

TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gentile Filomena, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2005 del R.G.E.
promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2005 del R.G.E.....	21
Lotto Unico	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	23



INCARICO

All'udienza del 23/05/2006, il sottoscritto

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** - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I° (Coord. Geografiche: Latitudine 40.46135624419237 Longitudine 15.478851199150087)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I° (Coord. Geografiche: Latitudine 40.46135624419237 Longitudine 15.478851199150087)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Unità immobiliare su più livelli, a destinazione abitativa con accessori, con possibilità di accesso da due distinti ingressi..

Essa è costituita da piano terra dove sono ubicati due locali adibiti a deposito, box, cantina e piccolo wc con scala di collegamento interna che permette di accedere al primo piano. La superficie coperta di questo piano è pari a mq 126,86.

Il primo piano è accessibile dalla scala interna che ha origine al piano terra e da un ingresso praticabile da terrazza che mette in comunicazione il fabbricato con il piano su cui si sviluppa la Strada Provinciale 426, che nel tratto urbano del Comune di San Pietro al Tanagro prende il nome di "Corso Umberto I°". Entrambi gli accessi portano a una zona di disimpegno oltre la quale sono ubicati il locale soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio costituenti la zona giorno del fabbricato. Questo piano ha una superficie coperta di mq 126,86 con balcone e terrazza esterni per mq 20,13.

Il secondo piano del fabbricato è la zona notte ed è composta da 3 camere da letto, 2 piccoli ripostigli, studio, locale wc e disimpegno nel quale smonta altra rampa di scala interna che ha origine dal livello sottostante. Anche questo piano per una superficie coperta di mq 126,86 con 4 balconi esterni per complessivi mq 9,28. Soprastante la zona notte è il sottotetto di copertura, ispezionabile ma non abitabile.

L'immobile qui trattato è ubicato in zona centrale del comune di San Pietro al Tanagro parallelo, per il lato lungo, alla Strada Provinciale 426 in posizione facilmente raggiungibile con veicoli e a piedi; nel raggio di circa 600 metri dal fabbricato sono ubicati il Municipio, la scuola elementare, piccole attività commerciali. La zona è urbanizzata e il fabbricato è allacciato ai servizi presenti (luce, acqua, rete fognaria).

La struttura fondale, portante verticale e portante orizzontale del fabbricato è realizzata in c.a. assimilata a telaio, le scale sono costituite da solette rampanti e la copertura, a più falde, è costituita da grossa e piccola struttura lignea con sovrapposte tegole di argilla alla Marsigliese. Le tompagnature esterne e i divisori interni sono realizzati, rispettivamente, da blocchetti di lapillo e cemento e da tramezzi di mattoni forati. In ordine alle rifiniture il fabbricato a piano terra è dotato di infissi in ferro, saracinesca del tipo avvolgibile in alluminio, porte esterne in legno, intonaco civile interno, pavimento in monocottura, impianto elettrico. Il primo piano è pavimentato con gres e ceramica, il portone d'ingresso è in legno, è presente caminetto alimentato a legna, l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas depositato in bombolone esterno al fabbricato. Gli infissi esterni



sono in legno con tapparella esterna in alluminio di colore marrone e controinfissi esterni in alluminio, le porte interne sono di legno tamburate, scala interna piano terra-primo piano in perlato siciliano mentre la rampa 1°-2° piano è in marmo granito tipo africa con parapetto e passamano in legno, le terrazze / balconi sono pavimentati con piastrelle di monocottura e dotati di ringhiera in ferro barruto a motivi lineari. Il fabbricato, complessivamente, non presenta rifiniture o pregi particolari; lo standard della qualità dei materiali, delle rifiniture, dell'impiantistica e, non da ultimo, il grado di manutenzione riconducono alle caratteristiche dell'edilizia abitativa di tipo economico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Autorimessa e locali di sgombero, pertinenziali della unità immobiliare a destinazione abitativa con accessori dettagliata al "bene n. 1".

Trattasi di unico corpo di fabbrica, di altezza variabile, sviluppantesi solo a piano terra con unico accesso dalla via Secchio. Esso è costituito da ampio locale destinato a garage e locali di sgombero una volta, evidentemente, adibiti al ricovero di maiali e animali da cortile. L'accesso di questo manufatto (particella 7 sub 3) relativamente ai locali di sgombero-depositi è praticabile attraverso la corte comune (BCNC particella 7 sub 1) al corpo di fabbrica ad uso abitativo (particella 7 sub 2), mentre l'accesso al garage è diretto dalla Via Secchio.

La superficie netta è pari a mq 84,58, la superficie lorda è di mq 95,88 per un volume pari a mc 289,13.

La struttura portante verticale del garage è realizzata in c.a., la tompagnatura di questi e dei restanti manufatti è in muratura di blocchi di lapillo e cemento; la copertura, a più falde e a quote diverse, è costituita da grossa e piccola struttura in legno con sovrastanti pannelli ondulati di cemento-bitume.

La struttura più bassa, che assolveva al ricovero di animali da cortile, è realizzata interamente da muratura di blocchi della stessa tipologia innanzi citata. gl'infissi esterni sono misti (ferro e legno).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

la relazione notarile è integrata dall'accettazione tacita di eredità di [REDACTED] in morte della dante causa [REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

la relazione notarile è integrata dall'accettazione tacita di eredità di [REDACTED] in morte della dante causa [REDACTED]



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

La signora [REDACTED] a, come rilevabile dal fascicolo, è deceduta in data 16/05/2008. La sua denuncia di successione è stata esibita all'Ufficio del Registro di Sala Consilina in data 15/05/2009 (den 9 vol 384) giusta trascrizione in data 06/07/2009 n.ri 30499/24214 (allegata). Da detta successione risulta erede [REDACTED] [REDACTED] (vedi già citata trascrizione della successione); di detta successione non risulta trascritta accettazione da parte dell'erede (vedi visura ipotecaria allegata), anch'esso deceduto il 29/12/2009.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

La signora [REDACTED] a, come rilevabile dal fascicolo, è deceduta in data 16/05/2008. La sua denuncia di successione è stata esibita all'Ufficio del Registro di Sala Consilina in data 15/05/2009 (den 9 vol 384) giusta trascrizione in data 06/07/2009 n.ri 30499/24214 (allegata). Da detta successione risulta erede [REDACTED] [REDACTED] (vedi già citata trascrizione della successione); di detta successione non risulta trascritta accettazione da parte dell'erede (vedi visura ipotecaria allegata), anch'esso deceduto il 29/12/2009.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Strada Provinciale 426 - Corso Umberto I°, proprietà degli eredi Miloro, proprietà Padovano, Via prima Secchio, Via seconda Secchio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Proprietà degli [REDACTED], corte comune al fabbricato ad uso abitativo, Vicolo di Via Secchio.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
snr (depositi, box, cantina)	100,00 mq	126,86 mq	0,60	76,12 mq	2,65 m	terra (a livello delle vie Secchio)
superficie utile abitabile - zona giorno	105,00 mq	126,86 mq	1,00	126,86 mq	2,84 m	primo
superficie utile abitabile - zona notte	105,00 mq	126,86 mq	1,00	126,86 mq	2,90 m	secondo
snr (terrazze)	20,13 mq	20,13 mq	0,40	8,05 mq	0,00 m	primo
snr (terrazze)	9,28 mq	9,28 mq	0,40	3,71 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				341,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				341,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La suddivisione non è reputata opportuna poiché la formazione di più unità immobiliari, astrattamente fattibile, comporterebbe intervento radicale sul funzionamento di tutti i servizi e, soprattutto, il rischio di ridimensionare la richiesta del mercato - già esigua.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa (garage e depositi pertinenziali dell'abitazione)	84,58 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	0,00 m	terra (a livello delle vie Secchio)
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La suddivisione non è reputata opportuna poiché la formazione di più pertinenze a più unità immobiliari, astrattamente fattibile, comporterebbe intervento radicale sul funzionamento di tutti i servizi e sulle suddivisioni interne, nonché diversa disciplina della corte comune e delle aree di manovra veicolari. Le altezze dei vari corpi di fabbrica sono dettagliatamente indicate nell'elaborato plano-volumetrico allegato all'istanza (2) inoltrata al Comune di San Pietro al Tanagro, allegata altresì alla presente C.T.U.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/07/1998	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 7 Categoria A6
Dal 29/07/1998 al 14/05/2022	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 7 Categoria A3
Dal 14/05/2022 al 07/08/2022	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 7, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 11 vani Superficie catastale 298 mq Rendita € 795,34 Piano t-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/2022 al 07/08/2022	██████████	██████████ Fabbricati Fg. 4, Part. 7, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 85 Superficie catastale 96,00 mq Rendita € 96,58 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

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
	4	7	2		A3	3	11 vani	298 mq	795,34 €	t-1-2	



Corrispondenza catastale

Si allega estratto di mappa aggiornato a seguito degli aggiornamenti censuari. Il fabbricato de quo catastalmente è rappresentato a seguito di denuncia di variazione U.T.E. del 29/07/1998.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	7	3		C6	5	85	96,00 mq	96,58 €	T		

Corrispondenza catastale

Si allega estratto di mappa aggiornato a seguito dei vari aggiornamenti censuari effettuati nel tempo. Il fabbricato de quo catastalmente è rappresentato a seguito di denuncia di Tipo Mappale protocollo 2022/50099 del 20/04/2022 (UFFICIALE .0109789.20-04-2022) e da successiva dichiarazione di unità afferenti edificate su aree di corte del 19/05/2022, pratica n. SA0068761 IN ATTI DAL 23/05/2022, PROTOCOLLO nsd N. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4266666.19/05/2022 (ALLEGATI).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Bisognoso di manutenzione interna ed esterna

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

L'immobile versa in pessime condizioni; esso è bisognoso di manutenzione interna ed esterna

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

BCNC IN ELABORATO PLANIMETRICO INDIVIDUATO A AL FOGLIO 4 PARTICELLA 7 SUB 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Dalla documentazione non si evince presenza di servitù, censo, livello e usi civici

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Dalla documentazione non si evince presenza di servitù, censo, livello e usi civici

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/1955	[REDACTED] il 05/04/1930, per 1/1 della piena proprietà. Codice [REDACTED]	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI POLLA	05/04/1956	93	172
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. DI SALERNO	09/05/1956	8113	7376
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/2016	[REDACTED] per 1/1 della piena proprietà. Codice [REDACTED]	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	27/04/2000	12685	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. DI SALERNO	05/08/2016	32820	25630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si allega denuncia di successione di [REDACTED].

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/1955	[REDACTED] 1930, per 1/1 della piena proprietà. Codice [REDACTED]	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI POLLA	05/04/1956	93	172
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. DI SALERNO	09/05/1956	8113	7376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/2016	[REDACTED] per 1/1 della piena proprietà. Codice [REDACTED]	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	27/04/2000	12685	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		C.RR.II. DI SALERNO	05/08/2016	32820	25630
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si allega denuncia di successione di [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
 Iscritto a Salerno il 18/10/1993
 Reg. gen. 26469 - Reg. part. 2569
 Quota: 1/1
 Importo: € 61.975,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Rogante: notaio [REDACTED]
 Data: 15/10/1993
 N° repertorio: 19261
 Note: la iscrizione originaria era per LIRE 120.000.000
- **rinnovo di ipoteca volontaria** derivante da mutuo
 Iscritto a Salerno il 10/04/2020
 Reg. gen. 11592 - Reg. part. 1336
 Quota: 1/1
 Importo: € 89,42
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: [REDACTED]
 Data: 27/04/2020
 N° repertorio: 12685
 Note: trattasi di rinnovo della iscrizione in data 11/05/2000 ai n.ri 13837/2165.

Trascrizioni



- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 28/04/2005
Reg. gen. 20977 - Reg. part. 15002
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Salerno il 18/10/1993
Reg. gen. 26469 - Reg. part. 2569
Quota: 1/1
Importo: € 61.975,00
A favore [REDACTED]
Rogante: notaio [REDACTED]
Data: 15/10/1993
N° repertorio: 19261
Note: la iscrizione originaria era per LIRE 120.000.000
- **rinnovo di ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Salerno il 10/04/2020
Reg. gen. 11592 - Reg. part. 1336
Quota: 1/1
Importo: € 89,42
A favore di [REDACTED]
Data: 27/04/2020
N° repertorio: 12685
Note: trattasi di rinnovo della iscrizione in data 11/05/2000 ai n.ri 13837/2165.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 28/04/2005
Reg. gen. 20977 - Reg. part. 15002
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Il fabbricato qui trattato è ubicato all'interno della perimetrazione urbana del Comune di San Pietro al Tanagro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Il fabbricato qui trattato è ubicato all'interno della perimetrazione urbana del Comune di San Pietro al Tanagro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato in esame è il risultato della ricostruzione (in sito) dell'originario demolito a seguito dei danni causati dall'evento sismico del 23/11/1980. L'originario fabbricato (danneggiato) fu oggetto di autorizzazione per la riparazione con provvedimento prot. 1327, n. reg. 72 del 12/04/1988. Successivamente tale atto fu oggetto di revoca e contestuale altro provvedimento (di ricostruzione) prot. 1083, n. reg. 72/1 del 22/03/1990 (entrambi allegati). Per la ricostruzione del fabbricato ai sensi della Legge 219/81 il comune di San Pietro al Tanagro riconobbe un contributo pari a £ 154.008.000. Lo stato finale dei lavori (allegato) evidenzia un importo di spesa complessiva di £ 204.163.240 di cui £ 33.043.204 in acconto spesa. I grafici a suo tempo costituenti il progetto di ricostruzione e quanto riscontrato in loco nonché quanto rappresentato nella scheda di accatastamento sono rispondenti, ovvero, quanto realizzato è conforme a quanto autorizzato. Lo stesso fabbricato è stato oggetto di collaudo statico in data 24/06/1994 regolarmente depositato presso il Genio Civile di Salerno in data 04/07/1994 ai n.ri 13022 di prot. e 25689 di registro. La documentazione innanzi citata è stata già depositata in data 16/01/2008 nel fascicolo della Esecuzione Immobiliare.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

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. L'immobile non risulta agibile.



Il fabbricato in esame è stato edificato in assenza di licenza\concessione edilizia.

La signora [REDACTED], tuttavia, inoltrò al Comune di San Pietro al Tanagro istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 acquisita il 29/09/1986 prot. 3259 (allegata) non definita amministrativamente per carenza di documenti tecnici e amministrativi, giusta attestazione del suddetto Comune del 28/03/2022 allegata (1).

La scrivente, successivamente, ha redatto la documentazione tecnica al fine di ottenere la quantificazione degli oneri per la definizione del condono edilizio; il responsabile dell'UTC del sopra citato comune, con nota del 08/06/2022 (2) ha quantificato come segue i costi ed elencato la documentazione a prodursi:

- 1) Versamento di € 122,00, per oblazione;
- 2) Versamento di € 328,00, per costo di costruzione;
- 3) Versamento di € 35,00, per oneri di urbanizzazione;
- 4) Versamento di € 200,00, per diritti di segreteria;
- 5) N. 2 marche da bollo da € 16,00
per € 717,00.

6) Accatastamento € - (eseguito dalla scrivente ai fini della messa in vendita nell'ambito della presente Esecuzione Immobiliare)

7) Certificato d'idoneità statica - a farsi. Costo preventivato € 800,00

8) Documentazione fotografica € -

9) Grafici..(finalizzati al rilascio del condono-oneri tecnici) a farsi. Costo preventivato € 1.200,00
per ulteriori € 2.000,00

Per complessivi € 2.717,00

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

La scrivente ritiene imprescindibile la formazione di unico lotto giacche trattasi di organismo edilizio unico, articolato in fabbricato principale con manufatto pertinenziale, con la stessa corte comune.

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.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°
Unità immobiliare su più livelli, a destinazione abitativa con accessori, con possibilità di accesso da due distinti ingressi.. Essa è costituita da piano terra dove sono ubicati due locali adibiti a deposito, box, cantina e piccolo wc con scala di collegamento interna che permette di accedere al primo piano. La superficie coperta di questo piano è pari a mq 126,86. Il primo piano è accessibile dalla scala interna che ha origine al piano terra e da un ingresso praticabile da terrazza che mette in comunicazione il fabbricato con il piano su cui si sviluppa la Strada Provinciale 426, che nel tratto urbano del Comune di San Pietro al Tanagro prende il nome di "Corso Umberto I°". Entrambi gli accessi portano a una zona di disimpegno oltre la quale sono ubicati il locale soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio costituenti la zona giorno del fabbricato. Questo piano ha una superficie coperta di mq 126,86 con balcone e terrazza esterni per mq 20,13. Il secondo piano del fabbricato è la zona notte ed è composta da 3 camere da letto, 2 piccoli ripostigli, studio, locale wc e disimpegno nel quale smonta altra rampa di scala interna che ha origine dal livello sottostante. Anche questo piano per una superficie coperta di mq 126,86 con 4 balconi esterni per complessivi mq 9,28. Soprastante la zona notte è il sottotetto di copertura, ispezionabile ma non abitabile. L'immobile qui trattato è ubicato in zona centrale del comune di San Pietro al Tanagro parallelo, per il lato lungo, alla Strada Provinciale 426 in posizione facilmente raggiungibile con veicoli e a piedi; nel raggio di circa 600 metri dal fabbricato sono ubicati il Municipio, la scuola elementare, piccole attività commerciali. La zona è urbanizzata e il fabbricato è allacciato ai servizi presenti (luce, acqua, rete fognaria). La struttura fondale, portante verticale e portante orizzontale del fabbricato è realizzata in c.a. assimilata a telaio, le scale sono costituite da solette rampanti e la copertura, a più falde, è costituita da grossa e piccola struttura lignea con sovrapposte tegole di argilla alla Marsigliese. Le compagnature esterne e i divisori interni sono realizzati, rispettivamente, da blocchetti di lapillo e cemento e da tramezzi di mattoni forati. In ordine alle rifiniture il fabbricato a piano terra è dotato di infissi in ferro, saracinesca del tipo avvolgibile in alluminio, porte esterne in legno, intonato civile interno, pavimento in monocottura, impianto elettrico. Il primo piano è pavimentato con gres e ceramica, il portone d'ingresso è in legno, è presente caminetto alimentato a legna, l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas depositato in bombolone esterno al fabbricato. Gli infissi esterni sono in legno con tapparella esterna in alluminio di colore marrone e controinfissi esterni in alluminio, le porte interne sono di legno tamburate, scala interna piano terra-primo piano in perlato siciliano mentre la rampa 1°-2° piano è in marmo granito tipo africa con parapetto e passamano in legno, le terrazze / balconi sono pavimentati con piastrelle di monocottura e dotati di ringhiera in ferro barruto a motivi lineari. Il fabbricato, complessivamente, non presenta rifiniture o pregi particolari; lo standard della qualità dei materiali, delle rifiniture, dell'impiantistica e, non da ultimo, il grado di manutenzione riconducono alle caratteristiche dell'edilizia abitativa di tipo economico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 7, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 177.632,00

Per la determinazione del valore si allega l'estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°
Autorimessa e locali di sgombero, pertinenziali della unità immobiliare a destinazione abitativa con accessori dettagliata al "bene n. 1". Trattasi di unico corpo di fabbrica, di altezza variabile, sviluppatosi



solo a piano terra con unico accesso dalla via Secchio. Esso è costituito da ampio locale destinato a garage e locali di sgombero una volta, evidentemente, adibiti al ricovero di maiali e animali da cortile. L'accesso di questo manufatto (particella 7 sub 3) relativamente ai locali di sgombero-depositi è praticabile attraverso la corte comune (BCNC particella 7 sub 1) al corpo di fabbrica ad uso abitativo (particella 7 sub 2), mentre l'accesso al garage è diretto dalla Via Secchio. La superficie netta è pari a mq 84,58, la superficie lorda è di mq 95,88 per un volume pari a mc 289,13. La struttura portante verticale del garage è realizzata in c.a., la tompagnatura di questi e dei restanti manufatti è in muratura di blocchi di lapillo e cemento; la copertura, a più falde e a quote diverse, è costituita da grossa e piccola struttura in legno con sovrastanti pannelli ondulati di cemento-bitume. La struttura più bassa, che assolveva al ricovero di animali da cortile, è realizzata interamente da muratura di blocchi della stessa tipologia innanzi citata. gl'infissi esterni sono misti (ferro e legno).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 7, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 32.640,00

Per la determinazione del valore si allega l'estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	341,60 mq	520,00 €/mq	€ 177.632,00	100,00%	€ 177.632,00
Bene N° 2 - Garage San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°	96,00 mq	340,00 €/mq	€ 32.640,00	100,00%	€ 32.640,00
				Valore di stima:	€ 210.272,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il valore della corte comune (fgl 4 part 7 sub 1 di circa 80 mq) deve intendersi ricompreso nel valore complessivo del lotto posto in vendita per complessivi € 210.272,00 giacchè ad esso funzionale; la percentuale d'incidenza non supera il 5% (€ 10.513,60).

Sul valore complessivo incidono i costi a carico dell'acquirente, per € 2.717,00, per la regolarizzazione urbanistica del bene n. 2 (fgl 4 part 7 sub 3).

Da ultimo si rimarca espressamente che gl'identificati attuali (fgl 4 part. 7 sub 2 ex fgl 4 part. 7 e fgl 4 part. 7 sub 3 ex fgl 4 part. 7) sono scaturiti dalle attività catastali di aggiornamento, autorizzate del G.E. con provvedimento del 07/12/2021 e sono tutti riconducibili, compreso il BCNC fgl 4 particella 7 sub 1, al dato catastale contenuto nel pignoramento (fgl 4 part 7).



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 08/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
[REDACTED]

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - SUCCESSIONE DI MORTE [REDACTED]
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - SUCCESSIONE DI [REDACTED]
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA AGGIORNATO AL 07/08/2022
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRICA CATASTALE FOGLIO 4 PART 7 SUB 2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 4 PARTICELLA 7 SUB 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA FGL 4 PART 7 SUB 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA FGL 4 PART 7 SUB 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISTANZA 9.3.2022 CON RISPOSTA DEL COMUNE DI SAN PIETRO AL TANAGRO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISTANZA 4.5.2.2022 CON RISPOSTA DEL COMUNE DI SAN PIETRO AL TANAGRO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA A CARICO [REDACTED] (Aggiornamento al 05/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA A CARICO [REDACTED] (Aggiornamento al 05/08/2022)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ESTRATTO DA GOOGLE MAPS
- ✓ Altri allegati



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°
Unità immobiliare su più livelli, a destinazione abitativa con accessori, con possibilità di accesso da due distinti ingressi.. Essa è costituita da piano terra dove sono ubicati due locali adibiti a deposito, box, cantina e piccolo wc con scala di collegamento interna che permette di accedere al primo piano. La superficie coperta di questo piano è pari a mq 126,86. Il primo piano è accessibile dalla scala interna che ha origine al piano terra e da un ingresso praticabile da terrazza che mette in comunicazione il fabbricato con il piano su cui si sviluppa la Strada Provinciale 426, che nel tratto urbano del Comune di San Pietro al Tanagro prende il nome di "Corso Umberto I°". Entrambi gli accessi portano a una zona di disimpegno oltre la quale sono ubicati il locale soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio costituenti la zona giorno del fabbricato. Questo piano ha una superficie coperta di mq 126,86 con balcone e terrazza esterni per mq 20,13. Il secondo piano del fabbricato è la zona notte ed è composta da 3 camere da letto, 2 piccoli ripostigli, studio, locale wc e disimpegno nel quale smonta altra rampa di scala interna che ha origine dal livello sottostante. Anche questo piano per una superficie coperta di mq 126,86 con 4 balconi esterni per complessivi mq 9,28. Soprastante la zona notte è il sottotetto di copertura, ispezionabile ma non abitabile. L'immobile qui trattato è ubicato in zona centrale del comune di San Pietro al Tanagro parallelo, per il lato lungo, alla Strada Provinciale 426 in posizione facilmente raggiungibile con veicoli e a piedi; nel raggio di circa 600 metri dal fabbricato sono ubicati il Municipio, la scuola elementare, piccole attività commerciali. La zona è urbanizzata e il fabbricato è allacciato ai servizi presenti (luce, acqua, rete fognaria). La struttura fondale, portante verticale e portante orizzontale del fabbricato è realizzata in c.a. assimilata a telaio, le scale sono costituite da solette rampanti e la copertura, a più falde, è costituita da grossa e piccola struttura lignea con sovrapposte tegole di argilla alla Marsigliese. Le tompagnature esterne e i divisori interni sono realizzati, rispettivamente, da blocchetti di lapillo e cemento e da tramezzi di mattoni forati. In ordine alle rifiniture il fabbricato a piano terra è dotato di infissi in ferro, saracinesca del tipo avvolgibile in alluminio, porte esterne in legno, intonato civile interno, pavimento in monocottura, impianto elettrico. Il primo piano è pavimentato con gres e ceramica, il portone d'ingresso è in legno, è presente caminetto alimentato a legna, l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas depositato in bombolone esterno al fabbricato. Gli infissi esterni sono in legno con tapparella esterna in alluminio di colore marrone e controinfissi esterni in alluminio, le porte interne sono di legno tamburate, scala interna piano terra-primo piano in perlato siciliano mentre la rampa 1°-2° piano è in marmo granito tipo africa con parapetto e passamano in legno, le terrazze / balconi sono pavimentati con piastrelle di monocottura e dotati di ringhiera in ferro barruto a motivi lineari. Il fabbricato, complessivamente, non presenta rifiniture o pregi particolari; lo standard della qualità dei materiali, delle rifiniture, dell'impiantistica e, non da ultimo, il grado di manutenzione riconducono alle caratteristiche dell'edilizia abitativa di tipo economico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 7, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato qui trattato è ubicato all'interno della perimetrazione urbana del Comune di San Pietro al Tanagro.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°
Autorimessa e locali di sgombero, pertinenziali della unità immobiliare a destinazione abitativa con accessori dettagliata al "bene n. 1". Trattasi di unico corpo di fabbrica, di altezza variabile, sviluppantesi solo a piano terra con unico accesso dalla via Secchio. Esso è costituito da ampio locale destinato a garage e locali di sgombero una volta, evidentemente, adibiti al ricovero di maiali e animali da cortile. L'accesso di questo manufatto (particella 7 sub 3) relativamente ai locali di sgombero-depositi è



praticabile attraverso la corte comune (BCNC particella 7 sub 1) al corpo di fabbrica ad uso abitativo (particella 7 sub 2), mentre l'accesso al garage è diretto dalla Via Secchio. La superficie netta è pari a mq 84,58, la superficie lorda è di mq 95,88 per un volume pari a mc 289,13. La struttura portante verticale del garage è realizzata in c.a., la tompagnatura di questi e dei restanti manufatti è in muratura di blocchi di lapillo e cemento; la copertura, a più falde e a quote diverse, è costituita da grossa e piccola struttura in legno con sovrastanti pannelli ondulati di cemento-bitume. La struttura più bassa, che assolveva al ricovero di animali da cortile, è realizzata interamente da muratura di blocchi della stessa tipologia innanzi citata. gl'infissi esterni sono misti (ferro e legno).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 7, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato qui trattato è ubicato all'interno della perimetrazione urbana del Comune di San Pietro al Tanagro.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2005 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 7, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	341,60 mq
Stato conservativo:	Bisognoso di manutenzione interna ed esterna		
Descrizione:	<p>Unità immobiliare su più livelli, a destinazione abitativa con accessori, con possibilità di accesso da due distinti ingressi.. Essa è costituita da piano terra dove sono ubicati due locali adibiti a deposito, box, cantina e piccolo wc con scala di collegamento interna che permette di accedere al primo piano. La superficie coperta di questo piano è pari a mq 126,86. Il primo piano è accessibile dalla scala interna che ha origine al piano terra e da un ingresso praticabile da terrazza che mette in comunicazione il fabbricato con il piano su cui si sviluppa la Strada Provinciale 426, che nel tratto urbano del Comune di San Pietro al Tanagro prende il nome di "Corso Umberto I°". Entrambi gli accessi portano a una zona di disimpegno oltre la quale sono ubicati il locale soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio costituenti la zona giorno del fabbricato. Questo piano ha una superficie coperta di mq 126,86 con balcone e terrazza esterni per mq 20,13. Il secondo piano del fabbricato è la zona notte ed è composta da 3 camere da letto, 2 piccoli ripostigli, studio, locale wc e disimpegno nel quale smonta altra rampa di scala interna che ha origine dal livello sottostante. Anche questo piano per una superficie coperta di mq 126,86 con 4 balconi esterni per complessivi mq 9,28. Soprastante la zona notte è il sottotetto di copertura, ispezionabile ma non abitabile. L'immobile qui trattato è ubicato in zona centrale del comune di San Pietro al Tanagro parallelo, per il lato lungo, alla Strada Provinciale 426 in posizione facilmente raggiungibile con veicoli e a piedi; nel raggio di circa 600 metri dal fabbricato sono ubicati il Municipio, la scuola elementare, piccole attività commerciali. La zona è urbanizzata e il fabbricato è allacciato ai servizi presenti (luce, acqua, rete fognaria). La struttura fondale, portante verticale e portante orizzontale del fabbricato è realizzata in c.a. assimilata a telaio, le scale sono costituite da solette rampanti e la copertura, a più falde, è costituita da grossa e piccola struttura lignea con sovrapposte tegole di argilla alla Marsigliese. Le tompagnature esterne e i divisori interni sono realizzati, rispettivamente, da blocchetti di lapillo e cemento e da tramezzi di mattoni forati. In ordine alle rifiniture il fabbricato a piano terra è dotato di infissi in ferro, saracinesca del tipo avvolgibile in alluminio, porte esterne in legno, intonato civile interno, pavimento in monocottura, impianto elettrico. Il primo piano è pavimentato con gres e ceramica, il portone d'ingresso è in legno, è presente caminetto alimentato a legna, l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas depositato in bombolone esterno al fabbricato. Gli infissi esterni sono in legno con tapparella esterna in alluminio di colore marrone e controinfissi esterni in alluminio, le porte interne sono di legno tamburate, scala interna piano terra-primo piano in perlato siciliano mentre la rampa 1°-2° piano è in marmo granito tipo africa con parapetto e passamano in legno, le terrazze / balconi sono pavimentati con piastrelle di monocottura e dotati di ringhiera in ferro barruto a motivi lineari. Il fabbricato, complessivamente, non presenta rifiniture o pregi particolari; lo standard della qualità dei materiali, delle rifiniture, dell'impiantistica e, non da ultimo, il grado di manutenzione riconducono alle caratteristiche dell'edilizia abitativa di tipo economico.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°
--------------------	---



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 7, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in pessime condizioni; esso è bisognoso di manutenzione interna ed esterna		
Descrizione:	<p>Autorimessa e locali di sgombero, pertinenziali della unità immobiliare a destinazione abitativa con accessori dettagliata al "bene n. 1". Trattasi di unico corpo di fabbrica, di altezza variabile, sviluppatasi solo a piano terra con unico accesso dalla via Secchio. Esso è costituito da ampio locale destinato a garage e locali di sgombero una volta, evidentemente, adibiti al ricovero di maiali e animali da cortile. L'accesso di questo manufatto (particella 7 sub 3) relativamente ai locali di sgombero-depositi è praticabile attraverso la corte comune (BCNC particella 7 sub 1) al corpo di fabbrica ad uso abitativo (particella 7 sub 2), mentre l'accesso al garage è diretto dalla Via Secchio. La superficie netta è pari a mq 84,58, la superficie lorda è di mq 95,88 per un volume pari a mc 289,13. La struttura portante verticale del garage è realizzata in c.a., la tompagnatura di questi e dei restanti manufatti è in muratura di blocchi di lapillo e cemento; la copertura, a più falde e a quote diverse, è costituita da grossa e piccola struttura in legno con sovrastanti pannelli ondulati di cemento-bitume. La struttura più bassa, che assolveva al ricovero di animali da cortile, è realizzata interamente da muratura di blocchi della stessa tipologia innanzi citata. gl'infissi esterni sono misti (ferro e legno).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Salerno il 18/10/1993
Reg. gen. 26469 - Reg. part. 2569
Quota: 1/1
Importo: € 61.975,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Data: 15/10/1993
N° repertorio: 19261
Note: la iscrizione originaria era per LIRE 120.000.000
- **rinnovo di ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Salerno il 10/04/2020
Reg. gen. 11592 - Reg. part. 1336
Quota: 1/1
Importo: € 89,42
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Data: 27/04/2020
N° repertorio: 12685
Note: trattasi di rinnovo della iscrizione in data 11/05/2000 ai n.ri 13837/2165.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 28/04/2005
Reg. gen. 20977 - Reg. part. 15002
Quota: 1/1
A favore [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN PIETRO AL TANAGRO (SA) - CORSO UMBERTO I°

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Salerno il 18/10/1993



Reg. gen. 26469 - Reg. part. 2569

Quota: 1/1

Importo: € 61.975,00

A favore di

Data: 15/10/1993

N° repertorio: 19261

Note: la iscrizione originaria era per LIRE 120.000.000

- **rinnovo di ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Salerno il 10/04/2020

Reg. gen. 11592 - Reg. part. 1336

Quota: 1/1

Importo: € 89,42

A favore di

Data: 27/04/2020

N° repertorio: 12685

Note: trattasi di rinnovo della iscrizione in data 11/05/2000 ai n.ri 13837/2165.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Salerno il 28/04/2005

Reg. gen. 20977 - Reg. part. 15002

Quota: 1/1

A favore di

