
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marmo Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stima / Formazione lotti.....	5
Riepilogo bando d'asta	7
Lotto Unico	7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2021 del R.G.E.....	8
Lotto Unico	8



INCARICO

In data 22/04/2024, 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 26/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - via Rocco Scotellaro, piano 2 (Coord. Geografiche: 40.257260686075156, 16.2532862334119)

DESCRIZIONE

Il lotto di vendita è costituito da un appartamento residenziale al piano secondo con annesso deposito al piano seminterrato. Il fabbricato in particolare è costituito da una struttura portante a telaio in cls armato; copertura con soletta in cls armato e sovrastante manto di copertura; tramezzature interne dello spessore di 11 cm in laterizio forato; infissi in legno con vetro singolo e persiane alla romana esterne sempre in legno. L'immobile è rifinito all'interno con intonaco liscio; sia pavimenti che rivestimenti sono in piastrelle di ceramica a pasta rossa, di colore per lo più chiaro. L'appartamento risulta dotato di solo caminetto per il riscaldamento della zona giorno, non risultano presenti altri impianti di riscaldamento per le restanti camere; è dotato di acqua potabile municipale e di impianto di energia elettrica sebbene gli stessi siano di vetusta manifattura. Sono presenti doppi servizi. L'abitazione si presenta nel complesso luminoso con esposizione prevalentemente a sud-est; lo stato di manutenzione complessivo è discreto, presenta finiture di tipo economico.

L'appartamento ha una superficie complessiva netta interna pari a circa 94 mq (inclusi i balconi), con altezza utile interna variabile da 2,70 mq al piano terra mentre il locale deposito ha una superficie netta interna di circa 14 mq con un'altezza utile interna di 2,30 m al piano seminterrato. Si rimanda, per maggiore chiarezza alle figure n.6-7-8 (Allegato 6D - Allegato 6E - documentazione fotografica).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - via Rocco Scotellaro, piano 2



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'Estratto di Matrimonio risulta che gli esecutati, **** Omissis **** e **** Omissis ****, hanno contratto matrimonio il 07/01/1978 in Sant'Arcangelo (PZ) Anno 1978 Numero 1 Parte II Serie A Ufficio 1, non sono presenti annotazioni a margine: pertanto risultano tra loro coniugati in regime di Comunione dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,56 mq	117,63 mq	1	117,63 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				117,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,63 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
	18	604	13		A4	5	5,5 vani9	112 mq	242,86 €	2	
	18	604	3		C2	4	14 mq	19 mq mq	24,58 €	S1	



Corrispondenza catastale

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

sussistono lievi difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dei cespiti, limitatamente alla pianta dell'appartamento come si evince dalla scheda planimetrica allegata (Allegato 5F).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La CTU, dall'analisi della documentazione acquisita e sulla base delle caratteristiche del bene pignorato, ritiene che il cespite oggetto di procedura non sia divisibile e pertanto non si ritiene opportuno suddividere detto bene in più lotti di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - via Rocco Scotellaro, piano 2
Il lotto di vendita è costituito da un appartamento residenziale al piano secondo con annesso deposito al piano seminterrato. Il fabbricato in particolare è costituito da una struttura portante a telaio in cls armato; copertura con soletta in cls armato e sovrastante manto di copertura; tramezzature interne dello spessore di 11 cm in laterizio forato; infissi in legno con vetro singolo e persiane alla romana esterne sempre in legno. L'immobile è rifinito all'interno con intonaco liscio; sia pavimenti che rivestimenti sono in piastrelle di ceramica a pasta rossa, di colore per lo più chiaro. L'appartamento risulta dotato di solo caminetto per il riscaldamento della zona giorno, non risultano presenti altri impianti di riscaldamento per le restanti camere; è dotato di acqua potabile municipale e di impianto di energia elettrica sebbene gli stessi siano di vetusta manifattura. Sono presenti doppi servizi. L'abitazione si presenta nel complesso luminoso con esposizione prevalentemente a sud-est; lo stato di manutenzione complessivo è discreto, presenta finiture di tipo economico. L'appartamento ha una superficie complessiva netta interna pari a circa 94 mq (inclusi i balconi), con altezza utile interna variabile da 2,70 mq al piano terra mentre il locale deposito ha una superficie netta interna di circa 14 mq con un'altezza utile interna di 2,30 m al piano seminterrato. Si rimanda, per maggiore chiarezza alle figure n.6-7-8 (Allegato 6D - Allegato 6E - documentazione fotografica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 604, Sub. 13, Categoria A4 - Fg. 18, Part. 604, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.000,00
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 - Appartamento Sant'Arcangelo (PZ) - via Rocco Scotellaro, piano 2	117,63 mq	510,07 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
				Valore di stima:	€ 60.000,00

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 14/10/2024

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - via Rocco Scotellaro, piano 2
Il lotto di vendita è costituito da un appartamento residenziale al piano secondo con annesso deposito al piano seminterrato. Il fabbricato in particolare è costituito da una struttura portante a telaio in cls armato; copertura con soletta in cls armato e sovrastante manto di copertura; tramezzature interne dello spessore di 11 cm in laterizio forato; infissi in legno con vetro singolo e persiane alla romana esterne sempre in legno. L'immobile è rifinito all'interno con intonaco liscio; sia pavimenti che rivestimenti sono in piastrelle di ceramica a pasta rossa, di colore per lo più chiaro. L'appartamento risulta dotato di solo caminetto per il riscaldamento della zona giorno, non risultano presenti altri impianti di riscaldamento per le restanti camere; è dotato di acqua potabile municipale e di impianto di energia elettrica sebbene gli stessi siano di vetusta manifattura. Sono presenti doppi servizi. L'abitazione si presenta nel complesso luminoso con esposizione prevalentemente a sud-est; lo stato di manutenzione complessivo è discreto, presenta finiture di tipo economico. L'appartamento ha una superficie complessiva netta interna pari a circa 94 mq (inclusi i balconi), con altezza utile interna variabile da 2,70 mq al piano terra mentre il locale deposito ha una superficie netta interna di circa 14 mq con un'altezza utile interna di 2,30 m al piano seminterrato. Si rimanda, per maggiore chiarezza alle figure n.6-7-8 (Allegato 6D - Allegato 6E - documentazione fotografica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 604, Sub. 13, Categoria A4 - Fg. 18, Part. 604, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sant'Arcangelo (PZ) - via Rocco Scotellaro, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 604, Sub. 13, Categoria A4 - Fg. 18, Part. 604, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	117,63 mq
Descrizione:	<p>Il lotto di vendita è costituito da un appartamento residenziale al piano secondo con annesso deposito al piano seminterrato. Il fabbricato in particolare è costituito da una struttura portante a telaio in cls armato; copertura con soletta in cls armato e sovrastante manto di copertura; tramezzature interne dello spessore di 11 cm in laterizio forato; infissi in legno con vetro singolo e persiane alla romana esterne sempre in legno. L'immobile è rifinito all'interno con intonaco liscio; sia pavimenti che rivestimenti sono in piastrelle di ceramica a pasta rossa, di colore per lo più chiaro. L'appartamento risulta dotato di solo caminetto per il riscaldamento della zona giorno, non risultano presenti altri impianti di riscaldamento per le restanti camere; è dotato di acqua potabile municipale e di impianto di energia elettrica sebbene gli stessi siano di vetusta manifattura. Sono presenti doppi servizi. L'abitazione si presenta nel complesso luminoso con esposizione prevalentemente a sud-est; lo stato di manutenzione complessivo è discreto, presenta finiture di tipo economico. L'appartamento ha una superficie complessiva netta interna pari a circa 94 mq (inclusi i balconi), con altezza utile interna variabile da 2,70 mq al piano terra mentre il locale deposito ha una superficie netta interna di circa 14 mq con un'altezza utile interna di 2,30 m al piano seminterrato. Si rimanda, per maggiore chiarezza alle figure n.6-7-8 (Allegato 6D - Allegato 6E - documentazione fotografica).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

