
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gentile Filomena, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2020 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI.....	12



Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI.....	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI.....	17
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI.....	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI.....	20



Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2020 del R.G.E.....	27
Lotto Unico	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI.....	30



INCARICO

All'udienza del 14/02/2022, il sottoscritto Geom. Gentile Filomena, con studio in Via Nazionale - Contrada Macerrina - 84030 - Atena Lucana (SA), email filomenagentile@tiscali.it, PEC filomena.gentile@geopec.it, Tel. 335 8435176 - 097571067 - 097571369, Fax 097571369 - 097571067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1 (Coord. Geografiche: 40.3946046, 15.5128708)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T (Coord. Geografiche: 40.3946221, 15.513222)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI (Coord. Geografiche: 40.3944731, 15.51268125)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1

FABBRICATO AD USO ABITATIVO ARTICOLATO SU DUE LIVELLI, IN PIANTA REGOLARE RETTANGOLARE UBICATO FUORI DALLA PERIMETRAZIONE URBANA SU SUOLO DI MQ 180, INTERCLUSO PER TRE LATI DALLA PARTICELLA 615 E PER IL RESTANTE LATO DALLE CONFINANTI PARTICELLE 546 E 547. L'ACCESSO AL FABBRICATO E' PRATICATO ALL'ATTUALITA' ATTRAVERSO IL PASSAGGIO SULLE LIMITROFE PARTICELLE 562 CHE È ADIACENTE LA STRADA COMUNALE GRECI E, A SEGUIRE, ATTRAVERSANDO LA PARTICELLA 615. SONO PRESENTI A PIANO TERRA SUPERFICI ADIBITE A PORTICI COPERTI MA LIBERI PERIMETRALMENTE. LA VOLUMETRIA DEL PIANO TERRA E' PARI A MC 299,86 MENTRE QUELLA DEL PRIMO PIANO E' DI MC 104,06 PER COMPLESSIVI MC 403,92. I DUE PIANI SONO COLLEGATI INTERNAMENTE DA SCALA A CHIOCCIOLA IN LEGNO CON STRUTTURA PORTANTE METALLICA.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T

FABBRICATO AD USO ABITATIVO ARTICOLATO SU UNICO LIVELLO, COSTITUITO DA 4 VANI, PORTICO E RIPOSTIGLIO

UBICATO FUORI DALLA PERIMETRAZIONE URBANA, SU SUOLO DI MQ 320, ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DALLA STRADA COMUNALE GRECI E CON UN LATO EDIFICATO SUL CONFINE CON LA LIMITROFA PARTICELLA 371.

LA PORZIONE DI FABBRICATO PROSSIMA ALL'ACCESSO DALLA VIA COMUNALE È IN PESSIME CONDIZIONI DI STATICITÀ E MANUTENZIONE, LE FALDE DI COPERTURA IN PIÙ PARTI SONO SFONDATE E GLI AMBIENTI INTERNI NON POSSEGGONO SUFFICIENTI REQUISITI DI SALUBRITÀ. L'ADIACENTE PARTE RETROSTANTE, ADIBITA A DEPOSITO-LEGNAIA, RISULTA, INVECE, DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE IN BUONE CONDIZIONI MANUTENTIVE.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI

TERRENO AGRICOLO PIANEGGIANTE, FUORI DALLA PERIMETRAZIONE URBANA, DI MQ 1900, INTERCLUSO, ACCESSIBILE ATTRAVERSO IL PASSAGGIO SULLA LIMITROFA PARTICELLE 562 CHE HA ACCESSO DALLA STRADA COMUNALE GRECI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1

SI RICHAMA INTEGRALMENTE LA RELAZIONE NOTARILE ART. 567 COMMA 2, CPC A FIRMA DEL NOTAIO ANDREA GALLERI DI VILLA CARCINA (BS).

LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE VIENE DEPOSITATA DALLA SCRIVENTE QUALE ALLEGATI DELLA PRESENTE VALUTAZIONE.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T

SI RICHAMA INTEGRALMENTE LA RELAZIONE NOTARILE ART. 567 COMMA 2, CPC A FIRMA DEL NOTAIO ANDREA GALLERI DI VILLA CARCINA (BS).

LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE VIENE DEPOSITATA DALLA SCRIVENTE QUALE ALLEGATI DELLA PRESENTE VALUTAZIONE.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI

SI RICHAMA INTEGRALMENTE LA RELAZIONE NOTARILE ART. 567 COMMA 2, CPC A FIRMA DEL NOTAIO ANDREA GALLERI DI VILLA CARCINA (BS).

LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE VIENE DEPOSITATA DALLA SCRIVENTE QUALE ALLEGATI DELLA PRESENTE VALUTAZIONE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T

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

- (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Usufrutto 1/1)

Codice fiscale:

Nato/a a Teggiano il

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

- (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

LA NUDA PROPRIETA' E' PERVENUTA ALL'ESECUTATO DALLA LA QUALE DICHIARO'
IN ATTO DI RISERVARE IL DIRITTO DI USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO, PER SE' E PER LA
(CHE ACCETTO') CON RECIPROCO DIRITTO DI ACCRESCIMENTO. LA SIGNORA
E' DECEDUTA IL PERTANTO LA FIGLIA SIGNORA E' DIVENUTA
USUFRUTTUARIA DEL PRESENTE IMMOBILE.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1

TRE LATI DALLA PARTICELLA 615 E PER IL RESTANTE LATO DALLE CONFINANTI PARTICELLE 546 E 547.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T

PER UN LATO CON LA PARTICELLA 615, CON LA PARTICELLA 546 E CON STRADA COMUNALE GRECI.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI

PER PIU' LATI CON LA PARTICELLA 561, CON LE PARTICELLE 562, 546, 547, 559,558,371.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE - ZONA GIORNO	80,86 mq	103,40 mq	1,00	103,40 mq	2,90 m	TERRA
PORTICO	55,60 mq	55,60 mq	0,45	25,02 mq	2,90 m	
ABITAZIONE - ZONA NOTTE	38,00 mq	45,24 mq	1,00	45,24 mq	2,30 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				173,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE - PORZIONE FATISCENTE	55,00 mq	63,44 mq	0,20	12,69 mq	2,70 m	TERRA
PORTICO	11,22 mq	11,22 mq	0,25	2,81 mq	2,90 m	TERRA
DEPOSITO LEGNAIA - PORZIONE RISTRUTTURATA	33,00 mq	39,75 mq	1,00	39,75 mq	3,40 m	TERRA



Totale superficie convenzionale:	55,25 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	55,25 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I COEFFICIENTI APPLICATI ALL'ABITAZIONE E ALL'ANTISTANTE PORTICO SONO IN FUNZIONE DEL GRADO DI VETUSTA' E FATISCENZA IN CUI VERSANO.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1900,00 mq	1900,00 mq	1,00	1900,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1900,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1900,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1976 al 18/09/2008		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 72 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.47.25
Dal 18/09/2008 al 11/09/2008		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 561 Superficie (ha are ca) 00.00.54
Dal 18/09/2008 al 11/11/2008		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 562 Superficie (ha are ca) 00.03.20
Dal 18/09/2008 al 05/09/2011		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 560 Superficie (ha are ca) 00.20.26
Dal 18/09/2008 al 29/07/2013		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 559 Superficie (ha are ca) 00.23.25

Dal 25/09/2008 al 07/09/2011		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 561 Categoria A3, Cons. 180
Dal 11/11/2008 al 17/04/2023	POLLA IL ; NATO A	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 561, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8.5 Superficie catastale 163 mq Rendita € 680,43 Piano T-1
Dal 05/09/2011 al 11/11/2008		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 615 Superficie (ha are ca) 00.19.00
Dal 05/09/2011 al 11/11/2008		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 614 Superficie (ha are ca) 00.01.26
Dal 07/09/2011 al 11/11/2008		Catasto Fabbricati Fg. 30., Part. 561, Sub. 2 Categoria A3

P.LLA 614 EX 560

P.LLA 615 EX 560 NELL'ATTO DI PROVENIENZA ERRONEAMENTE INDICATA LA SUPERFICIE DI ARE 20.26. DI FATTO LA SUPERFICIE, IN FORZA DI DENUNCIA PER TIPO MAPPALE REGISTRATA IL 05/09/2011 (VEDI VISURE STORICHE E RICOSTRUZIONE DELLA RELAZIONE NOTARILE), ERA STATA SCISSA NELLA PARTICELLA 614 DI ARE 01.26 E 615 DI ARE 19.00. SUCCESSIVAMENTE LA PARTICELLA 614 è STATA UNITA ALLA PARTICELLA 561.

L'ATTUALE PARTICELLA 561 SUB 2 RISULTA IN FORZA DI DENUNCIA DI AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE REGISTRATA IL 07/09/2011.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1976 al 18/09/2008		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 72 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.47.25
Dal 18/09/2008 al 25/09/2008		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 562 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.03.20
Dal 11/11/2008 al 29/07/2013	POLLA IL ; NATO A NUDO PROPRIETARIO 1/1 NATA A ; IL USUFRUTTUARIA 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 562 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 268,56 Piano T
Dal 29/07/2013 al 17/04/2023	IL (; NATO A NUDO PROPRIETARIO 1/1 NATA A ; IL (; USUFRUTTUARIA 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 562 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 85 mq Rendita € 268,56 Piano T



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1976 al 18/09/2008		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 72 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.47.25
Dal 18/09/2008 al 05/09/2011		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 560 Superficie (ha are ca) 00.20.26
Dal 11/11/2008 al 17/04/2023	PROPRIETARIO PER 1/1	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 615 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.19.00 Reddito dominicale € 5,89 Reddito agrario € 10,30
Dal 05/09/2011 al 11/11/2008		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 615 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.19.00 Reddito dominicale € 5,89 Reddito agrario € 10,30

P.LLA 615 EX 560 NELL'ATTO DI PROVENIENZA ERRONEAMENTE INDICATA LA SUPERFICIE DI ARE 20.26. DI FATTO LA SUPERFICIE, IN FORZA DI DENUNCIA PER TIPO MAPPALE REGISTRATA IL 05/09/2011 (VEDI VISURE STORICHE E RICOSTRUZIONE DELLA RELAZIONE NOTARILE), ERA STATA SCISSA NELLA PARTICELLA 614 DI ARE 01.26 E 615 DI ARE 19.00.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	561	2		A3	2	8.5	163 mq	680,43 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	562			A3	1	4	85 mq	268,56 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ATTUALE PLANIMETRIA CATASTALE E' PRIVA DI UN PICCOLO VANO ACCESSORIO (FATISCENTE ANCH'ESSO) ADIACENTE QUELLA CHE FU UNA CUCINA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	561	2		A3	2	8.5	163 mq	680,43 €	T-1	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1

BUONO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T

LA PARTE ANTISTANTE, PER CHI ACCEDE DALLA STRADA COMUNALE, E' FATISCENTE; LA LEGNAIA ADIACENTE SUL LATO POSTERIORE E' IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI

ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO RISULTAVA INCOLTO

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1

L'ACCESSO ATTRAVERSO ALTRE PARTICELLE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T

SULL'AREA LIBERA DALL'INGOMBRO DEL FABBRICATO, LUNGO IL CONFINE CON LA PARTICELLA 546, E' PRATICATO IL PASSAGGIO PER L'ACCESSO ALLE PARTICELLE 561 E 615.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI

L'ACCESSO ATTRAVERSO ALTRE PARTICELLE

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1

DAGLI ATTI NON SI EVINCONO SERVITÙ, CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T

DAGLI ATTI NON SI EVINCONO SERVITU', CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI

DAGLI ATTI NON SI EVINCONO SERVITÙ, CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1

La intelaiatura strutturale verticale è realizzata in cls armato realizzato in opera, gli orizzontamenti sono orditi in legno a vista. Le tompagnature perimetrali e idivisori interni sono in laterizi forati di diverso spessore. Le caratteristiche funzionali rilevate in fase di accesso possono sintetizzarsi in:

- l'illuminazione naturale dell'immobile, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata complessivamente buona e più che conforme all'esigenze abitative;
- l'unità immobiliare risulta altresì, essere ventilata in maniera ottima, garantendo quindi, un ricambio d'aria continuo;
- gli ambienti godono di un buon soleggiamento;
- la dimensione dei vani è normale;
- gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro;
- durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate zone inutilizzabili;
- sono presenti n. 2 bagni, proporzionati all'alloggio;
- lo sviluppo lineare delle pareti è tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali. L'alloggio esteticamente presenta finiture di tipo civile, in buono stato di conservazione;
- porte interne di buona qualità, forma estetica tendente al lineare, in legno;
- tinteggiature alle pareti sono di buona fattura;
- piastrellata dei pavimenti a piano terra è giudicabile buona, a primo piano la pavimentazione è in parquet;



. nei bagni e in cucina i rivestimenti delle pareti sono di un valore normale;

- rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore ordinario;
- infissi esterni nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari;
- persiane di tipo "avvolgibile" osservate all'esterno dell'unità immobiliare sono di buono stato;
- placche elettriche sono di qualità e forma accettabile; . impianti (idrico, scarichi, termico, elettrico e citofonico) risultano completi e funzionanti con tubature di ripartizione sottotraccia; Complessivamente lo stato in cui versa l'unità immobiliare de qua è buono.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T

TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE CON CARATTERISTICHE DIVERSE.

LA PARTE EX ABITAZIONE, ORA FATISCENTE, E' COSTITUITA DA MURATURA MISTA INTERESSATA DA UN QUADRO FESSURATIVO DIFFUSO. LA STRUTTURA ORIZZONTALE E L'ORDITURA DELLA COPERTURA (O QUELLA CHE ERA LA COPERTURA) ERANO IN LEGNO CON SOVRASTANTE MANTO DI TEGOLE, ORA QUASI COMPLETAMENTE DIVELTA O SFONDATA.

LA PARTE POSTERIORE, ADIBITA A DEPOSITO LEGNAIA, è STRUTTURALMENTE FUNZIONALE E IN EVIDENTE CONDIZIONE STATICA MIGLIORE. eSSA NON HA SOLAIO INTERMEDIO E LA COPERTURA è ORDITA CON TRAVI LAMELLARI IN LEGNO; E' TOMPAGNATA PERIMETRALMENTE, INTERNAMENTE è UN SOLO VANO. TRATTANDOSI DI DEPOSITO LEGNAIA IL GRADO DI RIFINITURA è MOLTO LIMITATO. GL'INFISSI ESTERNI SONO METALLICI, L'IMPIANTO ELETTRICO E' ESSENZIALE FINALIZZATO A PUNTI LUCE ESSENZIALI, IL PAVIMENTO E' IN BATTUTO DI CEMENTO.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI

TERRENO CON BUONA ESPOSIZIONE MA DI DIFFICILE ACCESSO SOPRATTUTTO PER I MEZZI MECCANICI. LA CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA E' "ZONA AGRICOLA ORDINARIA". IL COMPLESSO ART. 22 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. ALLEGATO ANNOVERA LE POSSIBILITA' DI UTILIZZO DEL SUOLO NEL RISPETTO DEI PARAMETRI INDICATI NEL MEDESIMO STRUMENTO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1

l'immobile risulta occupato dall'esecutato in maniera saltuaria giacchè sembrerebbe impegnato lavorativamente all'estero.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T

LA PARTE VETUSTA E' PRIVA DI QUALSIASI UTILIZZAZIONE. LA PARTE POSTERIORE è UTILIZZATA QUALE DEPOSITO DI MATERIALI EDILI, DERIVATI DEL LEGNO E COMPLEMENTI PER L'EDILIZIA.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI

L'immobile risulta libero

IL TERRENO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, PER QUANTO RIFERITO ANCHE DALL'AVV. GIUSEPPE d'ALVANO NON RISULTAVA INTERESSATO DA ALCUN TIPO DI OCCUPAZIONE/COLTIVAZIONE SE NON PER IL PASSAGGIO DEI VEICOLI DIRETTI AL FABBRICATO 561 SUB 2.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1956	1/1 PIENA PROPRIETA' Codice Fiscale/P.IVA:	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mario Sica	27/01/1956		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Salerno	27/02/1956	3644	3306
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Sala Consilina	13/02/1956	723			
Dal 11/11/2008	1/1 PIENA PROPRIETA' Codice Fiscale/P.IVA:	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria D'Alessio	11/11/2008	31584	14193
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Salerno	05/12/2008	49416	36050
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Sala Consilina	04/12/2008	3344			

Si sottolinea che l'atto del 1956, di provenienza alla nonna materna dell'esecutato, riporta solo ed esclusivamente le indicazioni del terreno all'epoca contraddistinto dalla particella 72/a del foglio 30 e non fa



riferimento ad alcun fabbricato su di esso insistente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1956	r U, 1/1 PIENA PROPRIETA' Codice Fiscale/P.IVA:	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mario Sica	27/01/1956		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Salerno	27/02/1956	3644	3306
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sala Consilina	13/02/1956	723	
Dal 11/11/2008 al 29/07/2013), 1/1 NUDA PROPRIETA' 1/1 USUFRUTTUARIA Codice Fiscale/P.IVA:	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria D'Alessio	11/11/2008	31584	14193
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Salerno	05/12/2008	49416	36050
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sala Consilina	04/12/2008	3344	
Dal 29/07/2013 al 17/04/2023), 1/1 NUDA PROPRIETA' 1/1 USUFRUTTUARIA Codice Fiscale/P.IVA:	DONAZIONE/DIRITTO DI ACCRESCIMENTO A SEGUITO DI DECESSO DI D'ELIA TERESA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/07/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: FILOMENA GENTILE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77635430bc1a9612

Si sottolinea che l'atto del 1956, di provenienza alla nonna materna dell'esecutato, riporta solo ed esclusivamente le indicazioni del terreno all'epoca contraddistinto dalla particella 72/a del foglio 30 e non fa



riferimento ad alcun fabbricato su di esso insistente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1956 al 11/11/2008	, 1/1 PIENA PROPRIETA' Codice Fiscale/P.IVA:	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mario Sica	27/01/1956		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Salerno	27/02/1956	3644	3306
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Sala Consilina	13/02/1956	723		
Dal 11/11/2008 al 17/04/2023	, 1/1 PIENA PROPRIETA' Codice Fiscale/P.IVA:	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria D'Alessio	11/11/2008	31584	14193
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Salerno	05/12/2008	49416	36050
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Sala Consilina	04/12/2008	3344		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALERNO aggiornate al 19/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a SALERNO il 22/01/2013
Reg. gen. 3462 - Reg. part. 234
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00



A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00
Rogante: notaio Maria d'alessio
Data: 08/01/2013
N° repertorio: 18342
N° raccolta: 37282



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 18/02/2015
Reg. gen. 5766 - Reg. part. 4895
Quota: 1/1
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 01/02/2016
Reg. gen. 3540 - Reg. part. 2848
Quota: 1/1
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 08/09/2020
Reg. gen. 27589 - Reg. part. 21499
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALERNO aggiornate al 19/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a SALERNO il 22/01/2013
Reg. gen. 3462 - Reg. part. 234
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente



Capitale: € 120.000,00
Rogante: notaio Maria d'alessio
Data: 08/01/2013
N° repertorio: 18342
N° raccolta: 37282

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 18/02/2015
Reg. gen. 5766 - Reg. part. 4895
Quota: 1/1
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 01/02/2016
Reg. gen. 3540 - Reg. part. 2848
Quota: 1/1
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 08/09/2020
Reg. gen. 27589 - Reg. part. 21499
Quota: 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 3 - TERRENO UBCATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALERNO aggiornate al 19/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a SALERNO il 22/01/2013
Reg. gen. 3462 - Reg. part. 234
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00
Rogante: notaio Maria d'alessio
Data: 08/01/2013
N° repertorio: 18342
N° raccolta: 37282



Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 18/02/2015
Reg. gen. 5766 - Reg. part. 4895
Quota: 1/1
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro :
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 01/02/2016
Reg. gen. 3540 - Reg. part. 2848
Quota: 1/1
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro l
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 08/09/2020
Reg. gen. 27589 - Reg. part. 21499
Quota: 1/1
A favore di
Contro '
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1

l'area su cui è edificato il fabbricato ricade in zona agricola ordinaria - zona archeologica attenzionata. Si rimanda alla consultazione dell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T

l'area su cui è edificato il fabbricato ricade in zona agricola ordinaria - zona archeologica attenzionata. Si rimanda alla consultazione dell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI

IL TERRENO, NELL'ATTUALE STRUMENTO URBANISTICO RISULTA CLASSIFICATO IN ZONA AGRICOLA ORDINARIA - zona archeologica attenzionata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

IL FABBRICATO E' VISIVAMENTE DI EDIFICAZIONE POST EVENTI SISMICI DEL 23/11/1980, PRIVO DI QUALSIASI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il comune di Teggiano non ha RILASCIATO ALCUN documento autorizzativo pertanto il fabbricato de quo è da intendersi completamente abusivo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

SEBBENE IL COMUNE DI TEGGIANO NON HA FORNITO NESSUN TITOLO AUTORIZZATIVO, PER QUANTO OSSERVATO IN LOCO, LA SCRIVENTE RITIENE POSSIBILI LA ORIGINARIA EDIFICAZIONE DI QUESTA UNITA' IMMOBILIARE FRA IL 1956 (EPOCA DI DONAZIONE DEL TERRENO A) E IL) RIBADISCE CHE PER LA PARTE VISIVAMENTE RISTRUTTURATA NON E' STATO FORNITO TITOLO AUTORIZZATIVO.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO LA FORMAZIONE DI UN UNICO LOTTO CHE POTREBBE ESSERE, OLTRE ALLA FACILITAZIONE DI ACCESSO AI TRE CESPITI, L'UNICO MODO PER SANARE IL CESPITE ABUSIVO DI CUI LA P.LLA 561/2. A TAL PROPOSITO SI ALLEGA LA DOCUMENTAZIONE GIURATA RILASCIATA DAL COMUNE DI TEGGIANO RISALENTE AL 20/06/1988 CON LA QUALE VENIVA RICHIESTO, ALL'EPOCA, INTERVENTO AI SENSI DELLA LEGGE 219/81 E SUCCESSIVA LEGGE 12/88 (DANNI DERIVANTI DAL TERREMOTO E CONNESSI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE). GIÀ DA DETTA DOCUMENTAZIONE (NEL 1988) EMERGEVA LA FATISCENZA DEL FABBRICATO P.LLA 562 ED ERA DIMOSTRATA L'ANTIECONOMICITÀ DELLA RISTRUTTURAZIONE PER CUI VENIVA PROPOSTO COME INTERVENTO (PREVISTO DALLE SUCCITATE LEGGI) LA RICOSTRUZIONE FUORI SITO. LO STATO DEI LUOGHI SOSTANZIALMENTE RISPECCHIA TALE SOLUZIONE SOLO IN PARTE GIACCHÈ LA PARTE VETUSTA NON È STATA DEMOLITA (ANZI È STATA ACCATASTATA E FATTA OGGETTO PURE DI GARANZIA PER MUTUO IPOTECARIO DEL 2013 -???) E LA PARTE RICOSTRUITA PER SAGOMA E VOLUMETRIA È PIÙ GRANDE (ANCH'ESSA OGGETTO DI GARANZIA PER LO STESSO MUTUO -???), MAI ASSENTITA CON PROVVEDIMENTO.

LA SUPERFICIE DEL TERRENO (P.LLA 615), LE NORME DI ATTUAZIONE VIGENTI ATTUALMENTE PER L'ADEGUAMENTO ABITATIVO, IL RISANAMENTO IGIENICO, L'ACCORPAMENTO A FINI VOLUMETRICI E I REQUISITI SOGGETTIVI POTREBBERO CONSENTIRE LA SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE CON QUANTIFICAZIONE DI OBLAZIONE E DIRITTI A FARSI.

DIVERSAMENTE, RESTA CONFERMATA LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE CON IL RIPRISTINO DELL'AREA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1
FABBRICATO AD USO ABITATIVO ARTICOLATO SU DUE LIVELLI, IN PIANTA REGOLARE RETTANGOLARE UBICATO FUORI DALLA PERIMETRAZIONE URBANA SU SUOLO DI MQ 180, INTERCLUSO PER TRE LATI DALLA PARTICELLA 615 E PER IL RESTANTE LATO DALLE CONFINANTI PARTICELLE 546 E 547. L'ACCESSO AL FABBRICATO È PRATICATO ALL'ATTUALITÀ ATTRAVERSO IL PASSAGGIO SULLE LIMITROFE PARTICELLE 562 CHE È ADIACENTE LA STRADA COMUNALE GRECI E, A SEGUIRE, ATTRAVERSANDO LA PARTICELLA 615. SONO PRESENTI A PIANO TERRA SUPERFICI ADIBITE A PORTICI COPERTI MA LIBERI PERIMETRALMENTE. LA VOLUMETRIA DEL PIANO TERRA È PARI A MC 299,86 MENTRE QUELLA DEL PRIMO PIANO È DI MC 104,06 PER COMPLESSIVI MC 403,92. I DUE PIANI SONO COLLEGATI INTERNAMENTE DA SCALA A CHIOCCIOLA IN LEGNO CON STRUTTURA PORTANTE METALLICA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 561, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 130.245,00

Il valore calcolato potrebbe essere realizzazto in condizioni di regolarizzazione urbanistica che, all'attualità, non è fattibile giacché l'area su cui insiste il fabbricato è solo di mq 180.

La demolizione e la bonifica dell'area è quantificabile come segue:

- demolizione vpp dell'intero fabbricato mc 650 x € 35,00= €22.750,00



- trasporto a rifiuto in siti autorizzati mc 650 x € 20,00= € 13.000,00
 - selezione e smaltimento macerie mc 650 x 25,00= € 16.250,00
 - bonifica e ripristino del suolo mq 180 x € 7,50= € 1.350,00
- per complessivi € 53.350,00

Al netto del fabbricato demolito resterà l'area del lotto pari a mq 180, come innanzi detto intercluso ed accessibile attraverso il passaggio sulle particelle 562 e 615. Ad esso è attribuibile un valore unitario pari a € 3,50/mq per un valore complessivo di € 630,00.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T
FABBRICATO AD USO ABITATIVO ARTICOLATO SU UNICO LIVELLO, COSTITUITO DA 4 VANI, PORTICO E RIPOSTIGLIO UBICATO FUORI DALLA PERIMETRAZIONE URBANA, SU SUOLO DI MQ 320, ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DALLA STRADA COMUNALE GRECI E CON UN LATO EDIFICATO SUL CONFINE CON LA LIMITROFA PARTICELLA 371. LA PORZIONE DI FABBRICATO PROSSIMA ALL'ACCESSO DALLA VIA COMUNALE È IN PESSIME CONDIZIONI DI STATICITÀ E MANUTENZIONE, LE FALDE DI COPERTURA IN PIÙ PARTI SONO SFONDATE E GLI AMBIENTI INTERNI NON POSSEGGONO SUFFICIENTI REQUISITI DI SALUBRITÀ. L'ADIACENTE PARTE RETROSTANTE, ADIBITA A DEPOSITO-LEGNAIA, RISULTA, INVECE, DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE IN BUONE CONDIZIONI MANUTENTIVE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 562, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 15.193,75

LA PERCENTUALE INDICATA (55%) È DESUMIBILE DALLA TABELLA ALLEGATA CHE PER IL 2023, IN BASE ALL'ETÀ DELL'USUFRUTTUARIA, INDIVIDUA LE PERCENTUALI DI VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ (DIRITTO ATTRIBUIBILE ALL'ESECUTATO). L'USUFRUTTUARIA (LA MAMMA '---) HA 69 ANNI.

AL VALORE DEL FABBRICATO DOVRA' ESSERE AGGIUNTO IL VALORE DELL'AREA CHE È DATO DA MQ 320 X € 5,00= € 1.600,00 PER COMPLESSIVI € 16.793,75

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI
TERRENO AGRICOLO PIANEGGIANTE, FUORI DALLA PERIMETRAZIONE URBANA, DI MQ 1900, INTERCLUSO, ACCESSIBILE ATTRAVERSO IL PASSAGGIO SULLA LIMITROFA PARTICELLE 562 CHE HA ACCESSO DALLA STRADA COMUNALE GRECI
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 561, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.650,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1	173,66 mq	750,00 €/mq	€ 130.245,00	100,00%	€ 130.245,00
Bene N° 2 - Appartamento Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T	55,25 mq	500,00 €/mq	€ 27.625,00	55,00%	€ 15.193,75



Bene N° 3 - Terreno Teggiano (SA) - VIA GRECI	1900,00 mq	350,00 €/mq	€ 6.650,00	100,00%	€ 6.650,00
Valore di stima:					€ 152.088,75

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

PRELIMINARMENTE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEI CESPITI, PER ENTRAMBE LE IPOTESI PROSPETTATE, DOVRANNO ESSERE AGGIORNATI CATASTALMENTE I DATI CHE INDIVIDUANO TUTTI GL'IMMOBILI. AD ESEMPIO LA PARTE VETUSTA E PARZIALMENTE CROLLATA (562), FRA ALTRO OGGETTO DI USUFRUTTO DI (MAMMA DELL'ESECUTATO CHE -OVVIAMENTE- NON TRAE NESSUN GODIMENTO DA DETTO FABBRICATO GIACCHE' INABITABILE) DI CERTO NON È UN'ABITAZIONE DI CLASSE 1 (COME ATTUALMENTE CENSITA IN CATASTO); ESSA DOVRA' ESSERE CATASTALMENTE DECLASSATA (ES. UNITA' COLLABENTE) CON APPOSITA AUTORIZZAZIONE DEL G.E. DA SPENDERE PRESSO L'U.T.E. PARIMENTI IN CASO DI SANATORIA DELL'ALTRO FABBRICATO (561/2) BISOGNERÀ PROVVEDERE ALLA RELATIVA VARIAZIONE CATASTALE.

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.

Atena Lucana, li 24/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gentile Filomena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - CERTIFICAZIONI DEL COMUNE DI TEGGIANO AL 19/04/2023
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE TECNICA-AMMINISTRATIVA GIURATA AL 20-06-1988 FORNITA DAL COMUNE DI TEGGIANO
- ✓ Altri allegati - ATTO DI DONAZIONE-TRASCRIZIONE ROGITO NOTAIO MARIO SICA DEL 27/01/1956
- ✓ Altri allegati - ATTO DI DONAZIONE-TITOLO ROGITO NOTAIO MARIA D'ALESSIO DELL'11/11/2008
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA AL 19/04/2023
- ✓ Altri allegati - TABELLE VALORI NUDA PROPRIETA' - USUFRUTTO VALEVOLI PER IL 2023

24 di 31



- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA FGL 30 PART 561/2
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA FGL 30 PART 562
- ✓ Altri allegati - VISURA STORICA NCEU FGL 30 PART 561/2
- ✓ Altri allegati - VISURA STORICA NCEU FGL 30 PART 562
- ✓ Altri allegati - VISURA STORICA NCT FGL 30 PART 615
- ✓ Altri allegati - VISURA STORICA NCT FGL 30 PART 72
- ✓ Altri allegati - VISURA STORICA NCT FGL 30 PART 560
- ✓ Altri allegati - VISURA STORICA NCT FGL 30 PART 561
- ✓ Altri allegati - VISURA STORICA NCT FGL 30 PART 562
- ✓ Altri allegati - VISURA STORICA NCT FGL 30 PART 559
- ✓ Altri allegati - RILIEVO FOTOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1
FABBRICATO AD USO ABITATIVO ARTICOLATO SU DUE LIVELLI, IN PIANTA REGOLARE RETTANGOLARE UBICATO FUORI DALLA PERIMETRAZIONE URBANA SU SUOLO DI MQ 180, INTERCLUSO PER TRE LATI DALLA PARTICELLA 615 E PER IL RESTANTE LATO DALLE CONFINANTI PARTICELLE 546 E 547. L'ACCESSO AL FABBRICATO E' PRATICATO ALL'ATTUALITA' ATTRAVERSO IL PASSAGGIO SULLE LIMITROFE PARTICELLE 562 CHE È ADIACENTE LA STRADA COMUNALE GRECI E, A SEGUIRE, ATTRAVERSANDO LA PARTICELLA 615. SONO PRESENTI A PIANO TERRA SUPERFICI ADIBITE A PORTICI COPERTI MA LIBERI PERIMETRALMENTE. LA VOLUMETRIA DEL PIANO TERRA E' PARI A MC 299,86 MENTRE QUELLA DEL PRIMO PIANO E' DI MC 104,06 PER COMPLESSIVI MC 403,92. I DUE PIANI SONO COLLEGATI INTERNAMENTE DA SCALA A CHIOCCIOLA IN LEGNO CON STRUTTURA PORTANTE METALLICA.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 561, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'area su cui è edificato il fabbricato ricade in zona agricola ordinaria - zona archeologica attenzionata. Si rimanda alla consultazione dell'allegato certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T
FABBRICATO AD USO ABITATIVO ARTICOLATO SU UNICO LIVELLO, COSTITUITO DA 4 VANI, PORTICO E RIPOSTIGLIO UBICATO FUORI DALLA PERIMETRAZIONE URBANA, SU SUOLO DI MQ 320, ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DALLA STRADA COMUNALE GRECI E CON UN LATO EDIFICATO SUL CONFINE CON LA LIMITROFA PARTICELLA 371. LA PORZIONE DI FABBRICATO PROSSIMA ALL'ACCESSO DALLA VIA COMUNALE È IN PESSIME CONDIZIONI DI STATICITÀ E MANUTENZIONE, LE FALDE DI COPERTURA IN PIÙ PARTI SONO SFONDATE E GLI AMBIENTI INTERNI NON POSSEGGONO SUFFICIENTI REQUISITI DI SALUBRITÀ. L'ADIACENTE PARTE RETROSTANTE, ADIBITA A DEPOSITO-LEGNAIA, RISULTA, INVECE, DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE IN BUONE CONDIZIONI MANUTENTIVE.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 562, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'area su cui è edificato il fabbricato ricade in zona agricola ordinaria - zona archeologica attenzionata. Si rimanda alla consultazione dell'allegato certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Teggiano (SA) - VIA GRECI
TERRENO AGRICOLO PIANEGGIANTE, FUORI DALLA PERIMETRAZIONE URBANA, DI MQ 1900, INTERCLUSO, ACCESSIBILE ATTRAVERSO IL PASSAGGIO SULLA LIMITROFA PARTICELLE 562 CHE HA ACCESSO DALLA STRADA COMUNALE GRECI
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 561, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IL TERRENO, NELL'ATTUALE STRUMENTO URBANISTICO RISULTA CLASSIFICATO IN ZONA AGRICOLA ORDINARIA - zona archeologica attenzionata.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2020 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 561, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	173,66 mq
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione:	FABBRICATO AD USO ABITATIVO ARTICOLATO SU DUE LIVELLI, IN PIANTA REGOLARE RETTANGOLARE UBICATO FUORI DALLA PERIMETRAZIONE URBANA SU SUOLO DI MQ 180, INTERCLUSO PER TRE LATI DALLA PARTICELLA 615 E PER IL RESTANTE LATO DALLE CONFINANTI PARTICELLE 546 E 547. L'ACCESSO AL FABBRICATO E' PRATICATO ALL'ATTUALITA' ATTRAVERSO IL PASSAGGIO SULLE LIMITROFE PARTICELLE 562 CHE È ADIACENTE LA STRADA COMUNALE GRECI E, A SEGUIRE, ATTRAVERSANDO LA PARTICELLA 615. SONO PRESENTI A PIANO TERRA SUPERFICI ADIBITE A PORTICI COPERTI MA LIBERI PERIMETRALMENTE. LA VOLUMETRIA DEL PIANO TERRA E' PARI A MC 299,86 MENTRE QUELLA DEL PRIMO PIANO E' DI MC 104,06 PER COMPLESSIVI MC 403,92. I DUE PIANI SONO COLLEGATI INTERNAMENTE DA SCALA A CHIOCCIOLA IN LEGNO CON STRUTTURA PORTANTE METALLICA.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dall'esecutato in maniera saltuaria giacchè sembrerebbe impegnato lavorativamente all'estero.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Teggiano (SA) - VIA GRECI, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 562, Categoria A3	Superficie	55,25 mq
Stato conservativo:	LA PARTE ANTISTANTE, PER CHI ACCEDE DALLA STRADA COMUNALE, E' FATISCENTE; LA LEGNAIA ADIACENTE SUL LATO POSTERIORE E' IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE		
Descrizione:	FABBRICATO AD USO ABITATIVO ARTICOLATO SU UNICO LIVELLO, COSTITUITO DA 4 VANI, PORTICO E RIPOSTIGLIO UBICATO FUORI DALLA PERIMETRAZIONE URBANA, SU SUOLO DI MQ 320, ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DALLA STRADA COMUNALE GRECI E CON UN LATO EDIFICATO SUL CONFINE CON LA LIMITROFA PARTICELLA 371. LA PORZIONE DI FABBRICATO PROSSIMA ALL'ACCESSO DALLA VIA COMUNALE È IN PESSIME CONDIZIONI DI STATICITÀ E MANUTENZIONE, LE FALDE DI COPERTURA IN PIÙ PARTI SONO SFONDATE E GLI AMBIENTI INTERNI NON POSSEGGONO SUFFICIENTI REQUISITI DI SALUBRITÀ. L'ADIACENTE PARTE RETROSTANTE, ADIBITA A DEPOSITO-LEGNAIA, RISULTA, INVECE, DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE IN BUONE CONDIZIONI MANUTENTIVE.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	LA PARTE VETUSTA E' PRIVA DI QUALSIASI UTILIZZAZIONE. LA PARTE POSTERIORE È UTILIZZATA QUALE DEPOSITO DI MATERIALI EDILI, DERIVATI DEL LEGNO E COMPLEMENTI PER L'EDILIZIA.		



Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Teggiano (SA) - VIA GRECI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 561, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	1900,00 mq
Stato conservativo:	ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO RISULTAVA INCOLTO		
Descrizione:	TERRENO AGRICOLO PIANEGGIANTE, FUORI DALLA PERIMETRAZIONE URBANA, DI MQ 1900, INTERCLUSO, ACCESSIBILE ATTRAVERSO IL PASSAGGIO SULLA LIMITROFA PARTICELLE 562 CHE HA ACCESSO DALLA STRADA COMUNALE GRECI		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a SALERNO il 22/01/2013
Reg. gen. 3462 - Reg. part. 234
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00
Rogante: notaio Maria d'alessio
Data: 08/01/2013
N° repertorio: 18342
N° raccolta: 37282

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 18/02/2015
Reg. gen. 5766 - Reg. part. 4895
Quota: 1/1
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 01/02/2016
Reg. gen. 3540 - Reg. part. 2848
Quota: 1/1
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 08/09/2020
Reg. gen. 27589 - Reg. part. 21499
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI, PIANO T

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a SALERNO il 22/01/2013
Reg. gen. 3462 - Reg. part. 234
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00
Rogante: notaio Maria d'alessio
Data: 08/01/2013
N° repertorio: 18342
N° raccolta: 37282

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 18/02/2015
Reg. gen. 5766 - Reg. part. 4895
Quota: 1/1
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 01/02/2016
Reg. gen. 3540 - Reg. part. 2848
Quota: 1/1
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 08/09/2020
Reg. gen. 27589 - Reg. part. 21499
Quota: 1/1
A favore di '
Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A TEGGIANO (SA) - VIA GRECI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a SALERNO il 22/01/2013
Reg. gen. 3462 - Reg. part. 234
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Rogante: notaio Maria d'alessio
Data: 08/01/2013
N° repertorio: 18342
N° raccolta: 37282



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 18/02/2015
Reg. gen. 5766 - Reg. part. 4895
Quota: 1/1
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 01/02/2016
Reg. gen. 3540 - Reg. part. 2848
Quota: 1/1
A favore di banca di credito cooperativo monte pruno di roscigno e laurino societa' cooperativa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 08/09/2020
Reg. gen. 27589 - Reg. part. 21499
Quota: 1/1
A favore di
Contro !
Formalità a carico dell'acquirente

