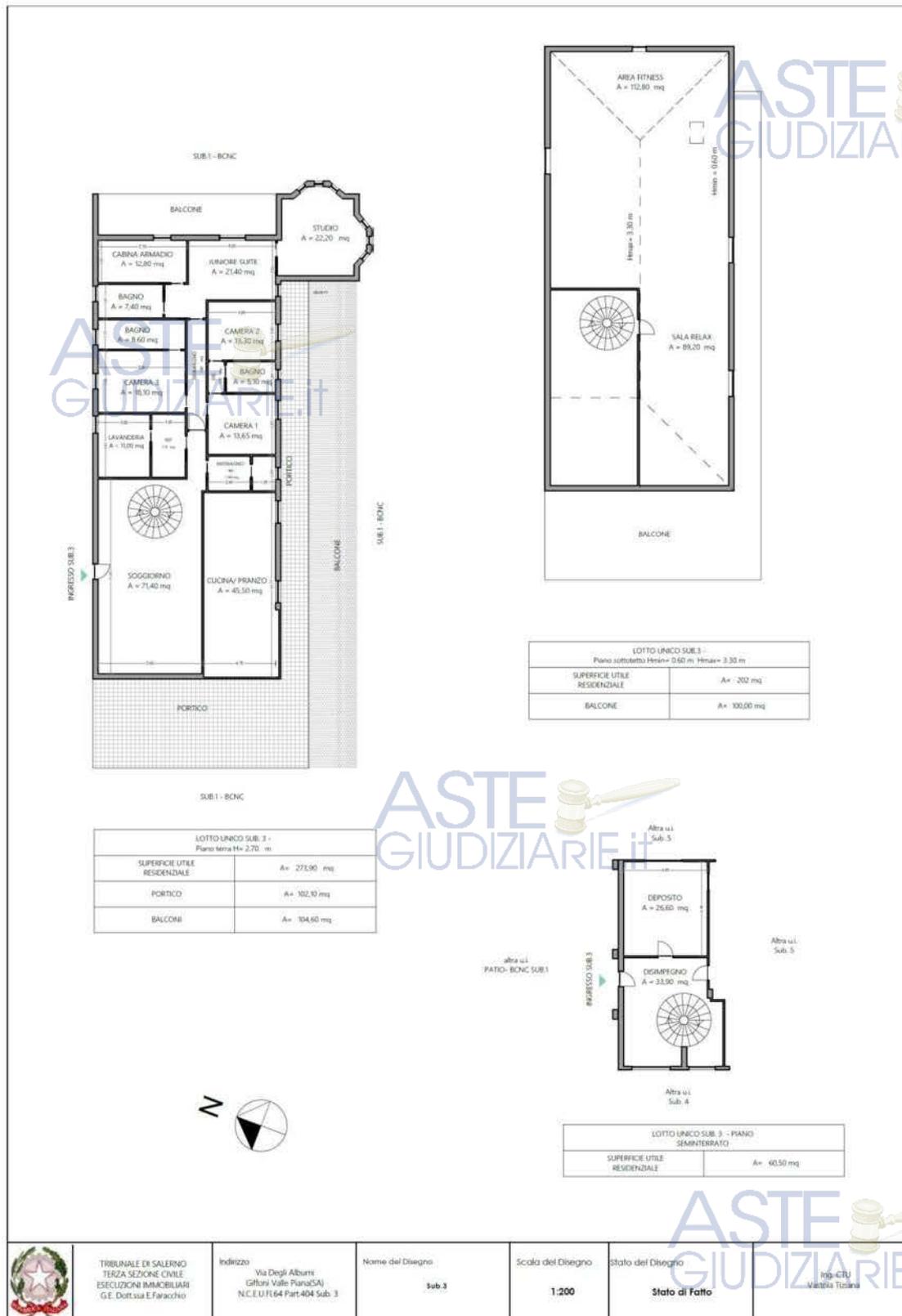
I servizi igienici sono in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con pareti piastrellate con gres porcellanato.

Gli infissi interni, del tipo tradizionale, consistono di porte in legno.

Le condizioni generali di manutenzione interne possono ritenersi discrete.

Presente impianto di condizionamento con climatizzatori ed impianto di riscaldamento con radiatori.

Segue planimetria Sub. 3 →



Planimetria

stato effettivo luoghi Part. 404 Sub. 3 afferente al Lotto Unico con indicazione delle superfici



Seguono foto Sub. 3→

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. **Vastola Tiziana**

ESTERNI UNITA' ABITATIVA SUB. 3 PART. 404 – PIANO TERRA



FOTO 91-92: Viste esterne del fabbricato in cui risiede l'unità abitativa Sub.3posta sul lato sud – est della struttura. Il portico si riallaccia alla rete viabile tramite rampa/ scalini scoperta.



FOTO 93-94: Accesso al Sub. 3 dall'ampio patio comune.



FOTO 95-96: Ulteriori dettagli degli spazi tenuti a portico comuni Affacci principali sul lato sud dell'unità immobiliare Sub. 3.



FOTO 97-98-99-100: Altre viste del prospetto laterale del fabbricato sul lato sud est, sul quale si sviluppano parte degli affacci dell'unità abitativa Sub. 3 in oggetto. Sono inoltre visibili il porticato e il terrazzo annessi a tale Sub. 3.



FOTO 101-102: Viste del giardino che contornano parte del Sub. 3.

INTERNI UNITA' ABITATIVA SUB. 3 PART. 404 - PIANO TERRA



FOTO 103-104: Salone con alti soffitti in legno. Si noti la scala elicoidale a chiocciola che collega i tre impalcati che compongono l'unità abitativa Sub.3 e che costituisce elemento architettonico decorativo.



FOTO 105-106: Cucina con zona pranzo, organizzate ad ambiente unico.



FOTO 107-109: Servizio igienico e lavanderia a servizio della zona giorno dell'unità immobiliare.



FOTO 110-111: Camera 1



FOTO 112-113: Servizio igienico a servizio della Camera 1 e Camera 2.



FOTO 114: Camera 2

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana



FOTO 115-116: Camera 3 con annesso servizio igienico.



FOTO 117-120: Camera da letto Suite, con annessi studio, cabina armadio e servizio igienico dotato di vasca idromassaggio.

Seguono foto piano sottotetto Sub. 3

INTERNI UNITA' ABITATIVA SUB. 3 PART. 404 - PIANO SOTTOTETTO

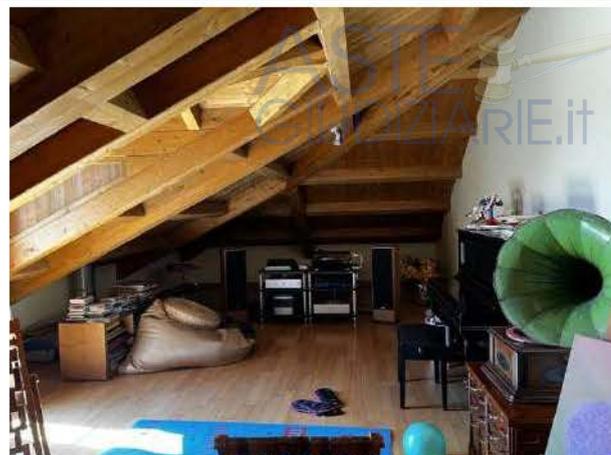


FOTO 121-126: Diverse viste del sottotetto adibito a sala relax, fitness e tempo libero con presenza di lucernari, in tradosso a vista in legno lamellare e pavimentazioni in parquet ed arredi fissi con funzione espositiva.

INTERNI UNITA' ABITATIVA SUB. 3 PART. 404 – PIANO SEMINTERRATO



FOTO 127-128: Vano di collegamento tra la porzione di unità immobiliare Sub. 3 e gli altri subalterni che compongono il compendio. In particolare si evidenziano la scala elicoidale a chiocciola, la porta di collegamento al Sub. 5 (foto di sinistra) e la porta di collegamento al Sub. 1 (foto di destra) corte interna. La scala immette in un vano con funzioni di collegamento e circolazione.



FOTO 129-130: Dettagli del deposito pertinenziale.

Segue descrizione, planimetria e foto subb. 6-7

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI Part. 404 Sub.6-7

Le unità immobiliari Part. 404 Subb.6 -7 che fanno parte del fabbricato esecutato, risultano attualmente allo stato grezzo, ed intercomunicanti.

Tali unità che compongono il Lotto Unico esecutato avrebbero dovuto ospitare, in via progettuale, delle junior suite composte da camera da letto e servizio igienico, utili nell'ottica di un'attività di B&B, all'interno della struttura turistico ricettiva in oggetto.

Inoltre, parte di tali unità avrebbe dovuto ospitare la casa del guardiano.

Il sottotetto è destinato a locali pertinenziali all'attività.

Segue planimetria stato dei Luoghi Subb. 6-7→

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana



Planimetria stato effettivo luoghi Part. 404 Sub. 6-7 afferente al Lotto Unico con indicazione delle superfici

ESTERNI UNITA' ABITATIVA SUBB-. 6-7 PART. 404 - PIANO TERRA



FOTO 131-132: Viste esterne del fabbricato in cui risiede l'unità immobiliare Subb. 6-7 posta sul lato nord della struttura.



FOTO 133-135: Altre viste degli esterni dei Subb. 6-7 al momento allo stato grezzo. Tale porzione del manufatto è l'unica meritevole di interventi di ultimazione risultando le altre porzioni del manufatto già ultimate e fruibili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INTERNI UNITA' ABITATIVA SUBB-. 6-7 PART. 404 - PIANO TERRA



FOTO 136-137: Interni Subb. 6-7 attualmente collegati internamente. Si evidenzia quella che dovrebbe divenire la porta di accesso alle unità immobiliari, dal patio comune Sub. 1. Questo ambiente è caratterizzato da alti soffitti ed è inoltre visibile la scala di collegamento con il piano sottotetto. Le intenzioni progettuali assentite prevedono più camere indipendenti con angolo cottura e wc, nonché alloggio per custode/guardiano dell'intera struttura, ferme restando possibilità di variazioni dell'assetto previsto.

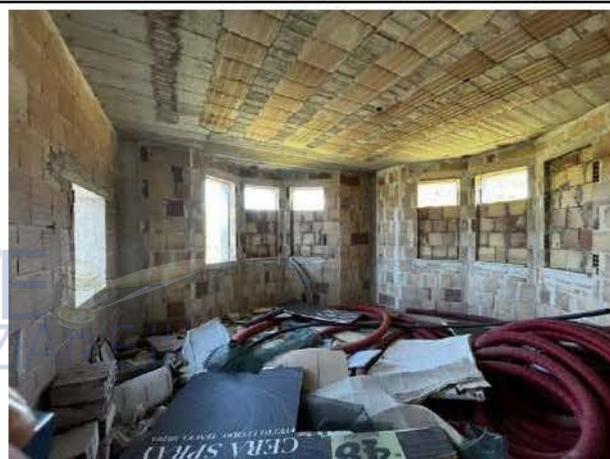
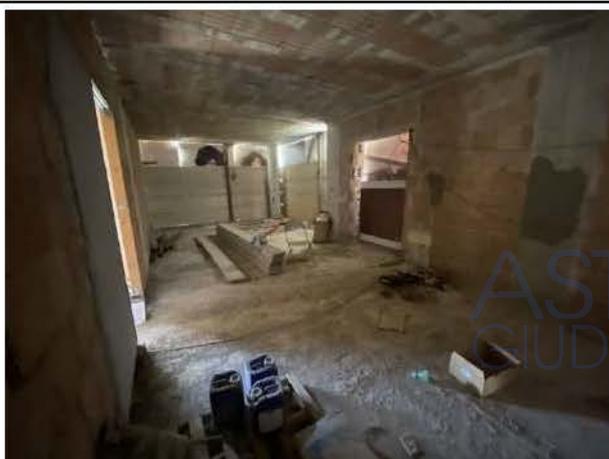


FOTO 138-139: Diverse viste degli Interni allo stato grezzo, con grado avanzato di esecuzione dei lavori con tuttavia presenza di materiali di risulta da smaltire.

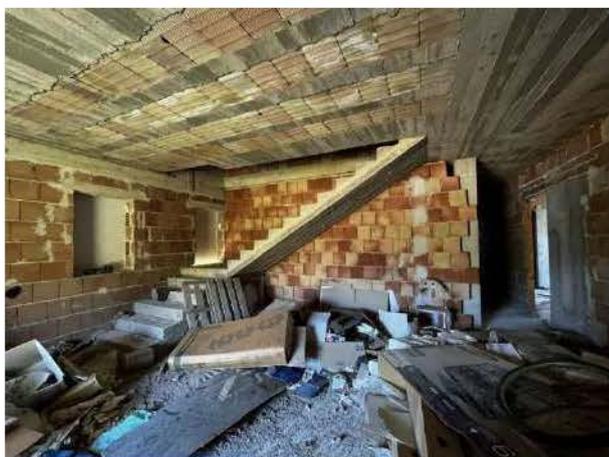


FOTO 140-141: Vista del secondo vano dotato di scala di collegamento con il piano sottotetto e posto sul lato nord dell'unità.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana



FOTO 142-145: Altre viste degli ambienti in terni.

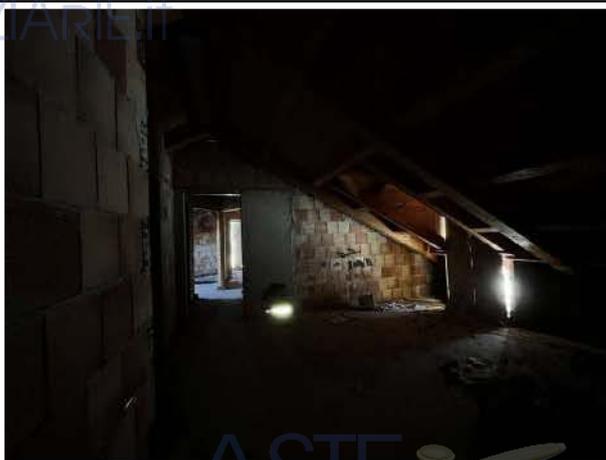


FOTO 146-147: Interni posti al piano sottotetto.

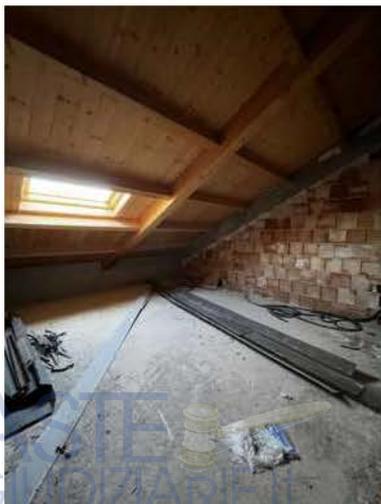
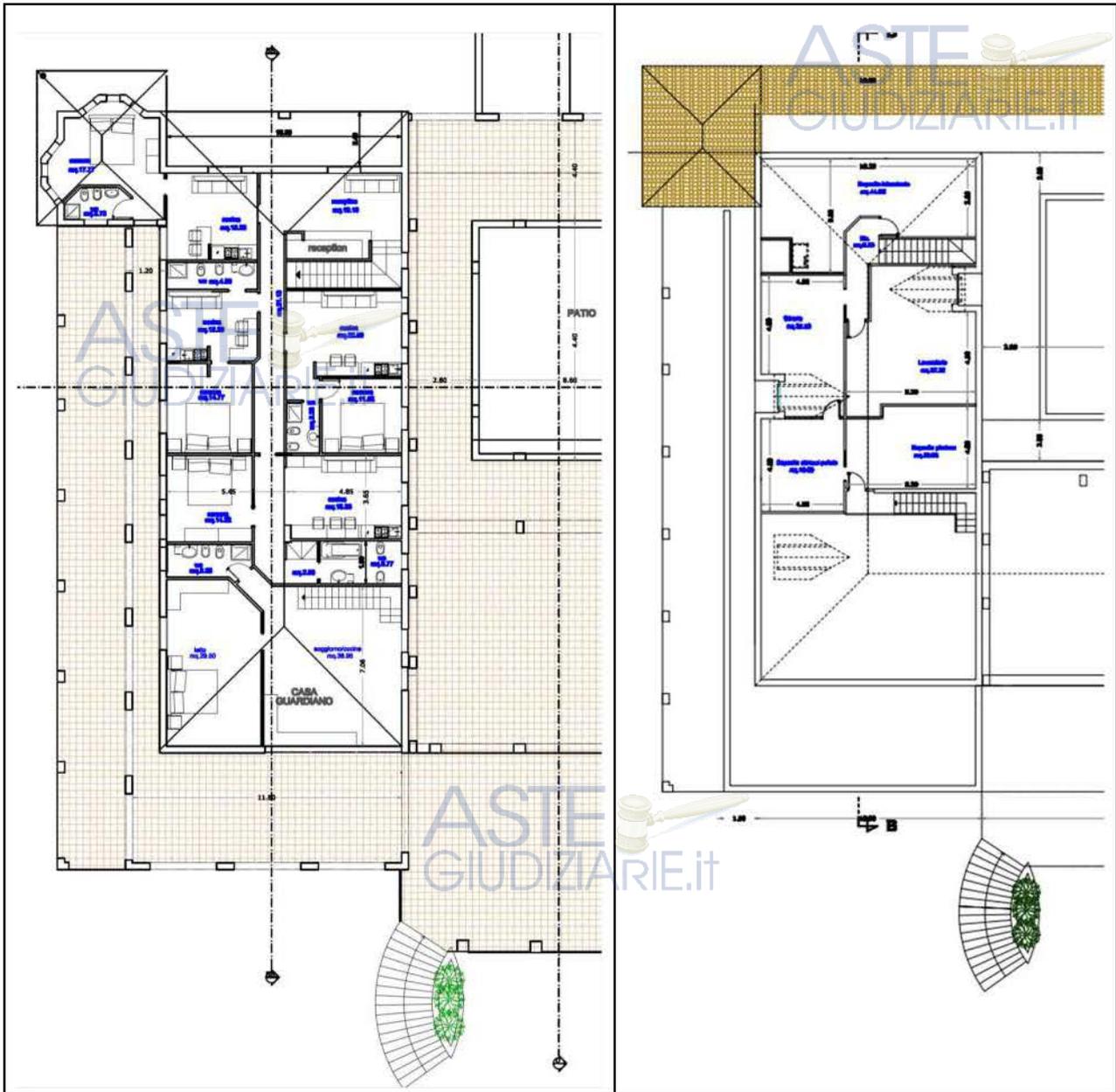


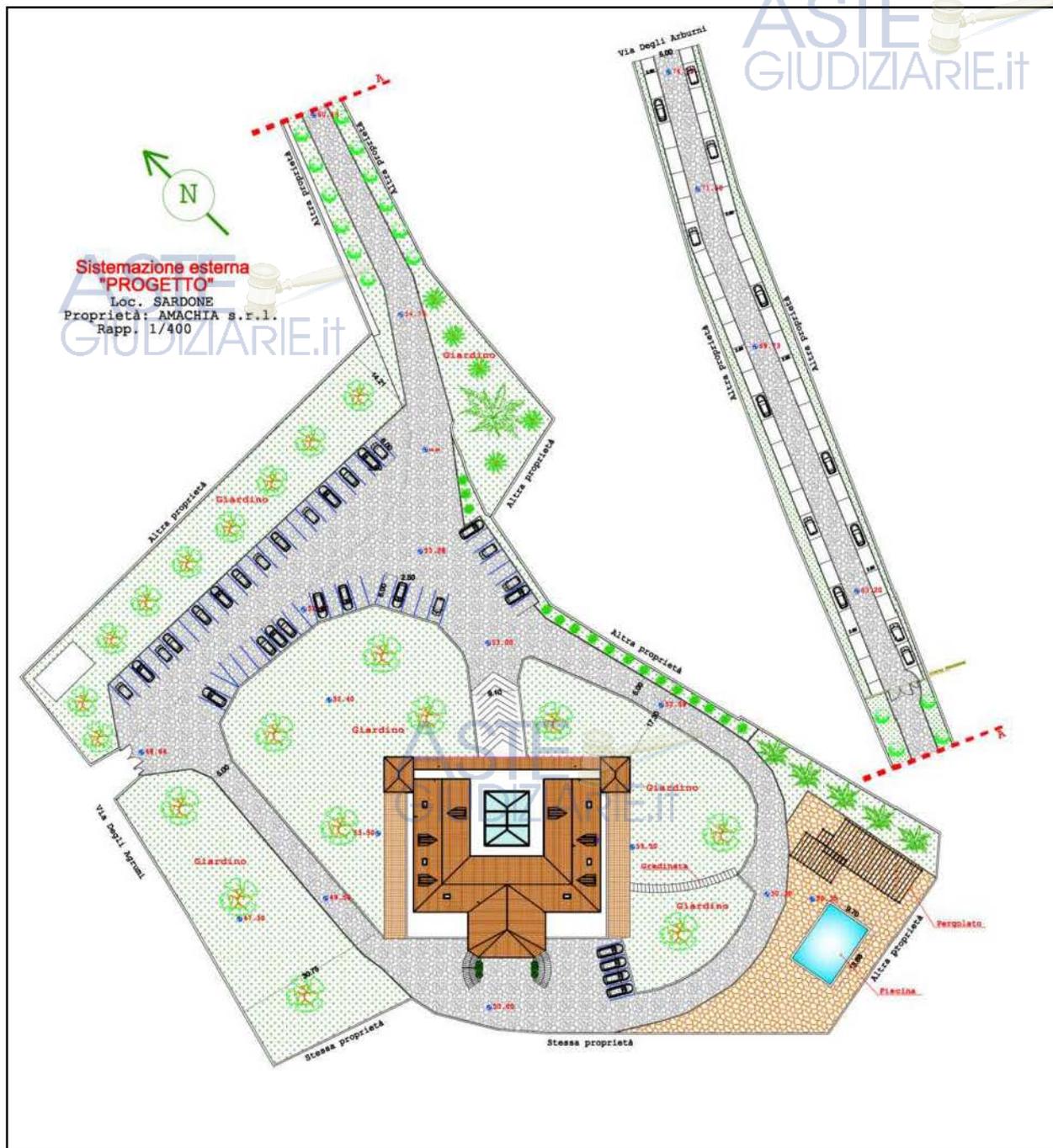
FOTO 148-153: Diverse viste degli ambienti posti al piano sottotetto, in evidente stato grezzo.



Assetto progettuale dell'ala del manufatto ancora in stato grezzo e da ultimare, con previsione di camere singole con wc e angolo cottura e alloggio di guardiania, mentre al piano sottotetto sistemazione mansardata di vani pertinenziali all'attività ricettiva.

Seguono descrizione e foto illustrative dei terreni pertinentiali →

DESCRIZIONE TERRENI PERTINENZIALI



Aspetto progettuale planimetrico generale con sistemazione di previsione delle aree esterne del Lotto Unico, da attrezzarsi ultimando piazzali, verificando recinzioni, sistemando viabilità e parcheggi, realizzando piscina e curando la piantagione con prevalenza di uliveti.

I terreni pertinenziali che contornano il manufatto sul versante sud sono serviti da accesso secondario di servizio su via Degli Agrumi e viabilità interna ad andamento ellittico.

Detti terreni sono tenuti ad uliveto da mantenere con sottofondo erboso meritevole anche esso di tenuta culturale. La porzione di suoli, ancora a destinazione agricola, a servizio del

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

Lotto Unico è provvista di recinzione murata che li separa da proprietà terze non alienata nei passaggi di proprietà e pertanto non esegutate.


Seguono foto dei Terreni pertinenziali →

TERRENI PERTINENZIALI



FOTO 154-157: Dettagli delle porzioni di suolo lasciate all'uso agricolo con presenza di uliveto da mantenere e sottofondo erboso da curare.



FOTO 158-160: dettagli delle porzioni tenuti a viabilità da via degli Agrumi, ad Uliveti con sottofondo erboso meritevole di interventi di pulitura e della recinzione murata che separa il complesso dagli ulteriori terreni agricoli di Proprietà Terza e non alienati nei passaggi di proprietà.



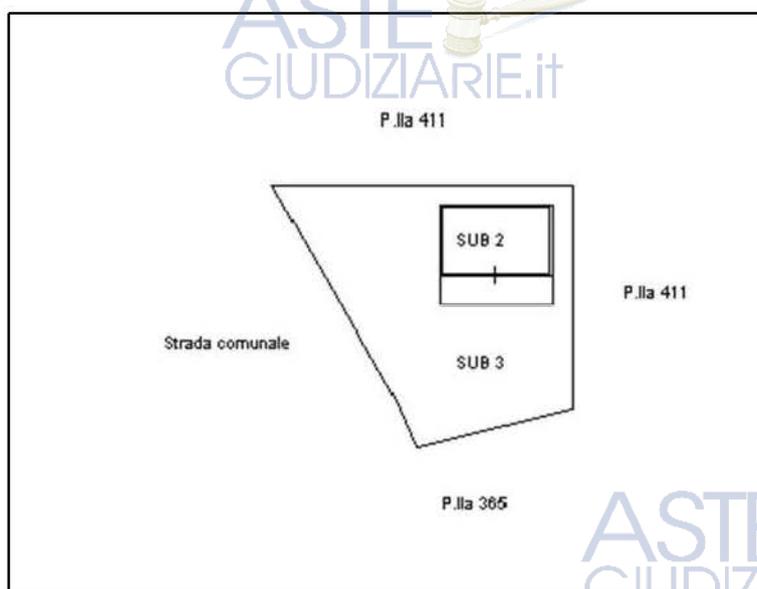
FOTO 160-161: La viabilità a servizio dei terreni agricoli segue un andamento ellittico su tutto il versante sud del Lotto.



FOTO 162-163: Dettagli degli spazi pavimentati e con presenza di piante ornamentali e posti auto maggiormente prossimi al manufatto della struttura ricettiva.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE Part. 412 Sub. 3
BENE ACCESSORIO AL LOTTO UNICO

L'unità immobiliare Sub.3 Part. 412 coincide con l'area urbana di allocazione della cabina elettrica di trasformazione dell'ente fornitore, ed è direttamente accessibile da via Degli Agrumi con la quale confina.



Elaborato planimetrico con visualizzazione del Sub. 3 Part. 412, area di allocazione della cabina elettrica Sub. 2, corrispondente all'area urbana di 45 mq, limitrofa a via Degli Agrumi e su cui ricade la cabina ENEL sub. 2 che riveste carattere eminentemente funzionale/impiantistico, pertinenziale e accessorio della struttura ricettiva Lotto Unico.

CABINA ELETTRICA Sub. 2 Part. 412



Pur rispondendo il manufatto della cabina enel al Sub. 2 Part. 412 non esplicitamente riportato in atto di Pignoramento appare chiara l'intenzione del creditore procedente di aggredire non solo l'area urbana Sub. 3 Part. 412 recintata di allocazione del manufatto impiantistico ma evidentemente anche l'accessorio stesso. Naturalmente resterà facoltà del potenziale Acquirente procedere alle coltuarazioni impiantistiche e contrattuali.


Segue Quesito 5 sui Titoli di Proprietà: →

QUESITO 5

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."

Risposta al QUESITO 5

Le particelle di terreno su cui è stato edificato il Lotto Unico, costituito da complesso turistico - ricettivo per la formazione professionale, con i pertinenziali terreni circostanti sono pervenute alla società debitrice attuale *Omissis* (con denominazione precedente "*Omissis*", con rappresentante pro- tempore la Sig.ra *Omissis*, in virtù dei seguenti titoli di proprietà:

- **Titolo di proprietà principale: Atto di compravendita (cfr. All.3b)** del [redacted] Rep. [redacted] Racc. [redacted] per notaio Dott. [redacted], registrato a Pagani il [redacted] al n. [redacted], e trascritto a Salerno il [redacted] ai n. ri [redacted], inerente la vendita di zone di terreni agricoli siti alla Località Sardone nel comune di Giffoni Valle Piana ed individuati al NCT di Giffoni Valle Piana Fl. 64 P.IIe 388-268-370-320-321, intercorsa tra il Sig. *Omissis* in favore della società "*Omissis*" all'epoca con sede in *Omissis* e stesso CF. *Omissis*. Su porzioni delle part. 268 e 370 è stato poi costituito l'Ente Urbano Part. 404, area di sedime del manufatto.
- **Atto di asservimento (cfr. All.3c)** del [redacted] Rep. [redacted] Racc. [redacted] per notaio Dott. [redacted], registrato a Pagani il [redacted] al n. [redacted], e trascritto a Salerno il [redacted] ai n. ri R.G: [redacted] R.P. [redacted], ai fini del rilascio del Permesso a Costruire per la realizzazione di un fabbricato rurale la società "*Omissis*" all'epoca con sede in *Omissis* e stesso CF. *Omissis* dichiara di asservire, con vincolo di inedificabilità, a favore del Comune di Giffoni Valle Piana la consistenza di terreni agricoli siti nel comune di Giffoni Valle Piana ed individuati al NCT di Giffoni Valle Piana Fl. 64 P.IIe 268-370-320-321. Inoltre, con tale atto, si assoggetta al regime di pertinenzialità il piano seminterrato adibito a garage della realizzanda costruzione a servizio dell'unità abitativa soprastante
- **Atto di cessione di diritti reali (cfr. All.3d)** del [redacted] Rep. [redacted] Racc. [redacted] per notaio Dott. *Omissis* di Eboli, registrato a Eboli il [redacted] al n. [redacted], e trascritto a Salerno il 20/11/2009 ai n. ri 52496/41999, con il quale i Sigg. *Omissis*, cedevano alla società *Omissis*, con sede in *Omissis* e stesso CF. *Omissis*, il diritto di piena proprietà sull'immobile in comune di Giffoni Valle Piana censito al **NCT Fl.64 Part. 400 di natura terreno, area al margine del viale principale di accesso**. L'*Omissis* si obbligava, nei confronti dei cedenti, a realizzare **muro perimetrale di contenimento in cemento armato allo scopo di regolare i confini tra le proprietà dei cedenti e della società**



cessionaria, nonché di un canale per la regolamentazione delle acque meteoriche e di scolo, che insisteva sulla proprietà cessionaria. Per completezza di informazione nell'atto per notaio Dott. Omissis è compresa anche Part. 402 Fl.64 Ente Urbano di 28 mq, a margine del viale principale di accesso (in ogni caso recintato e provvisto di alberatura), che tuttavia non si ritrova nella visura catastale soggetto debitore ed è intestata catastalmente a soggetti terzi e non risulta pignorata (cfr. visura catastale in All. 5x e Atto Omissis e sua trascrizione in All 3d1 e 3d2);

Relativamente alla provenienza più che ultraventennali, si specifica quanto segue:

I terreni nel comune di Giffoni Valle Piana ed individuati al NCT di Giffoni Valle Piana Fl. 64 P.IIe 388-268-370-320-321, sono pervenuti al Sig. Omissis in forza dei seguenti titoli:

- *Atto di Divisione* rogito del notaio Omissis in data [REDACTED], trascritto a Salerno il [REDACTED] ai numeri [REDACTED];
- *Denuncia di successione* numero [REDACTED] volume [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Omissis in data [REDACTED]; in morte del signor Omissis deceduto in data [REDACTED]. L'eredità è stata regolata in virtù di testamento olografo datato 31 luglio 1941 e pubblicato con verbale rogito notaio [REDACTED] in data [REDACTED], registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al numero [REDACTED] e trascritto a Salerno il [REDACTED] ai numeri [REDACTED]. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Salerno il [REDACTED] ai numeri [REDACTED].

Inoltre, il diritto di usufrutto di spettanza della madre signora Omissis sugli immobili in oggetto si è estinto con il decesso della stessa avvenuto in data [REDACTED]

L'appezzamento di terreno in comune di Giffoni Valle Piana censito al NCT Fl.64 Part. 400 pervenne ai Sigg. Omissis, per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di **Atto di permuta** a rogito del notaio Omissis di Salerno del [REDACTED] Rep. [REDACTED] trascritto a Salerno il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], con il quale acquistavano dai Sigg. Omissis il complessivo diritto di intera proprietà dell'immobile.

Ai Sigg. Omissis, l'immobile di cui sopra pervenne in forza dell'**atto di compravendita** a rogito del notaio [REDACTED] di Salerno del [REDACTED] Rep. [REDACTED] trascritto a Salerno ai nn. [REDACTED].

Dall'analisi delle Provenienze può prendersi atto della continuità più che ultraventennale delle trascrizioni.

Per ulteriori dettagli e confronti si rimanda sia alla certificazione notarile per notaio Omissis sia alle provenienze come novellate in Atti per notai Omissis e Omissis in Allegati 3;



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

Risposta al QUESITO 6

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente EI 265/2022 **aggredisce l'interezza del cespite Lotto Unico per il diritto di proprietà dell'intero in capo a persona giuridica corrispondente alla società debitrice.**

Poiché il cespite è stato ipotecato e pignorato per l'intero non si pongono esigenze divisionali.

QUESITO 7

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."

Risposta al QUESITO 7

Come riscontrato in data accesso congiunto CUSTODE GIUDIZIARIO/CTU 16/03/2023 **l'immobile è fruito dal rappresentante pro- tempore della società OMISSIS(società debitrice) Sig. Omissis**, unitamente al suo nucleo familiare.

Inoltre **il Lotto Unico risulta attualmente privo di contratti di locazione verso Terzi (immobile da ritenersi libero ai fini della presente EI 265/2022).**

Sull'immobile pignorato **non insistono diritti, pesi, censi o livelli che trovino riscontro in trascrizioni e visure.**

A conferma della situazione di possesso materiale è stata peraltro **pattuita Indennità di Occupazione** tra Custodia e Società debitrice approvata dall'Ill.ma G.E. su indicazione tecnica anche della sottoscritta CTU, come più ampiamente illustrato al successivo Quesito 8.

QUESITO 8

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.

Risposta al QUESITO 8

STIMA CANONE LOCATIVO LOTTO UNICO

Premesso che

A seguito di richiesta, a mezzo pec, da Parte della Custodia Giudiziale *Avv. Mazzola Alessandra* di quantificare **l'indennità di Occupazione** relativa alle sole porzioni effettivamente fruite, ovvero agli **uffici con annessi servizi igienici** costituenti una parte dell'immobile censito in NCEU Giffoni Valle Piana al Fl. **64**, part. **404**, sub **4**, D 8, piano SI (posti alla sinistra dell'ingresso principale), nonché dell'abitazione (*comprensiva di deposito a piano interrato e sovrastante sottotetto adibito attualmente a sala relax*) censita in NCEU Giffoni Valle Piana Fl. **64** Part. **404**, sub.3, fruiti dall'amm.p.t. della società debitrice Omissis unitamente al proprio nucleo familiare,

in data **03/05/2023**

il sottoscritto CTU attribuiva come più probabile valore di redditività, per l'unità abitativa censita in NCEU Giffoni Valle Piana Fl. **64** Part. **404**, sub.3 **il canone mensile locativo di 750,00 €** e per **gli uffici con annessi servizi igienici** costituenti una parte dell'immobile censito in NCEU Giffoni Valle Piana al Fl. **64**, part. **404**, sub **4**, D 8, piano SI (posti alla sinistra dell'ingresso principale) **il canone mensile locativo di 170 €, un totale di (750 + 170) € = 920 €.**

Anche se esula dai calcoli estimativi CTU del canone di locazione, per completezza di informazione si rappresenta che in data **17/05/2023** il legale della società debitrice rappresentava, in via bonaria, la volontà di pagare la somma di 375 € per l'immobile adibito ad abitazione (Sub.3) e 170 € per gli parte degli uffici (Sub.4), **per complessivi 545,00 € mensili.**

In data **28/05/2022** l'Ill.ma G.E. Dott.ssa E. Faracchio autorizzava, dunque, il versamento dell'indennità di occupazione dalla società debitrice per complessivi **545,00 € mensili.**

Ciò doverosamente premesso, si illustrano di seguito i procedimenti utilizzati per giungere al più probabile valore del canone locativo dei manufatti effettivamente fruibili, afferenti al Lotto Unico, e poi anche del Lotto Unico nel suo complesso di manufatti e terreni.

Consultando i dati medi dell'*Osservatorio*, i dati medi del *Borsino Immobiliare* per la tipologia assimilabile a quella dell'immobile in oggetto **Sub.3**, ed eseguendone una media equiponderale, risultano i seguenti **VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE per l'ABITAZIONE in Ville e Villini**: →

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	710	L	1,3	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	460	670	L	1,2	1,6	L
Box	Normale	290	390	L	1	1,4	L
Ville e Villini	Normale	670	780	L	1,6	2,3	L

Giffoni Valle Piana (SA)
Via Degli Alburni, 84095 Giffoni Valle Piana Sa, Italia

ZONA RESTANTE PARTE TERRITORIO COMUNALE

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio euro 1,84	Valore massimo euro 2,84
---------------	---------------------------	-----------------------------

$$V.u. \text{ medio locazione VILLE E VILLINI} = \frac{1,95+1,84}{2} \approx 1,89 \text{ €/mq/mese}$$

Moltiplicando dunque per la **superficie catastale** ed arrotondando si ottiene il seguente **CANONE MENSILE DI LOCAZIONE**:

- ❖ **Canone locativo Sub.3 (Abitazione)** = 1,89 €/mq x mese x 402,00 m² ≈ 759,78 €/mese ≈ **750,00 €/mese in cifra tonda**, come già anticipato in premessa.

Resta inteso come l'indennità di Occupazione (375,00 €) effettivamente pattuita per l'abitazione Sub.3 non risultando inferiore ad 1/3 della locazione commerciale (750€) risulta anch'essa perfettamente congrua e accettabile.

Con riferimento invece alla Stima locativa della **porzione Sub. 4 effettivamente fruita ad uffici (circa 80 mq)**, ne segue che consultando i dati medi del *Borsino Immobiliare*, risultano i seguenti **VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE per UFFICI**: →



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: SALERNO

Comune: GIFFONI VALLE PIANA

Zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE TERRITORIO COMUNALE

Tipologia: Terziaria

[Torna alla pagina di ricerca.](#)

Giffoni Valle Piana (SA)
Via Degli Alburni, 84095 Giffoni Valle Piana Sa, Italia

ZONA RESTANTE PARTE TERRITORIO COMUNALE

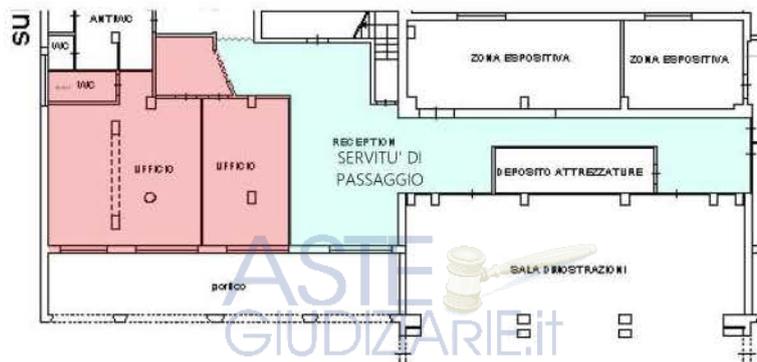
Posizione Zona:

Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 1,68	Euro 2,22	Euro 2,77	

$$V.u. \text{ medio locazione UFFICI} = \frac{1.68+2.77}{2} \approx 2,22 \text{ €/mq/mese}$$

PORZIONE DESTINATA AD UFFICI SUB. 4



Rappresentazione grafica con indicazione cromatica della porzione di circa 80 mq effettivamente fruita ad uffici.

Risulta in definitiva:

- ❖ **Canone locativo porzione di Sub.4 (Ufficio) = 2,22 €/mq x mese x 80 m² ≈ 177,60 €/mese ≈ 170,00 €/mese in cifra tonda**, come già anticipato in premessa, e come tal quale recepito nell'indennità di Occupazione.

STIMA CANONE LOCATIVO INTERO LOTTO UNICO

Con riferimento agli aspetti locativi della restante porzione del locativo non direttamente fruita da parte debitrice e non oggetto di Indennità di Occupazione, si puntualizzano i seguenti aspetti di riflessione:

- Si è già illustrato come i Subb. 6 -7 siano allo stato grezzo e meritevoli di interventi di ultimazione. Di qui il motivo per cui per tali **Subb. 6-7 Part. 404** non è possibile allo stato la stima di un canone locativo mancando le condizioni di effettiva fruibilità della porzione della struttura ricettiva.



- Si è già illustrato come i terreni agricoli e pertinenziali *P.lle 320- 321- 400- 430 431- 432- 433 - 434- 435* al contorno presentino sottofondo erboso meritevole di interventi di sistemazione e tenuta colturale, ed anche messa a dimora di ulteriori piante ornamentali ed elementi di valorizzazione del verde attrezzato. Pertanto per tali cespiti non è possibile allo stato la stima di un congruo canone locativo mancando le condizioni di effettiva fruibilità ottimale di tali spazi aperti della struttura ricettiva.
- Si ci concentrerà nel proseguo pertanto sulla stima dei canoni locativi relativi a **restante porzione del Sub. 4 Part. 404** (uffici per ulteriori 707 mq), nonché ai laboratori, magazzini, deposito, sala ristoro afferenti al **Sub. 5 Part. 404** (con suscettività di magazzini e depositi per circa 163,50 mq e con suscettività di laboratori e servizi artigianali e tecnici per circa 74,40 mq). Si precisa tuttavia, per completezza di supporto tecnico CTU, come la locazione transitoria a Terzi di tali residue porzioni sia endoproceduralmente sconsigliabile sussistendo intercomunicazioni e promiscuità sia con le porzioni grezze sia con le porzioni fruite da parte Debitrice, nell'ambito della struttura oltre che problematica connesse alla ricontrattualizzazione delle volturazioni impiantistiche, considerando anche l'unicità dell'impiantistica a servizio del Lotto Unico.

Con riferimento dunque a tali consistenze residue extra indennità di Occupazione già in essere, moltiplicando dunque per le consistenze metriche come indicate in precedenza ed arrotondando per difetto, si ottiene il seguente PROBABILE CANONE MENSILE DI LOCAZIONE per tali componenti residui del Lotto Unico effettivamente fruibili:

- ❖ Canone locativo porzione di Sub.4 (Restanti Uffici) = $2,22 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 707 \text{ m}^2 \approx 1569,54 \text{ €/mese} \approx 1570,00 \text{ €/mese}$ in cifra tonda.
- ❖ Canone locativo porzione di Sub.5 (con suscettività di cantine, deposito e sala ristoro) = $1,08 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 163,50 \text{ m}^2 \approx 176,58 \text{ €/mese} \approx 175,00 \text{ €/mese}$ in cifra tonda.
- ❖ Canone locativo porzione di Sub.5 (con suscettività laboratori, sala fitness, impiantistica, etc.) = $((1,38 + 3,50) / 2) \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 74,40 \text{ m}^2 = 2,44 \times \text{mese} \times 74,40 \text{ m}^2 \approx 181,53 \text{ €/mese} \approx 180,00 \text{ €/mese}$ in cifra tonda.

A fini riepilogativi si riporta di controllo analitico si riporta dunque il più probabile canone locativo mensile associato a tutte e sole le porzioni della struttura ricettiva effettivamente fruibili allo stato.

Canone locativo mensile intero Lotto Unico (tutte e sole le porzioni fruibili del Lotto Unico) = $750 + 170 + 1570 + 175 + 180 = 2845 \text{ €/mensili}$.

QUESITO 9

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.

Risposta al QUESITO 9

Dalla Visura Camerale Storica della Società debitrice, si evince che l'intero compendio esecutato Lotto Unico, è da considerarsi quale bene personale della persona giuridica corrispondente alla **Società debitrice OMISSIS**, sede legale: [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale e Partita IVA: Omissis, PEC: [REDACTED]
Amministratrice Unica Omissis.

Per completezza di informazione si è già ampiamente evidenziato come in titoli di Proprietà e visure ipocatastali compaia talora la vecchia denominazione societaria Omissis con vecchia sede in [REDACTED]

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla visura storia camerale in All. 4.

QUESITO 10

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)."

Risposta al QUESITO 10

Con riferimento agli Oneri e vincoli a carico dell'Acquirente, e più in dettaglio agli aspetti condominiale, si evidenzia come il Lotto Unico di cui alla presente EI 265/2022 sia costituito

da struttura ricettiva con pertinenze totalmente recintate ed accessi dalla pubblica viabilità, dal carattere indipendente e svincolato da contesti condominiali.

Vincoli in favore della società fornitrice si limiterebbero quasi esclusivamente alla *cabina Enel Sub. 2* con facoltà dell'Acquirente di contrattualizzare le forniture delle utenze.

QUESITO 11

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."

Risposta al QUESITO 11

Con riferimento ai vincoli non opponibili all'Acquirente, si rappresenta come sul compendio esecutato insistano formalità pregiudizievoli i cui estremi sono di seguito riportati:

- **Titolo esecutivo: Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da Concessione a garanzia di mutuo e alla base del titolo esecutivo) iscritta il [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], a favore di *Omissis* (Creditore Ipotecario, attuale *Omissis*, cedente il Credito al Procedente *Omissis*.), e contro *Omissis* (Società Debitrice) sui cespiti pignorati di cui al Lotto Unico con pregressi identificativi. Ipoteca iscritta per 1.100.000 Euro oltre interessi e spese;
- **Titolo esecutivo: Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da Concessione a garanzia di mutuo e alla base del titolo esecutivo) iscritta il [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], a favore di *Omissis* (Creditore Ipotecario, attuale *Omissis* cedente il Credito al Procedente *Omissis*.), e contro *Omissis* (Società Debitrice) sui cespiti pignorati con nuovi identificativi di cui al Lotto Unico. Ipoteca iscritta per 450.000 Euro oltre interessi e spese;
- **Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da Concessione a garanzia di Cambiali) iscritta il [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], a favore di *Omissis* (Creditore Terzo, avvisato e con espletata Istanza di visibilità, diverso dal Creditore Ipotecario cedente e dal Procedente cessionario), e contro *Omissis* (Società Debitrice) sui cespiti pignorati di cui al Lotto Unico. Ipoteca iscritta per 380.000 Euro oltre interessi e spese;

Sul compendio esecutato insiste la seguente trascrizione di Atto di pignoramento sul quale è incardinata la presente EI 265/2022 i cui estremi vengono di seguito riportati:

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** trascritto il [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], a favore di *OMISSIS* (Creditore Procedente, cessionario dei crediti da *Omissis*, già *Omissis* nelle ipoteche volontarie alla base del Titolo Esecutivo), e contro la società *OMISSIS* (Società Debitrice);

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni:** →

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ 40.000,00 €	con valori ≥ 40.000,00 €			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza di dichiarazione di fallimento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)			-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.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 al cespite pignorato nella presente *Procedura Esecutiva E.I. 265/2022*, sono pari a **(1 pignoramento, 2 ipoteche volontaria banca - privato, 1 ipoteca volontaria privato - privato)** →

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
N° 1 Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
N.° 2 Ipotecche Volontarie	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
N.° 1 Ipotecche Volontarie	0,5 % somma iscritta (380.000 €)	€59,00	€ 35,00	94 € + 0,5 % somma iscritta

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

Costi delle relative cancellazioni: € 294,00 + (2*35,00) € + (94 € + (0,5 % * 380.000,00 €)) = € 2.358,00

Importo comunque rientrante nelle oscillazioni di stima e che potrebbe non risultare a carico dell'Acquirente, ma risolversi nella Procedura, anche se *prudenzialmente temperato a perfetta tutela dell'Acquirente stesso nella cifra tonda di 2.500,00 €*.

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

QUESITO 12

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."

Risposta al QUESITO 12

Dal confronto tra le visure catastali e le visure ipotecarie di seguito tutte elencate (cfr. All.ti 5 e 6 Vol. Allegati):

ALLEGATI 5 DATI CATASTALI

- **All.5a) Visura per soggetto** (Società Omissis) del **08/09/2022** Società Omissis;
- **All.5b1) Visura storica per immobile** del **07/06/2023** (Unità abitativa- piano terra e sottotetto) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio **64**, Part. **404** Sub. **3**;
- **All.5b2) Planimetria Catastale** (Unità abitativa- piano terra e sottotetto) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio **64**, Part. **404** Sub. **3**;
- **All.5c1) Visura storica per immobile** del **07/06/2023** (Fabbricato per esigenze commerciali - piano seminterrato) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio **64**, Part. **404** Sub. **4**;
- **All.5c2) Planimetria Catastale** (Fabbricato per esigenze commerciali - piano seminterrato) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio **64**, Part. **404** Sub. **4**;
- **All.5d1) Visura storica per immobile** del **07/06/2023** (Magazzini e locali deposito - piano seminterrato) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio **64**, Part. **404** Sub. **5**;
- **All.5d2) Planimetria Catastale** (Magazzini e locali deposito - piano seminterrato) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio **64**, Part. **404** Sub. **5**;
- **All. 5e1) Visura storica per immobile** del **07/06/2023** (Unità immobiliare allo stato grezzo - piano Terra e sottotetto) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio **64**, Part. **404** Sub. **6**;
- **All.5e2) Planimetria Catastale** (Unità immobiliare allo stato grezzo - piano Terra e sottotetto) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio **64**, Part. **404** Sub. **6**;
- **All. 5f1) Visura storica per immobile** del **07/06/2023** (Unità immobiliare allo stato grezzo - piano Terra e sottotetto) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio **64**, Part. **404** Sub. **7**;



- **All. 5f₂) Planimetria Catastale** (Unità immobiliare allo stato grezzo - piano Terra e sottotetto) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 404 Sub. 7;
- **All.5g) Visura storica per immobile** del 07/06/2023 (BCNC - Portico) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 404 Sub. 1;
- **All.5h₁) Visura storica per immobile** del 07/06/2023 (Area Urbana - Cabina elettrica) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 412 Sub. 3;
- **All.5h₂) Elaborato planimetrico ed Elenco Immobili** (Area Urbana - Cabina elettrica) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 412 Sub. 3;
- **All.5i) Visura storica per immobile** del 07/06/2023 (Area Urbana - Cabina elettrica) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 412 Sub. 3;
- **All.5l) Visura storica per immobile** del 20/06/2023 (Ente Urbano) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 404;
- **All.5m) Visura storica per immobile** del 07/06/2023 (Terreni) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 400;
- **All.5n) Visura storica per immobile** del 07/06/2023 (Terreni) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 320;
- **All.5o) Visura storica per immobile** del 07/06/2023 (Terreni) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 321;
- **All.5p) Visura storica per immobile** del 07/06/2023 (Terreni) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 430;
- **All.5q) Visura storica per immobile** del 07/06/2023 (Terreni) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 431;
- **All.5r) Visura storica per immobile** del 07/06/2023 (Terreni) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 432;
- **All.5s) Visura storica per immobile** del 07/06/2023 (Terreni) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 433;
- **All.5t) Visura storica per immobile** del 07/06/2023 (Terreni) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 434;
- **All.5v) Visura storica per immobile** del 07/06/2023 (Terreni) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 435;
- **All.5v) Mappa catastale Wegis** Giffoni Valle Piana Fl. 64 (scala 1:2000 Formato A4), con indicazione delle particelle pignorate.

- **All.5z) Elaborato planimetrico ed Elenco Immobili** NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 404;

ALLEGATI 5 Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

- **All.6a1) Elenco formalità per soggetto** (*Società Omissis con sede in [REDACTED]*) del 09/06/2023;
- **All.6a1) Elenco formalità per soggetto** (*Omissis con sede in [REDACTED]*) del 09/06/2023;
- **All.6b) Elenco formalità per immobile** del 09/06/2023 (*Unità abitativa- piano terra e sottotetto*) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 404 Sub. 3;
- **All.6c) Elenco formalità per immobile** del 09/06/2023 (*Fabbricato per esigenze commerciali - piano seminterrato*) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 404 Sub. 4;
- **All.6d) Elenco formalità per immobile** del 09/06/2023 (*Magazzini e locali deposito - piano seminterrato*) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 404 Sub. 5;
- **All. 6e) Elenco formalità per immobile** del 09/06/2023 (*Unità immobiliare allo stato grezzo - piano Terra e sottotetto*) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 404 Sub. 6;
- **All. 6f) Elenco formalità per immobile** del 09/06/2023 (*Unità immobiliare allo stato grezzo - piano Terra e sottotetto*) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 404 Sub. 7;
- **All.6g) Elenco formalità per immobile** del 09/06/2023 (*Area Urbana - Cabina elettrica*) NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 412 Sub. 3;
- **All.6h) Elenco formalità per immobile** del 09/06/2023 (*Terreni*) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 400;
- **All.6i) Elenco formalità per immobile** del 09/06/2023 (*Terreni*) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 320;
- **All.6l) Elenco formalità per immobile** del 09/06/2023 (*Terreni*) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 321;
- **All.6m) Elenco formalità per immobile** del 09/06/2023 (*Terreni*) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 430;
- **All.6n) Elenco formalità per immobile** del 09/06/2023 (*Terreni*) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 431;
- **All.6o) Elenco formalità per immobile** del 09/06/2023 (*Terreni*) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 432;



- **All.6p) Elenco formalità per immobile** del 09/06/2023 (*Terreni*) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 433;
- **All.6q) Elenco formalità per immobile** del 09/06/2023 (*Terreni*) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 434;
- **All.6r) Elenco formalità per immobile** del 09/06/2023 (*Terreni*) NCT Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part. 435;
- **6s) Titolo esecutivo: Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (*derivante da Concessione a garanzia di mutuo e alla base del titolo esecutivo*) iscritta il [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], a favore di *Omissis* (Creditore Ipotecario, *attuale Omissis, cedente il Credito a Omissis.*), e contro *Omissis* (Società *Debitrice*) sui cespiti pignorati di cui al Lotto Unico con pregressi identificativi. Ipoteca iscritta per 1.100.000 Euro oltre interessi e spese;
- **6t) Titolo esecutivo: Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (*derivante da Concessione a garanzia di mutuo e alla base del titolo esecutivo*) iscritta il [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], a favore di *Omissis* (Creditore Ipotecario, *attuale Omissis cedente il Credito a Omissis.*), e contro *Omissis* (Società *Debitrice*) sui cespiti pignorati con nuovi identificativi di cui al Lotto Unico. Ipoteca iscritta per 450.000 Euro oltre interessi e spese;
- **6u) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (*derivante da Concessione a garanzia di Cambiali*) iscritta il [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], a favore di *Omissis* (Creditore Terzo diverso dal Creditore Ipotecario cedente e dal Procedente cessionario), e contro *Omissis* (Società *Debitrice*) sui cespiti pignorati di cui al Lotto Unico. Ipoteca iscritta per 380.000 Euro oltre interessi e spese;
- **All.6v) Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** trascritto il [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], a favore di *OMISSIS* (Creditore *Procedente, cessionario dei crediti da Omissis, già Omissis nelle ipoteche volontarie alla base del Titolo Esecutivo*), e contro la società *OMISSIS* (Società *Debitrice*);
- **All.6z) Nota di Trascrizione Atto di Compravendita** trascritto il [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], per Notaio [REDACTED] a favore di *Omissis* e contro la società *Omissis con sede in Omissis* (Società *Debitrice con altra denominazione*), inerente cespiti in Giffoni Valle Piana NCT Fl.64 Part. 396 e 388/A differenti rispetto a quelli eseguiti;

Da confronto ipocatastale incrociato non si evincono discrasie ostative alla prosecuzione procedurale, salvo l'aver già evidenziato ai quesiti iniziali:

- il *cambio di denominazione societario*,
- le *discrasie planimetriche catastali*,

- *L'intestazione Terza del mappale 402*, sottile striscia al margine del viale alberato di suolo, contenuto in Atto Granese e tuttavia non intestato alla società debitrice e pertanto non pignorato.
- *L'intestazione alla società debitrice del Sub. 3 Part. 412 area al contorno della cabina Enel e non del Sub. 2 Part. 412, cabina Enel stessa, verosimilmente afferente all'Ente fornitore.*

QUESITO 13

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 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."

Risposta al QUESITO 13

Con riferimento agli *aspetti edilizi*, dall'*accesso effettuato dal sottoscritto CTU* presso l'*Ufficio tecnico del Comune di Giffoni Valle Piana* in data *24/05/2022* si può affermare che il complesso strutturale Lotto Unico nasce ab origine come *Fabbricato Rurale originario* in *località Sardone* è stato realizzato con *Permesso a costruire* su istanza di Omissis (amministratrice e legale rappresentante della Società all'epoca con denominazione Omissis) in seguito a richiesta pervenuta in data *25/10/2006* con Prot.n. *15245* presentata dalla ditta Omissis e successiva *Denuncia di inizio attività in Variante*, i cui estremi sono di seguito riportati:

- Permesso di Costruire N.22 del 21/03/2007 rilasciato dal Comune di Giffoni Valle Piana a nome di Omissis (amministratrice e legale rappresentante della Società

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana



Omissis) in seguito a richiesta pervenuta in data 25/10/2006 Prot.n. 15245 presentata dalla ditta Omissis per la **costruzione di fabbricato rurale alla loc. Sardone Fl.64 P.Ile 268-320-321 e 370** (cfr. All 7a)

- **D.I.A. in Variante al Permesso di Costruire N.22 del 21/03/2007** presentata a nome di Omissis (amministratrice e legale rappresentante della Società Omissis) presentata in data 01/12/2008 Prot.n. 17183, istruita per diversa distribuzione interna. (cfr. All 7b)

Successivamente è stata, invece, posta in essere pratica Edilizia per la trasformazione del compendio in una **struttura turistico ricettiva** colmata in un **Provvedimento Unico Conclusivo SUAP N. 7/2011** rilasciato dal Comune di Giffoni Valle Piana in data 16/11/2011, con i seguenti estremi:

- **Provvedimento Unico Conclusivo SUAP N.7/2011 del 16/11/2011** rilasciato dal **Comune di Giffoni Valle Piana**, in seguito a richiesta presentata in data 14/10/2010 Prot. n. 7444, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 s.m.i., per la **Realizzazione di una struttura complesso turistico - ricettivo e per la formazione professionale** sull'area distinta in Catasto Fl .64 P.Ile 320-321-397-403-404-405 (cfr. All 7c).

Infine è stata presentata la seguente **S.C.I.A. in Variante**, per mere modifiche di distribuzione interna al piano seminterrato e piano terra, a parità di destinazione turistico ricettiva della struttura:

- **S.C.I.A. in Variante in corso d'opera N.25/2012 Prot. 1755 del 04/04/2012** al Provvedimento Unico Conclusivo SUAP N.7/2011, relative ad alcune mere modifiche in variante di redistribuzione interna al piano interrato e al Piano Terra (cfr. All 7d).

Per ulteriori dettagli sugli aspetti Edilizi si rimanda in ogni caso alla consultazione degli Allegati 7;

In ogni modo dal triplice confronto tra i grafici assentiti della più recente **S.C.I.A. in Variante in corso d'opera N.25/2012** del 04/04/2012, l'assetto planimetrico catastale e lo stato effettivo dei Luoghi si evincono i seguenti aspetti:

- *Difformità nella diversa distribuzione interna con riferimento ai Subb. 3-4-5-6-7*
- *Difformità nella diversa distribuzione delle bucatore interne ed esterne con riferimento ai Subb. 3-4-5-6-7, per quanto attiene ai varchi di intercomunicazione dei diversi subalterni e al posizionamento effettivo di talune finestre, rispetto a quanto indicato nei grafici catastali ed assentiti.*
- *Ampliamento volumetrico del vano cucina con riferimento al Sub. 3, rispetto all'assetto planimetrico catastale, associato all'incongruenza nell'indicazione della quotatura dimensionale dell'ambiente cucina nei grafici assentiti.*



- Stato grezzo dei Subb. 6-7 ancora da ultimare e riportati allo stato Cat. D/8 anche se destinati a camere e alloggio di guardiania di provizione.

Fermo restando ogni parere in capo agli Enti preposti per competenza (Agenzia del Territorio, Comunità montana Monti Picentini e Comune di Giffoni Valle Piana) a fini puramente estimativi e nella formazione del prezzo base di vendita dell'intero Lotto Unico la sottoscritta CTU contempererà altresì **fattori minusvalenti** legati a *smaltimento materiali di risulta, costi procedurali e di cancellazione formalità , stato grezzo di taluni corpi di fabbrica, recupero di puntali fenomeni di degrado imputabili all'umidità, riallineamento dello stato dei Luoghi all'assetto planimetrico catastale ed edilizio tramite procedure DOCFA con CILA/SCIA asseverative , oltre ad oneri oblativi o di ripristino per la discrasia volumetria sopra accennata, il tutto quantificato al successivo quesito 14 di Stima.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

QUESITO 14

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."

Risposta al QUESITO 14

Preso atto delle diverse componenti del Lotto Unico , struttura ricettiva in *Località Sardone* di Giffoni Valle Piana (Sa), con pertinenze in termini di uffici e aree al verde e parcheggio , uliveti, magazzini/depositi, camere ricettive e quant'altro, nonché temperato lo stato di conservazione e manutenzione di ciascuna pertinenza e ed anche il differente stato di ultimazione ed attrezzatura delle diverse componenti, ed altresì valutate le consistenze superficiali e volumetriche di tutte le componenti afferenti al Lotto Unico oggetto di pignoramento, e altresì quantificati i fattori minusvalenti come precedentemente elencati al Quesito 13, **la stima del Lotto Unico**, di seguito riportata, è stata effettuata adottando il seguente procedimento di stima:

- **Procedimento di stima indiretto del lotto Unico su base monoparametrica** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*. Sono stati adottati i valori unitari per ciascuna delle componenti della struttura ricettiva, altresì omogenizzando le pertinenze con le più opportune aliquote. I valori unitari sono stati in seguito moltiplicati per le consistenze superficiali utili effettivamente rilevate, detraendo opportuni oneri legati ai fattori di minusvalenti il tutto onde pervenire al **Prezzo base di vendita (Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico)**, ulteriormente controllato per via analitica.

Illustrazione procedimento monoparametrico di stima su base indiretta

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

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

Considerati, dunque, i valori unitari per ciascuna tipologia, forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla località Sardone, via Degli Alburni/ via degli Agrumi del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) si perviene ai seguenti VALORI BASE PER LA STIMA:

VALORI UNITARI BASE PER LA STIMA

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
Provincia: SALERNO
Comune: GIFFONI VALLE PIANA
Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE TERRITORIO COMUNALE
Codice zona: R2
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	710	L	1,3	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	460	670	L	1,2	1,6	L
Box	Normale	290	390	L	1	1,4	L
Ville e Villini	Normale	670	780	L	1,6	2,3	L

Stampa Legenda

ASTE GIUDIZIARIE.it

Giffoni Valle Piana (SA)
Via Degli Alburni, 84095 Giffoni Valle Piana Sa, Italia

ZONA RESTANTE PARTE TERRITORIO COMUNALE

Posizione Zona: Rurale / Non Urbaniz. Tipologia Prevalente: Non Presente Tutte le

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 592	Euro 660	Euro 728

Quotazioni MetroQuadro

[Indietro](#)



Giffoni Valle Piana - Periferica - STRADA MERCATO-MONTECORVINO R.-FUORNI-GIFFONI - VIA CUPPUCCINI - PER GIFFONI VALLE PIANA

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2023	Abitazioni Civili	1100	3.5
2023	Abitazioni tipo economico	1000	3
2023	Abitazioni Signorili	1100	3.5
2023	Ville e Villini	1150	4
2023	Box	500	2.5
2023	Magazzini Depositi		
2023	Negozi	1000	4
2023	Uffici	900	3.5
2023	Laboratori	600	3.5
2023	Capannoni industriali	750	3.5

$$\text{V.u. medio Vani Alloggiativi} = \frac{\frac{670+780}{2} + 660 + 1150}{3} \approx 845 \text{ €/mq di sup. equivalente}$$

Quotazioni MetroQuadro

Indietro

Giffoni Valle Piana - Periferia - STRADA MERCATO-MONTECORVINO R.-FUORNI-GIFFONI - V. GIFFONI VALLE PIANA

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2023	Abitazioni Civili	1100	3,5
2023	Abitazioni tipo economico	1000	3
2023	Abitazioni Signorili	1100	3,5
2023	Ville e Villini	1150	4
2023	Box	500	2,5
2023	Magazzini Depositi		
2023	Negozi	1000	4
2023	Uffici	900	3,5
2023	Laboratori	600	3,5
2023	Capannoni industriali	750	3,5

Giffoni Valle Piana (SA)
Via Degli Alburni, 84095 Giffoni Valle Piana Sa, Italia

ZONA RESTANTE PARTE TERRITORIO COMUNALE

Posizione Zona: Tipologia Prevalente:

Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€uro 405	€uro 523	€uro 641

V.u. medio UFFICI = $\frac{900+523}{2} \approx 712$ €/mq di sup. equivalente

Quotazioni MetroQuadro

Indietro

Giffoni Valle Piana - Periferia - STRADA MERCATO-MONTECORVINO R.-FUORNI-GIFFONI - V. GIFFONI VALLE PIANA

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2023	Abitazioni Civili	1100	3,5
2023	Abitazioni tipo economico	1000	3
2023	Abitazioni Signorili	1100	3,5
2023	Ville e Villini	1150	4
2023	Box	500	2,5
2023	Magazzini Depositi		
2023	Negozi	1000	4
2023	Uffici	900	3,5
2023	Laboratori	600	3,5
2023	Capannoni industriali	750	3,5

Giffoni Valle Piana (SA)
Via Degli Alburni, 84095 Giffoni Valle Piana Sa, Italia

ZONA RESTANTE PARTE TERRITORIO COMUNALE

Posizione Zona: Tipologia Prevalente:

Magazzini

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€uro 167	€uro 236	€uro 305

Laboratori

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€uro 197	€uro 281	€uro 364

V.u. medio Magazzini e depositi = 236 €/mq di sup. equivalente

V.u. medio laboratori = $\frac{600+281}{2} \approx 440$ €/mq di sup. equivalente

Dai quadri sopra riportati sono stati desunti i seguenti **valori medi unitari** per ciascuna tipologia e per il complesso della struttura ricettiva:

TIPOLOGIA	VALORE MEDIO UNITARIO
Vani Alloggiativi	845 €/mq
Uffici	712 €/mq
Magazzini e Depositi	236 €/mq
Laboratori	440 €/mq
Valore unitario base Intera Struttura ricettiva $= (Vu_{Abit} + Vu_{uffici} + Vu_{Lab} + Vu_{lab})/4 =$ $(845 \text{ €} + 712 \text{ €} + 236 \text{ €} + 440 \text{ €}) / 4 = 2.233/4 = 558,25$	560 €/mq

Calcolo delle superfici omogenizzate

Per una giusta valutazione del bene sono stati utilizzati i più congrui coefficienti di omogenizzazione delle pertinenze, se rapportate, ciascuna, al loro effettivo stato e valenza, tenendo presente le aggiunte e detrazioni già ampiamente illustrate, ed individuando così le singolarità che caratterizzano il bene stesso.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, risulta pari alla somma:

- Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Dalla superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- Le balconate sono state valutate al 25% data l'ampia visuale libera e la discreta panoramicità, mentre i porticati interni ed esterni sono stati valutati al 30%, stanti le valenze architettoniche e di decoro dell'intera struttura oltre che la possibilità di forti interazioni e completamento con gli spazi interni, chiusi e coperti.
- Con riferimento alle porzioni mansardate è stata adottata l'aliquota di omogenizzazione del 70% onde temperare il minor confort nell'utilizzo di spazi in prossimità delle linee di gronda, rispetto agli spazi a centro vani.
- Con riferimento alle superfici scoperte sono state adottate due diverse aliquote (7,5 % e 1,0 %) diversamente calibrate in rapporto a suscettività nel divenire area attrezzate per la struttura ricettiva o nel rimanere terreni agricoli pertinenziali del complesso.
- Con riferimento allo componenti in stato grezzo da ultimare è stata ritenuta congrua un'aliquota del 40% in rapporto al grado di avanzamento dello stato di cantiere.

Segue quadro consistenze ragguagliate:

QUADRO CALCOLO CONSISTENZE <u>Sub. 4</u>				
PIANO SEMINTERRATO	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n.198/98)	Superfici lorde reali	Superfici ragguagliate
	Uffici	1.00	757,05 m ²	757,05 m ²
	Porticato	0.30	78,20 m ²	23,46 m ²
TOTALE sup. equivalente Sub. 4				<u>780,51 m²</u>

QUADRO CALCOLO CONSISTENZE **Sub. 5**

PIANO SEMINTERRATO	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n.198/98)	Superfici lorde reali	Superfici ragguagliate
	Magazzini e depositi	1.00	163,50 m ²	163,50 m ²
	Laboratori	1.00	74,40 m ²	74,40 m ²

QUADRO CALCOLO CONSISTENZE **Sub. 3**

	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n.198/98)	Superfici lorde reali	Superfici ragguagliate
PIANO TERRA	Residenziale	1.00	273,77 m ²	273,77 m ²
	Balconi	0.25	104,60 m ²	26,15 m ²
	Porticato	0.30	102,10 m ²	30,63 m ²
PIANO SEMINTERRATO	Residenziale	1.00	60,05 m ²	60,05 m ²
PIANO SOTTOTETTO	Area relax	0.70	202 m ²	141,40 m ²
	Balconi	0.25	100 m ²	25,00 m ²
TOTALE sup. equivalente Sub. 3				<u>557 m²</u>



QUADRO CALCOLO CONSISTENZE Subb. 6-7				
	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n.198/98)	Superfici lorde reali	Superfici ragguagliate
PIANO TERRA	Stato grezzo	0.40	266,45 m ²	106,58 m ²
	Balconi	0.25	104,60 m ²	26,15 m ²
	Porticato	0.30	102,10 m ²	30,63 m ²
PIANO SOTTOTETTO	Stato grezzo	0.40*0.70	207,95 m ²	58,23 m ²
	Balconi	0.25	100 m ²	25,00 m ²
TOTALE sup. equivalente Subb. 6-7				<u>246,59 m²</u>

QUADRO CALCOLO CONSISTENZE Sub.1 P.IIa 404 BCNC				
	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n.198/98)	Superfici lorde reali	Superfici ragguagliate
PIANO TERRA	Porticato	0.30	428,60 m ²	128,58 m ²
	Corte esterna al netto dell'impronta del fabbricato	0.075	(4.033-1552) m ² = 2.481,00 m ²	186,07 m ²
PIANO SEMINTERRATO	Porticato	0.30	278,00 m ²	83,40 m ²
TOTALE sup. equivalente Sub. 1				<u>398,05 m²</u>

QUADRO OMOGENIZZAZIONE AREE ESTERNE				
Indicazione catastale	Destinazione di fatto	estensione	K.ragguaglio Sul valore unitario intera struttura	Superfici ragguagliate
Part.IIa 320	Viale alberato	56 m ²	0.075	4,20 m ²
Part.IIa 321	Viale alberato	2111 m ²	0.075	158,32 m ²
Part.IIa 400	Viale alberato	625 m ²	0.075	46,87 m ²
Part.IIa 430	Uliveto pertinenziali	5995 m ²	0.010	59,95 m ²
Part.IIa 431	Piazzale ed uliveti	6067 m ²	0.010	60,67 m ²
Part.IIa 432	Uliveto pertinenziali	1020 m ²	0.010	10,20 m ²
Part.IIa 433	Uliveti pertinenziali	1358 m ²	0.010	13,58 m ²
Part.IIa 434	Viale alberato	400 m ²	0.075	30,00 m ²
Part.IIa 435	Viale alberato	1950 m ²	0.075	146,25 m ²
TOTALE				530,04 m²

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO NEL SUO COMPLESSO

(al netto delle detrazioni)

Pertinenze con funzione alloggiativa Sub.3 = 557 mq x 845 €/mq = 470.665 € ≈ 470.000,00 €
in cifra tonda ;

Pertinenze con funzione ad Uffici Sub. 4 = 780,51 mq x 712 €/mq = 555.723,12 € ≈ 555.000,00 €
in cifra tonda ;

Pertinenze con funzione Laboratori e Magazzini Sub. 5 = (163,50 mq x 236 €/mq) + (74,40 mq x 440 €/mq) = 38.586,00 € + 32.736,00 € = 71.322,00 € ≈ 71.000,00 € in cifra tonda ;

Pertinenze con funzione allo stato grezzo Subb.6 -7 = 246,59 mq x 845 €/mq = 208.368,55 € ≈ 208.000,00 € in cifra tonda ;

Pertinenze dell'intero complesso Porticato e Corte Sub. 1 = 398,05 mq x 560 €/mq = 222.980 € ≈ 222.000,00 € in cifra tonda ;

Pertinenze con funzione Terreni agricoli pertinenziali = 530,04 mq x 560 €/mq = 296.822,40 € ≈ 296.000,00 € in cifra tonda ;

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI = 1.822.000,00 €



Oneri a detrarsi	
<i>Oneri legati a residue regolarizzazioni catastali (eventuale iter di DOCFA catastale, oltre eventuali verifiche in mappa sulla confinazione del viale alberato)</i>	- 1%
<i>Oneri legati a residue regolarizzazioni edilizie (eventuale iter di Cila in Sanatoria) -</i>	-1,5 %
<i>Oneri legati a residue regolarizzazioni edilizie per aumento di volumetria in Sub.3(eventuale iter di Cila in Sanatoria/ripristino)</i>	-3,5 %
<i>Oneri connessi a revisione e volturazioni utenze impiantistiche</i>	-2,0 %
<i>Materiali di risulta</i>	-2,0 %
<i>Fenomeni di umidità</i>	-2,0 %
<i>Costi di cancellazione formalità e altri oneri procedurali</i>	- 2500 €

Considerando la totalità delle detrazioni dal valore di mercato si ottiene in cifra tonda il prezzo base di vendita del lotto Unico nel suo complesso .

VALORE base d'asta LOTTO UNICO =

$$1.822.000,00 \text{ €} - 12 \% - 2.500 \text{ €} \approx \mathbf{1.600.000,00 \text{ €}}$$

Controllo di congruità CANONE Annuo di LOCAZIONE Lotto Unico nel suo complesso tramite stima analitica

Capitalizzando per *accumulazione iniziale al momento della stima* un canone locativo che comprenda potenzialmente non solo le porzioni allo stato fruibili ma anche gli aggiuntivi corpi di fabbrica e tutti i terreni pertinenziali, assimilato ad *annualità costanti posticipate illimitate*, con gli strumenti della matematica finanziaria, e tenendo conto degli **oneri fiscali** medi ordinari, e di un **saggio di capitalizzazione** r tipico di un investimento produttivo, si otterrebbe:→

- **fitto mensile lordo stimato per l'intero Lotto Unico: R_1 mensile = 5.000 Euro/mese;**
- **saggio annuo di capitalizzazione per immobili produttivo con rischio medio di investimento : $r = 3,00\%$**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

- **oneri fiscali medi ordinari = 20%**

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo, il seguente importo del tutto coincidente con il precedente

Valor Capitale Intero Lotto Unico nel suo complesso :

$$\frac{R_{\text{annuo}}^{\text{netto}}}{r} = \frac{5.000,00\text{€}/\text{mese} \times 12 \times [0,80]}{0,030} = 1.600.000,00 \text{ €}$$

QUESITO 15

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."

Risposta al QUESITO 15

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. *in data accesso congiunto CTU/Custode del 16/03/2023*, risulta con riferimento alle diverse componenti della struttura ricettiva quanto segue:

- *i beni mobili e i materiali d'arredo con funzione alloggiativa*, presenti all'interno della **Abitazione Sub.3** sono di proprietà della Rappresentante pro-tempore Sig. Omissis e del suo nucleo familiare, con costi di trasloco stimabili in 5.000 € e valore dei beni mobili pari a 50.000 €.
- *I beni mobili e i materiali d'arredo di ufficio*, presenti all'interno degli **Uffici Sub.4** sono di proprietà della società Omissis, precedente affittuaria, con costi di trasloco stimabili in 5.000 € e valore dei beni mobili pari a 30.000 € al momento dell'accesso, seppure tale valutazione è estremamente relativa ed aleatoria, in quanto sempre come da verbali Accesso la società Omissis starebbe spontaneamente provvedendo al trasloco dei beni mobili d'ufficio.
- *I beni mobili e i materiali d'arredo di attrezzature per laboratori e sala ristoro*, presenti all'interno dei **magazzini e laboratori Sub.5** sono di proprietà della Rappresentante pro-tempore Sig. Omissis e del suo nucleo familiare, con costi di trasloco stimabili in 3.000 € e valore dei beni mobili pari a 20.000 €.
- *I beni mobili di cantiere e i materiali di risulta*, presenti all'interno dei **corpi di fabbrica Subb. 6-7 allo stato grezzo** sono solo in minima parte recuperabile e in gran parte da smaltire, con costi di smaltimento già contemplati al precedente Quesito 14 di stima;

Ferma restando ogni facoltà dell'Ill.ma G.E., la sottoscritta CTU non ritiene di detrarre i costi di trasloco con riferimento a beni utilizzabili e non di risulta, in quanto vi è tutto l'interesse

dell'Amministratrice Sig. Omissis e della Omissis a detenerne il possesso materiale, operando il trasloco a proprie spese.

QUESITO 16



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.



Risposta al QUESITO 16

SOMMARIA DESCRIZIONE

SOMMARIA DESCRIZIONE

LOTTO UNICO (E.I. 265/2022): Piena proprietà di complesso turistico - ricettivo per la formazione professionale, ubicato in località Paolilli contrada Sardone in zona periferica - extra urbana di Giffoni Valle Piana (SA). L'intero fabbricato è così costituito:

- al **piano seminterrato** sono presenti molteplici uffici, due sale per dimostrazione, depositi, una sala destinata al fitness, forniti di servizi igienici adeguati.
- Unità abitativa che si sviluppa tra **piano seminterrato e terra, con sovrastante sottotetto** dotata di ampio soggiorno, cucina, di 4 camere con annessi servizi igienici, lavanderia e deposito. Il sottotetto è destinato a sala svago e palestra.
- Unità immobiliare che si sviluppa al **piano terra, con sovrastante sottotetto** allo stato grezzo.

Il tutto circondato da giardini ed uliveti recintati.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

**DATI CATASTALI ATTUALI:**

Il tutto risulta attualmente censito in

- **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 4 cat. D/8, rendita catastale euro 7.476,00;
- **Magazzini e locali deposito:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 5 cat. C/2, classe 5, consistenza 262 m², superficie catastale 283 m², rendita catastale euro 663,03;
- **Magazzini e locali deposito:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 6 cat. C/2, classe 4, consistenza 281 m², superficie catastale 321 m², rendita catastale euro 609,52;
- **Magazzini e locali deposito:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 7 cat. C/2, classe 5, consistenza 206 m², superficie catastale 211 m², rendita catastale euro 521,31;
- **Abitazione di tipo economico:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 3 cat. A/3, classe 2, consistenza 18 vani, superficie catastale totale 426 m², superficie catastale escluse aree scoperte 402 m², rendita catastale euro 1.626,84;
- **Ente comune:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 404, Sub. 1, cat. E;
- **Area Urbana:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 64, Part.IIa 412, Sub. 3 cat. F/1, consistenza 45 m²;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 320 - Frutteto - superficie 56 mq - Reddito dominicale 0,58 €; Reddito Agrario 0,52 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 321 - Frutteto - superficie 2111 mq - Reddito dominicale 21,80 €; Reddito Agrario 19,62 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 400 - Frutteto - superficie 625 mq - Reddito dominicale 6,46 €; Reddito Agrario 5,81 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 430 - Agrumeto - superficie 5995 mq - Reddito dominicale 34,06 €; Reddito Agrario 55,73 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 431 - Agrumeto - superficie 6067 mq - Reddito dominicale 34,47 €; Reddito Agrario 56,40 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 432 - Agrumeto - superficie 1020 mq - Reddito dominicale 5,79 €; Reddito Agrario 9,48 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 433 - Agrumeto - superficie 1358 mq - Reddito dominicale 7,71 €; Reddito Agrario 12,62 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 434 - Agrumeto - superficie 400 mq - Reddito dominicale 2,27 €; Reddito Agrario 3,72 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) - Foglio 64, Part.IIa 435 - Agrumeto - superficie 1950 mq - Reddito dominicale 11,08 €; Reddito Agrario 18,13 €;

CONFINI LOTTO UNICO

Dalla mappa catastale nonché dal rilievo metrico C.T.U. (cfr. Allegati 5 e 10), si evince che il Lotto Unico oggetto della presente E.I. 265/2022 costituito da fabbricato con pertinenze e terreni recintati, nel suo complesso è delimitato e confina:

- ✓ A Sud-Ovest tramite recinzione murata con P.Ile 365 - 82 del Fl.64, fondi agricoli di proprietà Terza e non esegutati;
- ✓ a Sud - Est tramite recinzione murata con P.Ile 267 - 266 del Fl.64, fondi agricoli di proprietà Terza e non esegutati;
- ✓ A Nord- Ovest tramite recinzioni, alberature e cancelli secondari di accesso con la pubblica via Degli Agrumi e con ulteriori terreni e pertinenze di Proprietà terze non esegutate corrispondenti alle P.Ile 386 -398-322 del Fl.64;
- ✓ Nord - Est tramite cancello principale di accesso con la pubblica via Degli Alburni e tramite viale alberato e recintato con pertinenze di Proprietà Terze non esegutate Part.Ile 396 -401-402-389 del Fl.64 non esegutata;

ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

Le particelle di terreno su cui è stato edificato il Lotto Unico, costituito da **complesso turistico - ricettivo per la formazione professionale, con i pertinenziali terreni circostanti** è pervenuto alla società debitrice attuale *Omissis* (con denominazione precedente "*Omissis*", con **rappresentante pro- tempore la Sig.ra Omissis**, in virtù dei seguenti titoli di proprietà: Atto di compravendita del [REDACTED] Rep. [REDACTED] Racc. [REDACTED] per notaio Dott. [REDACTED], inerente la vendita di zone di terreni agricoli siti alla Località Sardone nel comune di Giffoni Valle Piana ed individuati al NCT di Giffoni Valle Piana Fl. 64 P.Ile 388-268-370-320-321. Su porzioni delle part. 268 e 370 è stato poi costituito l'Ente Urbano Part. 404, area di sedime del manufatto. Atto di cessione di diritti reali del [REDACTED] Rep. [REDACTED] Racc. [REDACTED] per notaio Dott. [REDACTED] di Eboli, con il quale la società *Omissis*, con sede in *Omissis* acquisiva il diritto di piena proprietà sull'immobile in comune di Giffoni Valle Piana censito al NCT Fl.64 Part. 400 di natura terreno,

Per completezza di informazione nell'atto per notaio Dott. *Omissis* è compresa anche Part. 402 Fl.64 Ente Urbano di 25 mq, a margine del viale principale di accesso (in ogni caso recintato e provvisto di alberatura), che tuttavia non si ritrova nella visura catastale soggetto debitore ed è intestata catastalmente a soggetti terzi e non risulta pignorata.

EVENTUALE STATO DI COMPROPRIETÀ, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI

Si rappresenta come sul compendio esecutato insistano formalità pregiudizievoli i cui estremi sono di seguito riportati:

- **Titolo esecutivo: Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da Concessione a garanzia di mutuo e alla base del titolo esecutivo) iscritta il [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], a favore di *Omissis* (Creditore Ipotecario, attuale *Omissis*, cedente il Credito al Procedente *Omissis*), e contro *Omissis* (Società Debitrice) sui cespiti pignorati di cui al Lotto Unico con pregressi identificativi. Ipoteca iscritta per 1.100.000 Euro oltre interessi e spese;
- **Titolo esecutivo: Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da Concessione a garanzia di mutuo e alla base del titolo esecutivo) iscritta il [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], a favore di *Omissis*. (Creditore Ipotecario, attuale *Omissis*, cedente il Credito al Procedente *Omissis*), e contro *Omissis* (Società Debitrice) sui cespiti pignorati con nuovi identificativi di cui al Lotto Unico. Ipoteca iscritta per 450.000 Euro oltre interessi e spese;
- **Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da Concessione a garanzia di Cambiali) iscritta il [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], a favore di *Omissis* (Creditore Terzo, avvisato e con espletata Istanza di visibilità, diverso dal Creditore Ipotecario cedente e dal Procedente cessionario), e contro *Omissis* (Società Debitrice) sui cespiti pignorati di cui al Lotto Unico. Ipoteca iscritta per 380.000 Euro oltre interessi e spese;

Sul compendio esecutato insiste la seguente trascrizione di Atto di pignoramento sul quale è incardinata la presente EI 265/2022 i cui estremi vengono di seguito riportati:

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** trascritto il [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], a favore di *OMISSIS* (Creditore Procedente, cessionario dei crediti da *Omissis*, già *Omissis* nelle ipoteche volontarie alla base del Titolo Esecutivo), e contro la società *OMISSIS* (Società Debitrice);

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riscontrato in data accesso congiunto CUSTODE GIUDIZIARIO/CTU del 16/03/2023 l'immobile è fruito dal rappresentante pro-tempore della società *OMISSIS* (società debitrice) Sig. *Omissis*, unitamente al suo nucleo familiare.

Inoltre il Lotto Unico risulta attualmente privo di contratti di locazione verso Terzi (immobile da ritenersi libero ai fini della presente EI 265/2022).

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE E ABITABILITÀ

Con riferimento agli *aspetti edilizi*, si può affermare che il complesso strutturale Lotto Unico nasce ab origine come *Fabbricato Rurale originario* in località *Sardone* è stato realizzato con *Permesso a costruire N.22 del 21/03/2007* in seguito a richiesta pervenuta in data 25/10/2006 con Prot.n. 15245 e successiva *Denuncia di inizio attività in Variante* al predetto permesso. Successivamente è stata, invece, posta in essere pratica Edilizia per la trasformazione del compendio in una *struttura turistico ricettiva* colmata in un *Provvedimento Unico Conclusivo SUAP N. 7/2011* rilasciato dal Comune di Giffoni Valle



Piana in data 16/11/2011, Infine è stata presentata la seguente **S.C.I.A. in Variante N.25/2012 Prot. 1755 del 04/04/2012**, per mere modifiche di distribuzione interna al piano seminterrato e piano terra, a parità di destinazione turistico ricettiva della struttura

Dal triplice confronto tra i grafici assentiti della più recente **S.C.I.A. in Variante in corso d'opera N.25/2012 del 04/04/2012**, l'assetto planimetrico catastale e lo stato effettivo dei Luoghi si evincono i seguenti aspetti:

- *Difformità nella diversa distribuzione interna con riferimento ai Subb. 3-4-5-6-7*
- *Difformità nella diversa distribuzione delle bucatore interne ed esterne con riferimento ai Subb. 3-4-5-6-7, per quanto attiene ai varchi di intercomunicazione dei varchi dei diversi subalterni e al posizionamento effettivo di talune finestre, rispetto a quanto indicato nei grafici catastali ed assentiti.*
- *Ampliamento volumetrico del vano cucina con riferimento al Sub. 3, rispetto all'assetto planimetrico catastale, associato all'incongruenza nell'indicazione della quotatura dimensionale dell'ambiente cucina nei grafici assentiti.*
- *Stato grezzo dei Subb. 6-7 ancora da ultimare e riportati allo stato Cat. D/8 anche se destinati a camere e alloggio di guardiania di previsione.*

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA

Valore a base d'asta LOTTO UNICO: 1.600.000,00 €



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."

Risposta al QUESITO 17

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in codesto elaborato e completata con **riscontri planimetrici e didascalie illustrative**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state conservate anche in formato originale. Tale **rilievo fotografico** è stato effettuato alla presenza della Custodia per il primo accesso e dell'Amministratrice p.t. Sig. Omissis che ha consentito bonariamente



gli accessi, dal sottoscritto Tecnico, coadiuvata dal collaboratore *Ing. Sabatino Natascia*, nelle date del *16/03/2023* e del *24/05/2023*.

L'inquadramento del Lotto unico esecutato è stato eseguito:
sia esternamente:

- accessibilità e caratteristiche delle pertinenze;
- localizzazione degli accessi esclusivi;
- individuazione del corpo di fabbricata con annessi giardini;

che internamente:

- individuazione dei vani e degli ambienti che compongono tutte le unità immobiliari afferenti al Lotto Unico.

Gli esiti del rilievo trovano spazio anche in Galleria grafico-fotografica di **49 pagine** complessive, intestazione compresa, è stata redatta utilizzando **163 foto** sul totale delle Foto di rilievo e del completo rilievo effettuato e che risultando priva di data sensibili si presta ad essere proficuamente utilizzabile ai fini della pubblicità immobiliare per una struttura ricettiva che dovrebbe riscuotere significativo sul Mercato Immobiliare.

QUESITI 18-19

18. "Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."
19. "Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo."

Risposta ai QUESITI 18-19

Nel corso delle operazioni peritali, non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l'Ill.ma Giudice dell'esecuzione Dott.ssa E. Faracchio.

Si fa presente che per tale Esecuzione Immobiliare è stato nominato Custode Giudiziario/ Delegato alla vendita nella persona della Preg.ma Dott.ssa Avv. Mazzola Alessandra verso cui la sottoscritta CTU resterà a completa disposizione per qualsiasi supporto anche successivo all'*udienza G.E. di fissazione di modalità di vendita del 26/09/2023*.

Pur essendo talune residue componenti edilizie in stato grezzo non sussistono problematiche strutturali per il complesso ricettivo oggetto della presenta EI 265/2022.



Segue congedo CTU



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

CONGEDO C.T.U.

 Aste
GIUDIZIARIE.it

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni e ciò anche in data Udiienza G.E. del 26/09/202.

Con Osservanza

 Aste
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

Ing. Tiziana Vastola

Segue in appendice Elenco Allegati→

 Aste
GIUDIZIARIE.it

 Aste
GIUDIZIARIE.it

 Aste
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

ELENCO ALLEGATI



<u>ALLEGATI 1</u>	.....
<u>NOMINA E GIURAMENTO</u>	.....
<u>ALLEGATI 2</u>	.....
<u>COPIE ATTI PROCEDIMENTO E.I. 265/2022</u>	.....
<u>ALLEGATI 3</u>	.....
<u>TITOLI DI PROPRIETA' E VINCOLI</u>	.....
<u>ALLEGATI 4</u>	.....
<u>DATI ANGRAFICI DEBITORI</u>	.....
<u>ALLEGATI 5</u>	.....
<u>DATI CATASTALI</u>	.....
<u>ALLEGATI 6</u>	.....
<u>VIS. IPOTECARIE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</u>	.....
<u>ALLEGATI 7</u>	.....
<u>TITOLI EDILIZI</u>	.....
<u>ALLEGATO 8</u>	.....
<u>VERBALE ACCESSO CTU</u>	.....
<u>ALLEGATI 9</u>	.....
<u>DATI ESTIMATIVI LOTTO</u>	.....
<u>ALLEGATI 10</u>	.....
<u>RILIEVI METRICI E GRAFICI DI INQUADRAMENTO</u>	.....

- Presenti Risposte ai Quesiti del mandato C.T.U.;
- N° 1 Relazione grafico-fotografica del Lotto Unico
- N° 1 Riepilogo o descrizione finale

