

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. 57/2020

Deposito note udienza del 26-11-2024

Ill.ma Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giuliana Santa Trotta

PREMESSO

- Che con ordinanza del 04/11/2022, lo scrivente veniva nominato dal G.E. quale esperto stimatore della procedura in oggetto;
- Che in data 12/09/2023 provvedeva ad effettuare deposito telematica della perizia stessa;
- Che successivamente con nota del 19/03/2024 si chiedeva allo scrivente di indicare il valore del BENE N.1: Appartamento Ubicato nel Comune di Sant'Arsenio (SA) in via G. Marconi, distinto in catasto fabbricati al foglio 7, part.IIa 1904.

Pertanto si procede alla stima relativamente al solo Bene - 1.

Riportandomi alla perizia di stima pag. 20 è stato determinato in € 685,67 il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 1	115,50 mq	685,67 €/mq	79.194,88 €	100,00
		Totale	79.194,88 €	

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 79.194,88**

Deprezzamento del 15%: € 11.879,23 a detrarre

A detrarre l'importo di € 9.000,00 per sistemazione urbanistica

Valore finale del Bene 1: € 58.300,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *cinquantottomilatrecento,00 euro*

Va precisato, come descritto a pagina 11 (Capitolo 6), che entrambi i beni consistono in un'unica unità immobiliare che si sviluppa su due livelli e collegati con un'unica scala interna, posta nel bene 1. Che solo catastalmente risulta suddiviso in due immobili distinti, ma alla data di sopralluogo di



Esperto estimatore
Via L. ...
Vallo della Lucania (SA)

fatto risultava essere un'unica unità immobiliare adibita ad abitazione. Pertanto a parere dello scrivente, i beni non possono essere più divisi in due unità immobiliari in quanto il bene 2 non avrebbe più accesso al piano superiore, a seguito della demolizione parziale della vecchia scala che collegava i due livelli, piano terra e piano primo. Essendo la scala un elemento strutturale, per ripristinare lo stato originario e catastale, ad oggi, occorre un intervento di ristrutturazione importante ed invasivo per rendere i due immobili indipendenti.

Vallo della Lucania (SA) li 11.11.2024.

L'esperto stimatore

G. [Redacted]

