

---

# 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 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 10 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 10 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 12 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 12 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2018 del R.G.E..... | 13 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 13 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 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 |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                  |                  |              | <b>284,87 mq</b>         |         |       |

|  |                  |          |
|--|------------------|----------|
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>284,87 mq</b> |          |

## DATI CATASTALI

| <b>Catasto fabbricati (CF)</b> |               |              |             |                            |                  |               |                    |                             |                |              |                 |
|--------------------------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| <b>Dati identificativi</b>     |               |              |             | <b>Dati di classamento</b> |                  |               |                    |                             |                |              |                 |
| <b>Sezione</b>                 | <b>Foglio</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub.</b> | <b>Zona Cens.</b>          | <b>Categoria</b> | <b>Classe</b> | <b>Consistenza</b> | <b>Superficie catastale</b> | <b>Rendita</b> | <b>Piano</b> | <b>Graffato</b> |
|                                | 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  |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                  |                  |              | <b>617,00 mq</b>         |         |       |

|  |                  |          |
|--|------------------|----------|
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>617,00 mq</b> |          |

## 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 -<br>Fabbricato civile<br>Viggiano (PZ) - c/da<br>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.

| <b>Identificativo corpo</b>                              | <b>Superficie convenzionale</b> | <b>Valore unitario</b> | <b>Valore complessivo</b> | <b>Quota in vendita</b> | <b>Totale</b> |
|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Bene N° 2</b> - 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**

---

| <b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b> |   |                   |           |
|--------------------------------------|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                   | Viggiano (PZ) - c/da Prastio  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>           | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 87, Part. 600, Categoria A2  | <b>Superficie</b> | 284,87 mq |
| <b>Descrizione:</b>                  | 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. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>       | NO  |                   |           |

**LOTTO 2**

---

| <b>Bene N° 2 - Fondo</b>       |   |                   |           |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Viggianello (PZ) - c/da Prastio   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Fondo<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 87, Part. 269, Qualità Oliveto -<br>Fg. 87, Part. 392, Qualità Oliveto  | <b>Superficie</b> | 617,00 mq |
| <b>Descrizione:</b>            | 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. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO  |                   |           |