

TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gargione Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2016 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: 01659710543

Partita IVA: 01659710543

Viale dei Pini, 8

Assisi (PG)

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Titolarità.....	5
Dati Catastali.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2016 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 04/04/2017, il sottoscritto Ing. Gargione Enrico, con studio in Via Pacinotti - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA), email e.gargione@live.it, PEC enrico.gargione@ordingsa.it, Tel. 340 4091430, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/04/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Battipaglia (SA) - via Verdesca

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO (E.I. 201/2016):

Diritto di Proprietà piena ed esclusiva dell'unità immobiliare (Prefabbricato leggero abusivo con terreno agricolo) sito nel Comune di Battipaglia presso via Verdesca 18/C in località Verdesca: il terreno adibito a orto, presenta una superficie complessiva di complessivi 1.659 m2. Sul prefabbricato insiste ingiunzione di demolizione mai eseguita.

INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE:

Il Lotto unico di cui alla presente E.I. 201/2016 è ubicato in località Verdesca, nella periferia del Comune di Battipaglia, a circa 6 km dal centro urbano del capoluogo, in ambito molto prossimo alla zona Picciola, a prevalente destinazione agricola o comunque produttiva/commerciale, con pochi edifici rurali, e totale assenza di strutture commerciali e artigianali.

Il lotto unico è prospiciente all'arteria principale della zona SP 275, via Lago Lucrino, su cui s'immette via Verdesca, traversa di localizzazione del cespite esecutato. La strada provinciale si collega dopo pochi km alla rotatoria di località Picciola e conseguentemente alla SP 417-Aversana, che percorre parallelamente al litorale SP 175, parte della costa fino alla Foce del Sele, e garantisce fruibilità e mobilità nelle ore di punta, in particolare durante il periodo estivo, di maggior flusso veicolare. Anche se, a una distanza di circa 10 km, il lotto per il suo inquadramento territoriale permette un piuttosto rapido collegamento con l'autostrada del Mediterraneo A2, che collega Salerno a Reggio Calabria. Inoltre percorrendo via Trento verso Sud ci si collega al litorale salernitano, e quindi alla zona turistica, che è sottoposta a vincolo paesaggistico dalla Soprintendenza di Salerno. La zona non è servita da alcun servizio di urbanizzazione primaria e secondaria (uffici comunali, poste, supermercati, chiese, banche, ecc.), per cui è necessario raggiungere il centro urbano per adempiere a spese o necessità in genere.

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSICHE DEL LOTTO UNICO:

Il lotto unico è ubicato in via Verdesca civ.18/C ed è afferente alla p.lla 530.

L'accesso al prefabbricato abusivo costitutivo del lotto unico è consentito da strada interpoderale di collegamento dei vari beni immobiliari della part. 389, tuttavia non pignorata, di cui quota 1/3 risulta essere di proprietà del debitore esecutato. In particolare l'ingresso al prefabbricato non assentito fa parte della p.lla 530 esecutata, con gradini rivestiti in marmo, e a mezzo di cancelletto di accesso al patio. Il prefabbricato leggero, cespite oggetto della presente E.I. 201/2016, è posizionato a una distanza di circa 6 km dal centro urbano di Battipaglia ed è comprensivo di terreno circostante, ad uso

prevalentemente agricolo, su cui sorge una serra (200 m²), e due depositi/baracche per attrezzature agricole e similari, entrambi non accatastati e di una superficie rispettivamente di 31 m² e 14 m². In aderenza al prefabbricato leggero, è posizionata una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera grecata, che è riservata ai posti auto.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Il lotto unico oggetto della seguente E.I. 201/2016 consiste di una particella di terreno su cui sorge un prefabbricato abusivo utilizzato come abitazione/appartamento, e due depositi per attrezzature agricole e similari, nonché una serra per coltivazione di ortaggi e verdure di vario genere, anch'essi non censiti regolarmente. Il terreno antistante l'abitazione è invece utilizzato come orto.

Il prefabbricato leggero posizionato abusivamente sulla p.lla 530 è caratterizzato da struttura in legno e alluminio ad unico livello a cui si accede a mezzo di poche gradinate rivestite in marmo e un cancelletto in ferro verniciato che permette l'ingresso al patio. Tramite una porta non blindata, ma intelaiata in alluminio anodizzato e pannellata con dogato ligneo, si accede al bene. Detto "appartamento" di media metratura si compone, all'ingresso, di uno spazioso vano cucina-sala pranzo alla cui destra è ubicato un disimpegno che permette l'accesso alle camere da letto e al servizio wc. Adiacente alla cucina, è posizionato il bagno, completo di servizi igienici e box doccia di piccole dimensioni. Sulla sinistra dell'appartamento si accede alle due camere, di cui una matrimoniale arredata con mobili antichi e letto matrimoniale, l'altra adibita a stanza singola, di piccole dimensioni e attrezzata con letto singolo e armadiatura. Il prefabbricato è libero su tutti e quattro i fronti, ma è dotato di unico fronte di affaccio balconato sul prospetto principale a sud-est, tramite patio pavimentato di passaggio, che evidenzia le due porte di ingresso, di cui quella a sinistra effettivamente utilizzata allo scopo, quella frontale invece interclusa. La porta che sorge sul lato destro del pianerottolo di arrivo è, invece, l'accesso a un piccolo deposito. Di fianco, sul patio stesso, all'aperto è posizionato un lavatoio e la lavatrice, sprovvista di cassa di protezione dalle intemperie. Sono presenti impianto elettrico che non rispetta i criteri di sicurezza vigenti, e impianto idrico; il riscaldamento è fornito da stufa a pellets e da condizionatori caldo/freddo, di cui uno posizionato frontalmente all'ingresso e l'altro nella camera singola. La cucina è alimentata da bombola a gas, mentre non esiste allaccio in fogna, bensì la struttura è collegata a fossa Imhoff posizionata nell'area pertinenziale tra il prefabbricato e il primo deposito per attrezzature. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato vecchio tipo, in tutti i vani. Gli infissi interni sono intelaiati allo stesso modo ma pannellati con doghe di materiale ligneo. Il pavimento è sull'intera superficie dell'abitazione in grès porcellanato di medie dimensioni e colore chiaro. I vani caratterizzanti il prefabbricato leggero sono di seguito specificati:

- **Ingresso-Sala pranzo-cucina:** ampio vano il cui accesso è consentito da una porta in legno intelaiata in alluminio anodizzato, a battente unico. Frontalmente, ad angolo, è posizionata la cucina, mentre sul lato opposto sorge il tavolo da pranzo e una poltrona da salotto. Sono presenti in esso svariati beni mobili di arredo e complementi, ecc.
- **W.C.:** unico locale wc, attrezzato con lavabo, apparecchi igienici, box doccia affiancato alla muratura, rivestito con fogli di mosaico di colore scuro alternato con mattonelle di medie dimensioni di monocottura smaltate beige. E' pavimentato con la stessa tipologia di piastrelle. L'acqua calda sanitaria è fornita da caldaia termo-autonoma alloggiata sul retro del prefabbricato.
- **Due vani letto:** entrambi muniti di affaccio esterno. Il primo, di medie dimensioni superficiali, è attrezzato con letto matrimoniale e armadio e complementi in legno antico. Il secondo vano è destinato alla camera singola, con superficie ridotta, arredato con letto singolo e armadiatura il laminato effetto legno.
- **Patio di ingresso:** calpestabile pavimentato con piastrelle in monocottura grigie di piccole dimensioni per esterni e protetto al contorno da parapetto con struttura in ferro e cancelletto battente di accesso. Giacciono su di esso il lavatoio e la lavatrice, quest'ultima senza protezioni dalle intemperie.

L' impianto serricolo è posizionato sul lato sud-est della part. 530 di terreno, parallelamente alla strada interpoderale sterrata afferente alla part. 389 che conduce all'intero lotto unico. La serra presenta dimensioni pari a circa 200 m2.

Il deposito 1, utilizzato per attrezzature agricole e similari, è posizionato a una distanza di circa 5 m dal prospetto Nord- Est del prefabbricato/abitazione. Una porta battente in lamiera permette l'accesso, a mezzo di un gradino, alla struttura in lamiera e ferro, pavimentata con grès di colore chiaro e ricca di beni mobili ad uso rurale.

Immediatamente a Nord-Est sorge il deposito 2, di più modeste dimensioni, utilizzato allo stesso scopo, con struttura completamente in lamiera grecata.

La restante porzione di lotto, sul retro dei due depositi è indirizzata all'allevamento di galline e ulteriori spazi deposito.

La restante parte del terreno antistante il fabbricato abusivo è destinato a orto e seminativo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Battipaglia (SA) - via Verdesca

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

il debitore sig. [REDACTED]

[REDACTED] di stato civile coniugato in regime di comunione dei beni, ne è attualmente pieno ed esclusivo titolare in quota 1/1, ed essendo divenuto proprietario a seguito di donazione l'immobile rientra nei beni personali del soggetto debitore. Pertanto non si pone il problema di una sua divisione, poiché non sussiste nessun regime di comproprietà e nemmeno si pone la distribuzione dei dividendi al coniuge.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	29	530		A3				336,99		
--	----	-----	--	----	--	--	--	--------	--	--

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Battipaglia (SA) - via Verdesca
 LOTTO UNICO (E.I. 201/2016): Diritto di Proprietà piena ed esclusiva dell'unità immobiliare (Prefabbricato leggero abusivo con terreno agricolo) sito nel Comune di Battipaglia presso via Verdesca 18/C in località Verdesca: il terreno adibito a orto, presenta una superficie complessiva di complessivi 1.659 m2. Sul prefabbricato insiste ingiunzione di demolizione mai eseguita. **INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE:** Il Lotto unico di cui alla presente E.I. 201/2016 è ubicato in località Verdesca, nella periferia del Comune di Battipaglia, a circa 6 km dal centro urbano del capoluogo, in ambito molto prossimo alla zona Picciola, a prevalente destinazione agricola o comunque produttiva/commerciale, con pochi edifici rurali, e totale assenza di strutture commerciali e artigianali. Il lotto unico è prospiciente all'arteria principale della zona SP 275, via Lago Lucrino, su cui s'immette via Verdesca, traversa di localizzazione del cespite esecutato. La strada provinciale si collega dopo pochi km alla rotatoria di località Picciola e conseguentemente alla SP 417-Aversana, che percorre parallelamente al litorale SP 175, parte della costa fino alla Foce del Sele, e garantisce fruibilità e mobilità nelle ore di punta, in particolare durante il periodo estivo, di maggior flusso veicolare. Anche se, a una distanza di circa 10 km, il lotto per il suo inquadramento territoriale permette un piuttosto rapido collegamento con l'autostrada del Mediterraneo A2, che collega Salerno a Reggio Calabria. Inoltre percorrendo via Trento verso Sud ci si collega al litorale salernitano, e quindi alla zona turistica, che è sottoposta a vincolo paesaggistico dalla Soprintendenza di Salerno. La zona non è servita da alcun servizio di urbanizzazione primaria e secondaria (uffici comunali, poste, supermercati, chiese, banche, ecc.), per cui è necessario raggiungere il centro urbano per adempiere a spese o necessità in genere. **DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSICHE DEL LOTTO UNICO:** Il lotto unico è ubicato in via Verdesca civ.18/C ed è afferente alla p.lla 530. L'accesso al prefabbricato abusivo costitutivo del lotto unico è consentito da strada interpoderale di collegamento dei vari beni immobiliari della part. 389, tuttavia non pignorata, di cui quota 1/3 risulta essere di proprietà del debitore esecutato. In particolare l'ingresso al prefabbricato non assentito fa parte della p.lla 530 esecutata, con gradini rivestiti in marmo, e a mezzo di cancelletto di accesso al patio. Il prefabbricato leggero, cespite oggetto della presente E.I. 201/2016, è posizionato a una distanza di circa 6 km dal centro urbano di Battipaglia ed è comprensivo di terreno circostante, ad uso prevalentemente agricolo, su cui sorge una serra (200 m2), e due depositi/baracche per attrezzature agricole e similari, entrambi non accatastati e di una superficie rispettivamente di 31 m2 e 14 m2. In aderenza al prefabbricato leggero, è posizionata una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera grecata, che è riservata ai posti auto. **DESCRIZIONE LOTTO UNICO** Il lotto unico oggetto della seguente E.I. 201/2016 consiste di una particella di terreno su cui sorge un prefabbricato abusivo utilizzato come abitazione/appartamento, e due depositi per attrezzature agricole e similari, nonché una serra per coltivazione di ortaggi e verdure di vario genere, anch'essi non censiti regolarmente. Il terreno antistante l'abitazione è invece utilizzato come orto. Il prefabbricato leggero posizionato abusivamente sulla p.lla 530 è caratterizzato da struttura in legno e alluminio ad unico livello a cui si accede a mezzo di poche gradinate rivestite in marmo e un cancelletto in ferro verniciato che permette l'ingresso al patio. Tramite una porta non blindata, ma intelaiata in alluminio anodizzato e pannellata con dogato ligneo, si accede al bene. Detto "appartamento" di media metratura si compone, all'ingresso, di uno spazioso vano cucina-sala pranzo alla cui destra è ubicato un disimpegno che permette l'accesso alle camere

da letto e al servizio wc. Adiacente alla cucina, è posizionato il bagno, completo di servizi igienici e box doccia di piccole dimensioni. Sulla sinistra dell'appartamento si accede alle due camere, di cui una matrimoniale arredata con mobili antichi e letto matrimoniale, l'altra adibita a stanza singola, di piccole dimensioni e attrezzata con letto singolo e armadiatura. Il prefabbricato è libero su tutti e quattro i fronti, ma è dotato di unico fronte di affaccio balconato sul prospetto principale a sud-est, tramite patio pavimentato di passaggio, che evidenzia le due porte di ingresso, di cui quella a sinistra effettivamente utilizzata allo scopo, quella frontale invece interclusa. La porta che sorge sul lato destro del pianerottolo di arrivo è, invece, l'accesso a un piccolo deposito. Di fianco, sul patio stesso, all'aperto è posizionato un lavatoio e la lavatrice, sprovvista di cassa di protezione dalle intemperie. Sono presenti impianto elettrico che non rispetta i criteri di sicurezza vigenti, e impianto idrico; il riscaldamento è fornito da stufa a pellets e da condizionatori caldo/freddo, di cui uno posizionato frontalmente all'ingresso e l'altro nella camera singola. La cucina è alimentata da bombola a gas, mentre non esiste allaccio in fogna, bensì la struttura è collegata a fossa Imhoff posizionata nell'area pertinenziale tra il prefabbricato e il primo deposito per attrezzature. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato vecchio tipo, in tutti i vani. Gli infissi interni sono intelaiati allo stesso modo ma pannellati con doghe di materiale ligneo. Il pavimento è sull'intera superficie dell'abitazione in grès porcellanato di medie dimensioni e colore chiaro. I vani caratterizzanti il prefabbricato leggero sono di seguito specificati: •Ingresso-Sala pranzo-cucina: ampio vano il cui accesso è consentito da una porta in legno intelaiata in alluminio anodizzato, a battente unico. Frontalmente, ad angolo, è posizionata la cucina, mentre sul lato opposto sorge il tavolo da pranzo e una poltrona da salotto. Sono presenti in esso svariati beni mobili di arredo e complementi, ecc. •W.C.: unico locale wc, attrezzato con lavabo, apparecchi igienici, box doccia affiancato alla muratura, rivestito con fogli di mosaico di colore scuro alternato con mattonelle di medie dimensioni di monocottura smaltate beige. E' pavimentato con la stessa tipologia di piastrelle. L'acqua calda sanitaria è fornita da caldaia termo-autonoma alloggiata sul retro del prefabbricato. •Due vani letto: entrambi muniti di affaccio esterno. Il primo, di medie dimensioni superficiali, è attrezzato con letto matrimoniale e armadio e complementi in legno antico. Il secondo vano è destinato alla camera singola, con superficie ridotta, arredato con letto singolo e armadiatura il laminato effetto legno. •Patio di ingresso: calpestabile pavimentato con piastrelle in monocottura grigie di piccole dimensioni per esterni e protetto al contorno da parapetto con struttura in ferro e cancelletto battente di accesso. Giacciono su di esso il lavatoio e la lavatrice, quest'ultima senza protezioni dalle intemperie. L'impianto serricolo è posizionato sul lato sud-est della part. 530 di terreno, parallelamente alla strada interpoderale sterrata afferente alla part. 389 che conduce all'intero lotto unico. La serra presenta dimensioni pari a circa 200 m². Il deposito 1, utilizzato per attrezzature agricole e similari, è posizionato a una distanza di circa 5 m dal prospetto Nord-Est del prefabbricato/abitazione. Una porta battente in lamiera permette l'accesso, a mezzo di un gradino, alla struttura in lamiera e ferro, pavimentata con grès di colore chiaro e ricca di beni mobili ad uso rurale. Immediatamente a Nord-Est sorge il deposito 2, di più modeste dimensioni, utilizzato allo stesso scopo, con struttura completamente in lamiera grecata. La restante porzione di lotto, sul retro dei due depositi è indirizzata all'allevamento di galline e ulteriori spazi deposito. La restante parte del terreno antistante il fabbricato abusivo è destinato a orto e seminativo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 530, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Battipaglia (SA) - via	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		

Verdesca					
Valore di stima:					€ 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Pontecagnano Faiano, li 29/07/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gargione Enrico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Battipaglia (SA) - via Verdesca
 LOTTO UNICO (E.I. 201/2016): Diritto di Proprietà piena ed esclusiva dell'unità immobiliare (Prefabbricato leggero abusivo con terreno agricolo) sito nel Comune di Battipaglia presso via Verdesca 18/C in località Verdesca: il terreno adibito a orto, presenta una superficie complessiva di complessivi 1.659 m². Sul prefabbricato insiste ingiunzione di demolizione mai eseguita. **INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE:** Il Lotto unico di cui alla presente E.I. 201/2016 è ubicato in località Verdesca, nella periferia del Comune di Battipaglia, a circa 6 km dal centro urbano del capoluogo, in ambito molto prossimo alla zona Picciola, a prevalente destinazione agricola o comunque produttiva/commerciale, con pochi edifici rurali, e totale assenza di strutture commerciali e artigianali. Il lotto unico è prospiciente all'arteria principale della zona SP 275, via Lago Lucrino, su cui s'immette via Verdesca, traversa di localizzazione del cespite esecutato. La strada provinciale si collega dopo pochi km alla rotatoria di località Picciola e conseguentemente alla SP 417-Aversana, che percorre parallelamente al litorale SP 175, parte della costa fino alla Foce del Sele, e garantisce fruibilità e mobilità nelle ore di punta, in particolare durante il periodo estivo, di maggior flusso veicolare. Anche se, a una distanza di circa 10 km, il lotto per il suo inquadramento territoriale permette un piuttosto rapido collegamento con l'autostrada del Mediterraneo A2, che collega Salerno a Reggio Calabria. Inoltre percorrendo via Trento verso Sud ci si collega al litorale salernitano, e quindi alla zona turistica, che è sottoposta a vincolo paesaggistico dalla Soprintendenza di Salerno. La zona non è servita da alcun servizio di urbanizzazione primaria e secondaria (uffici comunali, poste, supermercati, chiese, banche, ecc.), per cui è necessario raggiungere il centro urbano per adempiere a spese o necessità in genere. **DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSICHE DEL LOTTO UNICO:** Il lotto unico è ubicato in via Verdesca civ.18/C ed è afferente alla p.lla 530. L'accesso al prefabbricato abusivo costitutivo del lotto unico è consentito da strada interpoderale di collegamento dei vari beni immobiliari della part. 389, tuttavia non pignorata, di cui quota 1/3 risulta essere di proprietà del debitore esecutato. In particolare l'ingresso al prefabbricato non assentito fa parte della p.lla 530 esecutata, con gradini rivestiti in marmo, e a mezzo di cancelletto di accesso al patio. Il prefabbricato leggero, cespite oggetto della presente E.I. 201/2016, è posizionato a una distanza di circa 6 km dal centro urbano di Battipaglia ed è comprensivo di terreno circostante, ad uso prevalentemente agricolo, su cui sorge una serra (200 m²), e due depositi/baracche per attrezzature agricole e similari, entrambi non accatastati e di una superficie rispettivamente di 31 m² e 14 m². In aderenza al prefabbricato leggero, è posizionata una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera grecata, che è riservata ai posti auto. **DESCRIZIONE LOTTO UNICO** Il lotto unico oggetto della seguente E.I. 201/2016 consiste di una particella di terreno su cui sorge un prefabbricato abusivo utilizzato come abitazione/appartamento, e due depositi per attrezzature agricole e similari, nonché una serra per coltivazione di ortaggi e verdure di vario genere, anch'essi non censiti regolarmente. Il terreno antistante l'abitazione è invece utilizzato come orto. Il prefabbricato leggero posizionato abusivamente sulla p.lla 530 è caratterizzato da struttura in legno e alluminio ad unico livello a cui si accede a mezzo di poche gradinate rivestite in marmo e un cancelletto in ferro verniciato che permette l'ingresso al patio. Tramite una porta non blindata, ma intelaiata in alluminio anodizzato e pannellata con dogato ligneo, si accede al bene. Detto "appartamento" di media metratura si compone, all'ingresso, di uno spazioso vano cucina-sala pranzo alla cui destra è ubicato un disimpegno che permette l'accesso alle camere da letto e al servizio wc. Adiacente alla cucina, è posizionato il bagno, completo di servizi igienici e box doccia di piccole dimensioni. Sulla sinistra dell'appartamento si accede alle due camere, di cui una matrimoniale arredata con mobili antichi e letto matrimoniale, l'altra adibita



a stanza singola, di piccole dimensioni e attrezzata con letto singolo e armadiatura. Il prefabbricato è libero su tutti e quattro i fronti, ma è dotato di unico fronte di affaccio balconato sul prospetto principale a sud-est, tramite patio pavimentato di passaggio, che evidenzia le due porte di ingresso, di cui quella a sinistra effettivamente utilizzata allo scopo, quella frontale invece interclusa. La porta che sorge sul lato destro del pianerottolo di arrivo è, invece, l'accesso a un piccolo deposito. Di fianco, sul patio stesso, all'aperto è posizionato un lavatoio e la lavatrice, sprovvista di cassa di protezione dalle intemperie. Sono presenti impianto elettrico che non rispetta i criteri di sicurezza vigenti, e impianto idrico; il riscaldamento è fornito da stufa a pellets e da condizionatori caldo/freddo, di cui uno posizionato frontalmente all'ingresso e l'altro nella camera singola. La cucina è alimentata da bombola a gas, mentre non esiste allaccio in fogna, bensì la struttura è collegata a fossa Imhoff posizionata nell'area pertinenziale tra il prefabbricato e il primo deposito per attrezzature. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato vecchio tipo, in tutti i vani. Gli infissi interni sono intelaiati allo stesso modo ma pannellati con doghe di materiale ligneo. Il pavimento è sull'intera superficie dell'abitazione in grès porcellanato di medie dimensioni e colore chiaro. I vani caratterizzanti il prefabbricato leggero sono di seguito specificati: •Ingresso-Sala pranzo-cucina: ampio vano il cui accesso è consentito da una porta in legno intelaiata in alluminio anodizzato, a battente unico. Frontalmente, ad angolo, è posizionata la cucina, mentre sul lato opposto sorge il tavolo da pranzo e una poltrona da salotto. Sono presenti in esso svariati beni mobili di arredo e complementi, ecc. •W.C.: unico locale wc, attrezzato con lavabo, apparecchi igienici, box doccia affiancato alla muratura, rivestito con fogli di mosaico di colore scuro alternato con mattonelle di medie dimensioni di monocottura smaltate beige. E' pavimentato con la stessa tipologia di piastrelle. L'acqua calda sanitaria è fornita da caldaia termo-autonoma alloggiata sul retro del prefabbricato. •Due vani letto: entrambi muniti di affaccio esterno. Il primo, di medie dimensioni superficiali, è attrezzato con letto matrimoniale e armadio e complementi in legno antico. Il secondo vano è destinato alla camera singola, con superficie ridotta, arredato con letto singolo e armadiatura il laminato effetto legno. •Patio di ingresso: calpestabile pavimentato con piastrelle in monocottura grigie di piccole dimensioni per esterni e protetto al contorno da parapetto con struttura in ferro e cancelletto battente di accesso. Giacciono su di esso il lavatoio e la lavatrice, quest'ultima senza protezioni dalle intemperie. L'impianto serricolo è posizionato sul lato sud-est della part. 530 di terreno, parallelamente alla strada interpoderale sterrata afferente alla part. 389 che conduce all'intero lotto unico. La serra presenta dimensioni pari a circa 200 m2. Il deposito 1, utilizzato per attrezzature agricole e similari, è posizionato a una distanza di circa 5 m dal prospetto Nord-Est del prefabbricato/abitazione. Una porta battente in lamiera permette l'accesso, a mezzo di un gradino, alla struttura in lamiera e ferro, pavimentata con grès di colore chiaro e ricca di beni mobili ad uso rurale. Immediatamente a Nord-Est sorge il deposito 2, di più modeste dimensioni, utilizzato allo stesso scopo, con struttura completamente in lamiera grecata. La restante porzione di lotto, sul retro dei due depositi è indirizzata all'allevamento di galline e ulteriori spazi deposito. La restante parte del terreno antistante il fabbricato abusivo è destinato a orto e seminativo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 530, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Battipaglia (SA) - via Verdesca		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 530, Categoria A3		
Descrizione:	LOTTO UNICO (E.I. 201/2016): Diritto di Proprietà piena ed esclusiva dell'unità immobiliare (Prefabbricato leggero abusivo con terreno agricolo) sito nel Comune di Battipaglia presso via Verdesca 18/C in località Verdesca: il terreno adibito a orto, presenta una superficie complessiva di complessivi 1.659 m². Sul prefabbricato insiste ingiunzione di demolizione mai eseguita. INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE: Il Lotto unico di cui alla presente E.I. 201/2016 è ubicato in località Verdesca, nella periferia del Comune di Battipaglia, a circa 6 km dal centro urbano del capoluogo, in ambito molto prossimo alla zona Picciola, a prevalente destinazione agricola o comunque produttiva/commerciale, con pochi edifici rurali, e totale assenza di strutture commerciali e artigianali. Il lotto unico è prospiciente all'arteria principale della zona SP 275, via Lago Lucrino, su cui s'immette via Verdesca, traversa di localizzazione del cespite esecutato. La strada provinciale si collega dopo pochi km alla rotonda di località Picciola e conseguentemente alla SP 417-Aversana, che percorre parallelamente al litorale SP 175, parte della costa fino alla Foce del Sele, e garantisce fruibilità e mobilità nelle ore di punta, in particolare durante il periodo estivo, di maggior flusso veicolare. Anche se, a una distanza di circa 10 km, il lotto per il suo inquadramento territoriale permette un piuttosto rapido collegamento con l'autostrada del Mediterraneo A2, che collega Salerno a Reggio Calabria. Inoltre percorrendo via Trento verso Sud ci si collega al litorale salernitano, e quindi alla zona turistica, che è sottoposta a vincolo paesaggistico dalla Soprintendenza di Salerno. La zona non è servita da alcun servizio di urbanizzazione primaria e secondaria (uffici comunali, poste, supermercati, chiese, banche, ecc.), per cui è necessario raggiungere il centro urbano per adempiere a spese o necessità in genere. DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSICHE DEL LOTTO UNICO: Il lotto unico è ubicato in via Verdesca civ.18/C ed è afferente alla p.lla 530. L'accesso al prefabbricato abusivo costitutivo del lotto unico è consentito da strada interpodereale di collegamento dei vari beni immobiliari della part. 389, tuttavia non pignorata, di cui quota 1/3 risulta essere di proprietà del debitore esecutato. In particolare l'ingresso al prefabbricato non assentito fa parte della p.lla 530 esecutata, con gradini rivestiti in marmo, e a mezzo di cancelletto di accesso al patio. Il prefabbricato leggero, cespite oggetto della presente E.I. 201/2016, è posizionato a una distanza di circa 6 km dal centro urbano di Battipaglia ed è comprensivo di terreno circostante, ad uso prevalentemente agricolo, su cui sorge una serra (200 m²), e due depositi/baracche per attrezzature agricole e similari, entrambi non accatastati e di una superficie rispettivamente di 31 m² e 14 m². In aderenza al prefabbricato leggero, è posizionata una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera grecata, che è riservata ai posti auto. DESCRIZIONE LOTTO UNICO Il lotto unico oggetto della seguente E.I. 201/2016 consiste di una particella di terreno su cui sorge un prefabbricato abusivo utilizzato come abitazione/appartamento, e due depositi per attrezzature agricole e similari, nonché una serra per coltivazione di ortaggi e verdure di vario genere, anch'essi non censiti regolarmente. Il terreno antistante l'abitazione è invece utilizzato come orto. Il prefabbricato leggero posizionato abusivamente sulla p.lla 530 è caratterizzato da struttura in legno e alluminio ad unico livello a cui si accede a mezzo di poche gradinate rivestite in marmo e un cancelletto in ferro verniciato che permette l'ingresso al patio. Tramite una porta non blindata, ma intelaiata in alluminio anodizzato e pannellata con dogato ligneo, si accede al bene. Detto "appartamento" di media metratura si compone, all'ingresso, di uno spazioso vano cucina-sala pranzo alla cui destra è ubicato un disimpegno che permette l'accesso alle camere da letto e al servizio wc. Adiacente alla cucina, è posizionato il bagno, completo di servizi igienici e box doccia di piccole dimensioni. Sulla sinistra dell'appartamento si accede alle due camere, di cui una matrimoniale arredata con mobili antichi e letto matrimoniale, l'altra adibita a stanza singola, di piccole dimensioni e attrezzata con letto singolo e armadiatura. Il prefabbricato è libero su tutti e quattro i fronti, ma è dotato di unico fronte di affaccio balconato sul prospetto principale a sud-est, tramite patio pavimentato di passaggio, che evidenzia le due porte di ingresso, di cui quella a sinistra effettivamente utilizzata allo scopo, quella frontale invece interclusa. La porta che sorge sul lato destro del pianerottolo di arrivo è, invece, l'accesso a un piccolo deposito. Di fianco, sul patio stesso, all'aperto è posizionato un lavatoio e la lavatrice, sprovvista di cassa di protezione dalle intemperie. Sono presenti impianto elettrico che non rispetta i criteri di sicurezza vigenti, e impianto idrico; il riscaldamento è fornito da stufa a pellets e da condizionatori caldo/freddo, di cui uno posizionato frontalmente all'ingresso e l'altro nella camera singola. La cucina è alimentata da bombola a gas, mentre non esiste allaccio in fogna, bensì la struttura è collegata a fossa Imhoff posizionata nell'area pertinenziale tra il prefabbricato e il primo deposito per attrezzature. Gli infissi esterni sono in alluminio		

	anodizzato vecchio tipo, in tutti i vani. Gli infissi interni sono intelaiati allo stesso modo ma pannellati con doghe di materiale ligneo. Il pavimento è sull'intera superficie dell'abitazione in grès porcellanato di medie dimensioni e colore chiaro. I vani caratterizzanti il prefabbricato leggero sono di seguito specificati: •Ingresso-Sala pranzo-cucina: ampio vano il cui accesso è consentito da una porta in legno intelaiata in alluminio anodizzato, a battente unico. Frontalmente, ad angolo, è posizionata la cucina, mentre sul lato opposto sorge il tavolo da pranzo e una poltrona da salotto. Sono presenti in esso svariati beni mobili di arredo e complementi, ecc. •W.C.: unico locale wc, attrezzato con lavabo, apparecchi igienici, box doccia affiancato alla muratura, rivestito con fogli di mosaico di colore scuro alternato con mattonelle di medie dimensioni di monocottura smaltate beige. E' pavimentato con la stessa tipologia di piastrelle. L'acqua calda sanitaria è fornita da caldaia termo-autonoma alloggiata sul retro del prefabbricato. •Due vaniletti: entrambi muniti di affaccio esterno. Il primo, di medie dimensioni superficiali, è attrezzato con letto matrimoniale e armadio e complementi in legno antico. Il secondo vano è destinato alla camera singola, con superficie ridotta, arredato con letto singolo e armadiatura laminata effetto legno. •Patio di ingresso: calpestabile pavimentato con piastrelle in monocottura grigie di piccole dimensioni per esterni e protetto al contorno da parapetto con struttura in ferro e cancelletto battente di accesso. Giacciono su di esso il lavatoio e la lavatrice, quest'ultima senza protezioni dalle intemperie. L'impianto serricolo è posizionato sul lato sud-est della part. 530 di terreno, parallelamente alla strada interpodereale sterrata afferente alla part. 389 che conduce all'intero lotto unico. La serra presenta dimensioni pari a circa 200 m2. Il deposito 1, utilizzato per attrezzature agricole e similari, è posizionato a una distanza di circa 5 m dal prospetto Nord-Est del prefabbricato/abitazione. Una porta battente in lamiera permette l'accesso, a mezzo di un gradino, alla struttura in lamiera e ferro, pavimentata con grès di colore chiaro e ricca di beni mobili ad uso rurale. Immediatamente a Nord-Est sorge il deposito 2, di più modeste dimensioni, utilizzato allo stesso scopo, con struttura completamente in lamiera grecata. La restante porzione di lotto, sul retro dei due depositi è indirizzata all'allevamento di galline e ulteriori spazi deposito. La restante parte del terreno antistante il fabbricato abusivo è destinato a orto e seminativo.
Vendita soggetta a IVA:	NO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

