
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marmo Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto 1.....	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Lotto 2.....	7
Descrizione	8
Titolarità	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Lotto 1	10
Lotto 2	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto 1	12
Lotto 2	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2018 del R.G.E.....	13
Lotto 1	13
Lotto 2	13

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Marmo Anna, con studio in Via G. Mezzacapo, 98 - 84036 - Sala Consilina (SA), email architetto@annamarmo.it, PEC arch_annamarmo@archiworldpec.it, Tel. 0975 010091 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2022 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 Viggiano (PZ) - c/da Prastio (Coord. Geografiche: 39.956947, 16.112368)
- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Viggianello (PZ) - c/da Prastio (Coord. Geografiche: 39.956702, 16.111808)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viggiano (PZ) - c/da Prastio

DESCRIZIONE

Il lotto è ubicato in zona extraurbana periferica, ai piedi del Monte Pollino in località Prastio ed è raggiungibile mediante una strada

L'ambito del centro abitato periferico di loc. Prastio risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete elettrica, pubblica illuminazione - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 847/1964), ma non di urbanizzazione secondaria (quali scuole, municipio, chiese - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 865/1971 e successive modifiche) che risultano distanti circa 3 Km, l'area è priva di attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I cespiti ubicati in c/da Prastio sono pervenuti all'esecutato, **** Omissis ****, quali beni personali

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	337,66 mq	284,87 mq	1,00	284,87 mq	0,00 m	T - 1
Totale superficie convenzionale:				284,87 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	284,87 mq	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	600			A2	2	7,5	209 mq	309,87 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

La scheda catastale del Lotto Uno non risulta aderente rispetto allo stato dei luoghi, come si evince dalle schede planimetriche allegate, ma presenta lievi modifiche.

I costi necessari per l'eliminazione delle riscontrate difformità, sono pari a 600 €, in quanto si ravvisa la necessità di predisporre n°1 Docfa per variazione planimetrica degli spazi interni.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Viggianello (PZ) - c/da Prastio

DESCRIZIONE

Il lotto è ubicato in zona extraurbana periferica, ai piedi del Monte Pollino in località Prastio ed è raggiungibile mediante una strada comunale, c/da Prastio, che collega il Comune di Viggianello (PZ) all'omonima area periferica.

L'ambito del centro abitato periferico di loc. Prastio risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete elettrica, pubblica illuminazione - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 847/1964), ma non di urbanizzazione secondaria (quali scuole, municipio, chiese - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 865/1971 e successive modifiche) che risultano distanti circa 3 Km, l'area è priva di attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	617,00 mq	617,00 mq	1,00	617,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				617,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	617,00 mq	

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
87	269				Oliveto					
87	392				Oliveto					

Corrispondenza catastale

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viggiano (PZ) - c/da Prastio
Il lotto è ubicato in zona extraurbana periferica, ai piedi del Monte Pollino in località Prastio ed è raggiungibile mediante una strada. L'ambito del centro abitato periferico di loc. Prastio risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete elettrica, pubblica illuminazione - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 847/1964), ma non di urbanizzazione secondaria (quali scuole, municipio, chiese - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 865/1971 e successive modifiche) che risultano distanti circa 3 Km, l'area è priva di attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 600, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.000,00
Il valore al mq è stato ragguagliato al fine di includere in un unico valore diverse metodologie di stima, meglio dettagliate nella relazione completa allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Viggiano (PZ) - c/da Prastio	284,87 mq	266,79 €/mq	€ 76.000,00	100,00%	€ 76.000,00
				Valore di stima:	€ 76.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fondo ubicato a Viggianello (PZ) - c/da Prastio
Il lotto è ubicato in zona extraurbana periferica, ai piedi del Monte Pollino in località Prastio ed è raggiungibile mediante una strada comunale, c/da Prastio, che collega il Comune di Viggianello (PZ) all'omonima area periferica. L'ambito del centro abitato periferico di loc. Prastio risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete elettrica, pubblica illuminazione - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 847/1964), ma non di urbanizzazione secondaria (quali scuole, municipio, chiese - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 865/1971 e successive modifiche) che risultano distanti circa 3 Km, l'area è priva di attività commerciali.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 269, Qualità Oliveto - Fg. 87, Part. 392, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.200,00
Il valore al mq è stato ragguagliato al fine di includere in un unico valore diverse metodologie di stima, meglio dettagliate nella relazione completa allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fondo Viggianello (PZ) - c/da Prastio	617,00 mq	6,81 €/mq	€ 4.200,00	100,00%	€ 4.200,00
				Valore di stima:	€ 4.200,00

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

Sala Consilina, li 09/03/2023

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viggiano (PZ) - c/da Prastio
Il lotto è ubicato in zona extraurbana periferica, ai piedi del Monte Pollino in località Prastio ed è raggiungibile mediante una strada. L'ambito del centro abitato periferico di loc. Prastio risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete elettrica, pubblica illuminazione - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 847/1964), ma non di urbanizzazione secondaria (quali scuole, municipio, chiese - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 865/1971 e successive modifiche) che risultano distanti circa 3 Km, l'area è priva di attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 600, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Viggianello (PZ) - c/da Prastio
Il lotto è ubicato in zona extraurbana periferica, ai piedi del Monte Pollino in località Prastio ed è raggiungibile mediante una strada comunale, c/da Prastio, che collega il Comune di Viggianello (PZ) all'omonima area periferica. L'ambito del centro abitato periferico di loc. Prastio risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete elettrica, pubblica illuminazione - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 847/1964), ma non di urbanizzazione secondaria (quali scuole, municipio, chiese - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 865/1971 e successive modifiche) che risultano distanti circa 3 Km, l'area è priva di attività commerciali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 269, Qualità Oliveto - Fg. 87, Part. 392, Qualità Oliveto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Viggiano (PZ) - c/da Prastio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 600, Categoria A2	Superficie	284,87 mq
Descrizione:	Il lotto è ubicato in zona extraurbana periferica, ai piedi del Monte Pollino in località Prastio ed è raggiungibile mediante una strada. L'ambito del centro abitato periferico di loc. Prastio risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete elettrica, pubblica illuminazione - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 847/1964), ma non di urbanizzazione secondaria (quali scuole, municipio, chiese - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 865/1971 e successive modifiche) che risultano distanti circa 3 Km, l'area è priva di attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fondo			
Ubicazione:	Viggianello (PZ) - c/da Prastio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 269, Qualità Oliveto - Fg. 87, Part. 392, Qualità Oliveto	Superficie	617,00 mq
Descrizione:	Il lotto è ubicato in zona extraurbana periferica, ai piedi del Monte Pollino in località Prastio ed è raggiungibile mediante una strada comunale, c/da Prastio, che collega il Comune di Viggianello (PZ) all'omonima area periferica. L'ambito del centro abitato periferico di loc. Prastio risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete elettrica, pubblica illuminazione - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 847/1964), ma non di urbanizzazione secondaria (quali scuole, municipio, chiese - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 865/1971 e successive modifiche) che risultano distanti circa 3 Km, l'area è priva di attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		