

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marmo Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato, 34/a, piano T.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - via Provinciale del Corticato,34, piano T.....	5
Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato, piano T.....	5
Bene N° 4 - Multiplo - Misto ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del corticato, piano T.....	5
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato.....	6
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato.....	6
Lotto 1.....	6
Titolarità.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	8
Lotto 2.....	8
Titolarità.....	8
Consistenza.....	9
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Lotto 3.....	9
Titolarità.....	9
Consistenza.....	10
Dati Catastali.....	10
Lotto 4.....	11
Titolarità.....	11
Consistenza.....	11
Dati Catastali.....	12
Lotto 5.....	12
Titolarità.....	12
Consistenza.....	13
Dati Catastali.....	13
Lotto 6.....	14
Titolarità.....	14
Consistenza.....	14
Dati Catastali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	15

Lotto 2	16
Lotto 3	16
Lotto 4	17
Lotto 5	17
Lotto 6	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Lotto 3	20
Lotto 4	20
Lotto 5	21
Lotto 6	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2021 del R.G.E.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Lotto 3	22
Lotto 4	23
Lotto 5	23
Lotto 6	24

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Marmo Anna, con studio in Via G. Mezzacapo, 98 - 84036 - Sala Consilina (SA), email architetto@annamarmo.it, PEC arch_annamarmo@archiworldpec.it, Tel. 0975 010091, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato, 34/a, piano T (Coord. Geografiche: 40.360865, 15.589061)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - via Provinciale del Corticato, 34, piano T (Coord. Geografiche: 40.360841, 15.589125)
- **Bene N° 3** - Multiplo - Misto ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato, piano T (Coord. Geografiche: 40.360666, 15.589099)
- **Bene N° 4** - Multiplo - Misto ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del corticato, piano T (Coord. Geografiche: 40.360090, 15.588544)
- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato (Coord. Geografiche: 40.360471, 15.589020)
- **Bene N° 6** - Fondo ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato (Coord. Geografiche: 40.360033, 15.588847)

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SASSANO (SA) - VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO, 34/A, PIANO T

Il cespite pignorato che forma il lotto di vendita uno, individuato rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) Fg. 3 p.lla 616 sub 3 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona densamente urbanizzata. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede all'immobile da via Provinciale del Corticato - SP 11f mediante un ingresso diretto da strada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO, 34, PIANO T

Il cespite pignorato che forma il lotto di vendita due, individuato rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) Fg. 3 p.lla 616 sub 7 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona densamente urbanizzata. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede all'immobile sia da un vano porta posto nel vano scala comune sia dall'esterno mediante un accesso posto sul retro del fabbricato con pianerottolo esterno che ricade totalmente sulla p.lla 1346 fg.3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A SASSANO (SA) - VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO, PIANO T

I cespiti pignorati che formano il lotto di vendita tre, individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) Fg. 3 p.lla 1346 ed al Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.lla 1365 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona densamente urbanizzata. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede agli immobili dalla corte comune p.lla 616 sub 1, pertanto si presenta quale fondo intercluso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A SASSANO (SA) - VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO, PIANO T

I cespiti pignorati che formano il lotto di vendita quattro, individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) Fg. 3 p.lla 1341 sub 2 ed al Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.lla 968 - 1349 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona agricola. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede agli immobili dalle p.lle 960 - 1369 - 1370, pertanto si presenta quale fondo intercluso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A SASSANO (SA) - VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO

I cespiti pignorati che formano il lotto di vendita cinque, individuati al Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.lle 1366 – 1367 è ubicato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona agricola. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede ai terreni dalle p.lle 960 – 962, delle quali attualmente costituisce una pertinenza, pertanto si presenta quale fondo intercluso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 6 - FONDO UBICATO A SASSANO (SA) - VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO

Il cespite pignorato che forma il lotto di vendita sei, individuato al Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.la 1368 è ubicato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona agricola. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede al terreno dalle p.lle 960 – 1369, pertanto esso si presenta quale fondo intercluso.

Il terreno presenta una forma planimetrica trapezoidale, con sviluppo in direzione Nord-sud ed una giacitura pianeggiante. Il fondo ha una buona esposizione a sud e non presenta ristagni d'acqua. Il clima nella zona è tipicamente mediterraneo dell'entroterra, con temperature medie annue di circa 12,4°, con massime estive di 28,2°. Le minime invernali scendono in alcuni periodi dell'anno, sotto lo zero.

Il fondo si presenta, al momento del sopralluogo, incolto. Sono presenti delle piccole piante di ulivo nella parte centrale e delle piante di vigna sul muro di confine.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato, 34/a, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	24,30 mq	27,14 mq	1	27,14 mq	3,90 m	terra
Totale superficie convenzionale:				27,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile (fg. 3 p.lla 616 sub 3) è rappresentato da un'unità immobiliare avente destinazione d'uso commerciale al piano strada e si sviluppa su un unico livello. Risulta ubicato in via Provinciale del Corticato n°34/a nel Comune di Sassano (SA).

STRUTTURE. La struttura portante è costituita da struttura a telaio in c.a. e laterizi. Le pareti sono costituite da muratura in mattoni forato ed intonacate con finiture civili. Il solaio di calpestio e quello di piano sono di tipo misto in latero cemento. Le pavimentazioni interne sono in laminato finitura legno. All'interno è presente una controsoffittatura con elementi modulari in cartongesso.

IMPIANTI. Non è stata riscontrata la presenza di impianto di riscaldamento. É presente solo l'impianto elettrico, sottotraccia.

SERRAMENTI. È presente una vetrata d'accesso con finitura in legno e vetro singolo, con antistante avvolgibile metallico. Il locale è dotato di un vano porta interno che collega direttamente all'immobile identificato

catastralmente al fg. 3 p.lla 616 sub 7.

INTERNI. Non è stata riscontrata la presenza di locale igienico sanitario. L'ambiente interno si presenta nel complesso ben illuminato, arieggiato ed in discrete condizioni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	616	3		C1	2	24		122,71 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - via Provinciale del Corticato,34, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	45,99 mq	56,67 mq	1	56,67 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				56,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	3	616	7		A2	2	2,5 vani	51 mq	67,14 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta libero

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Multiplo - Misto ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	66,60 mq	37,11 mq	1	37,11 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				37,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	3	1346			C6	3	52 mq		40,28 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	1365				Seminativo irriguo	3	32 mq	0,35 €	0,16 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Multiplo - Misto ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del corticato, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	28,28 mq	44,05 mq	1	44,05 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				44,05 mq		

Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		44,05 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1341	2		C2	2	28		26,03 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	968				Seminativo irriguo	3	273 mq	2,96 €	1,34 €		
3	1349						484 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	349,00 mq	349,00 mq	1	349,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				349,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				349,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
3	1366				Seminativ o irriguo	3	120 mq	1,3 €	0,59 €	
3	1367				Seminativ o irriguo	3	229 mq	2,48 €	1,12 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fondo ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1006,00 mq	1006,00 mq	1	1006,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1006,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1006,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	1368				Seminativo irriguo	3	1006 mq	10,91 €	4,94 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato, 34/a, piano T
 Il cespite pignorato che forma il lotto di vendita uno, individuato rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) Fg. 3 p.lla 616 sub 3 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona densamente urbanizzata. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede all'immobile da via Provinciale del Corticato – SP 11f mediante un ingresso diretto da strada.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 616, Sub. 3, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 24.300,00
 Il valore al mq è stato ragguagliato al fine di includere in un unico valore diverse metodologie di stima, meglio dettagliate nella relazione completa allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato, 34/a, piano T	27,14 mq	895,36 €/mq	€ 24.300,00	100,00%	€ 24.300,00
Valore di stima:					€ 24.300,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - via Provinciale del Corticato,34, piano T
Il cespite pignorato che forma il lotto di vendita due, individuato rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) Fg. 3 p.lla 616 sub 7 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona densamente urbanizzata. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede all'immobile sia da un vano porta posto nel vano scala comune sia dall'esterno mediante un accesso posto sul retro del fabbricato con pianerottolo esterno che ricade totalmente sulla p.lla 1346 fg.3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 616, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34.300,00
Il valore al mq è stato ragguagliato al fine di includere in un unico valore diverse metodologie di stima, meglio dettagliate nella relazione completa allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Teggiano (SA) - via Provinciale del Corticato,34, piano T	56,67 mq	605,26 €/mq	€ 34.300,00	100,00%	€ 34.300,00
Valore di stima:					€ 34.300,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Multiplo - Misto ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato, piano T
I cespiti pignorati che formano il lotto di vendita tre, individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) Fg. 3 p.lla 1346 ed al Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.lla 1365 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona densamente urbanizzata. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede agli immobili dalla corte comune p.lla 616 sub 1, pertanto si presenta quale fondo intercluso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1346, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1365, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.000,00
Il valore al mq è stato ragguagliato al fine di includere in un unico valore diverse metodologie di stima, meglio dettagliate nella relazione completa allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Multiplo - Misto	37,11 mq	592,83 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00

Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato, piano T				
Valore di stima:				€ 22.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Multiplo - Misto** ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del corticato, piano T
 I cespiti pignorati che formano il lotto di vendita quattro, individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) Fg. 3 p.lla 1341 sub 2 ed al Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.lla 968 - 1349 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona agricola. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede agli immobili dalle p.lle 960 - 1369 - 1370, pertanto si presenta quale fondo intercluso.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1341, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 968, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 3, Part. 1349
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 22.100,00
 Il valore al mq è stato ragguagliato al fine di includere in un unico valore diverse metodologie di stima, meglio dettagliate nella relazione completa allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Multiplo - Misto Sassano (SA) - via Provinciale del corticato, piano T	44,05 mq	501,70 €/mq	€ 22.100,00	100,00%	€ 22.100,00
Valore di stima:					€ 22.100,00

LOTTO 5

- Bene N° 5 - Fondo** ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato
 I cespiti pignorati che formano il lotto di vendita cinque, individuati al Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.lle 1366 - 1367 è ubicato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona agricola. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede ai terreni dalle p.lle 960 - 962, delle quali attualmente costituisce una pertinenza, pertanto si presenta quale fondo intercluso.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1366, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 3, Part. 1367, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
 Valore di stima del bene: € 1.000,00

Il valore al mq è stato ragguagliato al fine di includere in un unico valore diverse metodologie di stima, meglio dettagliate nella relazione completa allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fondo Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato	349,00 mq	5,73 €/mq	€ 2.000,00	50,00%	€ 1.000,00
				Valore di stima:	€ 1.000,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Fondo ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato
 Il cespite pignorato che forma il lotto di vendita sei, individuato al Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.la 1368 è ubicato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona agricola. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede al terreno dalle p.lle 960 - 1369, pertanto esso si presenta quale fondo intercluso. Il terreno presenta una forma planimetrica trapezoidale, con sviluppo in direzione Nord-sud ed una giacitura pianeggiante. Il fondo ha una buona esposizione a sud e non presenta ristagni d'acqua. Il clima nella zona è tipicamente mediterraneo dell'entroterra, con temperature medie annue di circa 12,4°, con massime estive di 28,2°. Le minime invernali scendono in alcuni periodi dell'anno, sotto lo zero. Il fondo si presenta, al momento del sopralluogo, incolto. Sono presenti delle piccole piante di ulivo nella parte centrale e delle piante di vigna sul muro di confine.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1368, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.500,00
 Il valore al mq è stato ragguagliato al fine di includere in un unico valore diverse metodologie di stima, meglio dettagliate nella relazione completa allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fondo Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato	1006,00 mq	7,46 €/mq	€ 7.500,00	100,00%	€ 7.500,00
				Valore di stima:	€ 7.500,00



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

Sala Consilina, li 18/06/2024




L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marmo Anna



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato, 34/a, piano T
Il cespite pignorato che forma il lotto di vendita uno, individuato rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) Fg. 3 p.lla 616 sub 3 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona densamente urbanizzata. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede all'immobile da via Provinciale del Corticato - SP 11f mediante un ingresso diretto da strada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 616, Sub. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - via Provinciale del Corticato, 34, piano T
Il cespite pignorato che forma il lotto di vendita due, individuato rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) Fg. 3 p.lla 616 sub 7 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona densamente urbanizzata. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede all'immobile sia da un vano porta posto nel vano scala comune sia dall'esterno mediante un accesso posto sul retro del fabbricato con pianerottolo esterno che ricade totalmente sulla p.lla 1346 fg.3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 616, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Multiplo - Misto ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato, piano T
I cespiti pignorati che formano il lotto di vendita tre, individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) Fg. 3 p.lla 1346 ed al Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.lla 1365 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona densamente urbanizzata. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede agli immobili dalla corte comune p.lla 616 sub 1, pertanto si presenta quale fondo intercluso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1346, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1365, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Multiplo - Misto ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del corticato, piano T
I cespiti pignorati che formano il lotto di vendita quattro, individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) Fg. 3 p.lla 1341 sub 2 ed al Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.lla 968 - 1349 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona agricola. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede agli immobili dalle p.lle 960 - 1369 - 1370, pertanto si presenta quale fondo intercluso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1341, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 3, Part.

968, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 3, Part. 1349
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato
I cespiti pignorati che formano il lotto di vendita cinque, individuati al Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.lle 1366 – 1367 è ubicato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona agricola. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede ai terreni dalle p.lle 960 – 962, delle quali attualmente costituisce una pertinenza, pertanto si presenta quale fondo intercluso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1366, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 3, Part. 1367, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Fondo ubicato a Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato
Il cespite pignorato che forma il lotto di vendita sei, individuato al Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.la 1368 è ubicato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona agricola. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede al terreno dalle p.lle 960 – 1369, pertanto esso si presenta quale fondo intercluso. Il terreno presenta una forma planimetrica trapezoidale, con sviluppo in direzione Nord-sud ed una giacitura pianeggiante. Il fondo ha una buona esposizione a sud e non presenta ristagni d'acqua. Il clima nella zona è tipicamente mediterraneo dell'entroterra, con temperature medie annue di circa 12,4°, con massime estive di 28,2°. Le minime invernali scendono in alcuni periodi dell'anno, sotto lo zero. Il fondo si presenta, al momento del sopralluogo, incolto. Sono presenti delle piccole piante di ulivo nella parte centrale e delle piante di vigna sul muro di confine. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1368, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato, 34/a, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 616, Sub. 3, Categoria C1	Superficie	27,14 mq
Descrizione:	Il cespite pignorato che forma il lotto di vendita uno, individuato rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) Fg. 3 p.lla 616 sub 3 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona densamente urbanizzata. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede all'immobile da via Provinciale del Corticato - SP 11f mediante un ingresso diretto da strada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Teggiano (SA) - via Provinciale del Corticato, 34, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 616, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	56,67 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta libero		
Descrizione:	Il cespite pignorato che forma il lotto di vendita due, individuato rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) Fg. 3 p.lla 616 sub 7 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona densamente urbanizzata. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede all'immobile sia da un vano porta posto nel vano scala comune sia dall'esterno mediante un accesso posto sul retro del fabbricato con pianerottolo esterno che ricade totalmente sulla p.lla 1346 fg.3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Multiplo - Misto			
Ubicazione:	Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Multiplo - Misto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1346, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1365, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	37,11 mq
Descrizione:	I cespiti pignorati che formano il lotto di vendita tre, individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) Fg. 3 p.lla 1346 ed al Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.lla 1365 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona densamente urbanizzata. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede agli immobili dalla corte comune p.lla 616 sub 1, pertanto si presenta quale fondo intercluso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Multiplo - Misto			
Ubicazione:	Sassano (SA) - via Provinciale del corticato, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Multiplo - Misto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1341, Sub. 2, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 968, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 3, Part. 1349	Superficie	44,05 mq
Descrizione:	I cespiti pignorati che formano il lotto di vendita quattro, individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) Fg. 3 p.lla 1341 sub 2 ed al Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.lla 968 - 1349 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona agricola. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede agli immobili dalle p.lle 960 - 1369 - 1370, pertanto si presenta quale fondo intercluso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Fondo			
Ubicazione:	Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1366, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 3, Part. 1367, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	349,00 mq
Descrizione:	I cespiti pignorati che formano il lotto di vendita cinque, individuati al Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.lle 1366 - 1367 è ubicato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona		

ASTE GIUDIZIARIE®	agricola. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede ai terreni dalle p.lle 960 – 962, delle quali attualmente costituisce una pertinenza, pertanto si presenta quale fondo intercluso.
Vendita soggetta a IVA:	NO

LOTTO 6

Bene N° 6 - Fondo			
Ubicazione:	Sassano (SA) - via Provinciale del Corticato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1368, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	1006,00 mq
Descrizione:	Il cespite pignorato che forma il lotto di vendita sei, individuato al Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.lla 1368 è ubicato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona agricola. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede al terreno dalle p.lle 960 – 1369, pertanto esso si presenta quale fondo intercluso. Il terreno presenta una forma planimetrica trapezoidale, con sviluppo in direzione Nord-sud ed una giacitura pianeggiante. Il fondo ha una buona esposizione a sud e non presenta ristagni d'acqua. Il clima nella zona è tipicamente mediterraneo dell'entroterra, con temperature medie annue di circa 12,4°, con massime estive di 28,2°. Le minime invernali scendono in alcuni periodi dell'anno, sotto lo zero. Il fondo si presenta, al momento del sopralluogo, incolto. Sono presenti delle piccole piante di ulivo nella parte centrale e delle piante di vigna sul muro di confine.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		