

---

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marmo Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2008 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Gallicchio (PZ) - via S. Rocco, piano terra .....	3
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicchio (PZ) - via San Rocco, 300, piano 1 .....	3
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Gallicchio (PZ) - via S. Rocco, snc, piano 2 .....	4
Lotto 1 .....	4
Titolarità.....	4
Consistenza .....	5
Dati Catastali.....	5
Lotto 2 .....	5
Titolarità.....	5
Consistenza .....	6
Dati Catastali.....	6
Lotto 3 .....	6
Titolarità.....	7
Consistenza .....	7
Dati Catastali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
<b>Lotto 1</b> .....	8
<b>Lotto 2</b> .....	8
<b>Lotto 3</b> .....	9
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto 1</b> .....	11
<b>Lotto 2</b> .....	11
<b>Lotto 3</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2008 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto 1</b> .....	13
<b>Lotto 2</b> .....	13
<b>Lotto 3</b> .....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 22/10/2019, 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 30/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Gallicchio (PZ) - via S. Rocco, piano terra (Coord. Geografiche: 40°17'51.2"N 16°08'06.0"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gallicchio (PZ) - via San Rocco, 300, piano 1 (Coord. Geografiche: 40°17'51.2"N 16°08'06.0"E)
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Gallicchio (PZ) - via S. Rocco, snc, piano 2 (Coord. Geografiche: 40°17'51.2"N 16°08'06.0"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GALLICCHIO (PZ) - VIA S. ROCCO, PIANO TERRA**

---

locale adibito a Laboratorio per Arti e Mestieri, individuato al fg.14 p.lla 613 Sub 5 graffata con p.lla 615 sub 5 del Comune di Gallicchio, è ubicato al piano terra e si compone sostanzialmente di due aree di cui: una destinata alla lavorazione e produzione di biscotti, con annessi depositi per materie prime e farina; l'altra adibita a ufficio, spogliatoio e garage (figg.10- 28). La superficie complessiva netta è pari a circa 243,70 mq e l'altezza degli ambienti interni è pari a 3,60 m, risulta esposta su tre lati (sud-ovest, sud-est e nord-est). Nel complesso, il laboratorio si presenta in buono stato di manutenzione sia dal punto di vista impiantistico che strutturale non avendo riscontrato, in fase di accesso ai luoghi, delle criticità oggettive quali ad esempio lesioni, infiltrazioni o impianti incompleti. Le finiture del Laboratorio non presentano particolari caratteristiche di pregio e risultano in buone condizioni.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICCHIO (PZ) - VIA SAN ROCCO, 300, PIANO 1**

---

Appartamento per civile abitazione, individuato al fg.14 p.lla 613 sub 6 graffata con p.lla 615 sub 6, è ubicato al piano primo ed ha una consistenza complessiva, abitativa e pertinenze, di circa 210 mq (figure nn.31-50). Si rimanda, per maggiore chiarezza alla planimetria di rilievo (Allegato 6D - Allegato 6E - documentazione fotografica).

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione sia dal punto di vista impiantistico che strutturale non avendo riscontrato, in fase di accesso ai luoghi, delle criticità



oggettive quali ad esempio lesioni, infiltrazioni o impianti incompleti.

È possibile accedere all'appartamento sia dal fronte principale mediante scala che collega il piazzale al primo livello, sia dal piano terra con scala a chiocciola interna, sia dal retro mediante doppio accesso indipendente in quota che immette direttamente alla zona servizi/cucina. Il portone d'ingresso principale immette in un vano ingresso con ripostiglio, dal quale si accede ad un'ampia zona giorno con annesso terrazzo, sempre sul fronte principale. La zona giorno è direttamente collegata mediante un disimpegno alla zona notte e servizi, le camere sono dislocate lungo di esso. Il disimpegno termina con l'ingresso alla camera matrimoniale, quest'ultima dotata di cabina armadio, piccolo servizio igienico ed ampio terrazzo che affaccia sempre lungo il prospetto principale.

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

### **BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A GALLICCHIO (PZ) - VIA S. ROCCO, SNC, PIANO 2**

---

Fabbricato in corso di costruzione, individuato al fg.14 p.lla 613 Sub 7 graffata con p.lla 615 sub 7 ed alla p.lla 613 sub 2 del Comune di Gallicchio, si articola sostanzialmente in due ambienti posti al piano secondo/mansarda. Si rimanda, per maggiore chiarezza alle planimetrie allegate.

Nel complesso il fabbricato in corso di costruzione si presenta in discreto stato di manutenzione dal punto strutturale non avendo riscontrato, in fase di accesso ai luoghi, delle criticità oggettive quali ad esempio lesioni, infiltrazioni. Tuttavia se ne riscontra l'incompletezza sia delle finiture interne, sia dal punto di vista impiantistico (entrambi del tutto assenti). L'altezza media dei vani è superiore ai 3,30 m. È possibile accedere a detto fabbricato in corso di costruzione dall'esterno del fabbricato mediante una scala in cemento esterna, anch'essa priva di finiture ed in avanzato stato di degrado dovuta all'azione degli agenti atmosferici. Lo spazio esterno antistante la scala d'accesso al fabbricato in corso di costruzione, individuato al Catasto Fabbricati al fg.14 - p.lla 612 e p.lla 614 sono indicate come Bene Comune non Censibile (Allegato 5D). Dal portone d'ingresso principale ci si immette in un unico ambiente identificato catastalmente al fg.14 p.lla 613 sub 2, quest'ultimo direttamente comunicante con l'altro vano identificato catastalmente al fg.14 p.lla 613 sub 7 graffata con p.lla 615 sub 7.

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Gallicchio (PZ) - via S. Rocco, piano terra

### **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)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	243,70 mq	257,16 mq	1,00	257,16 mq	3,60 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>257,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>257,16 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	613	5		C3	2		227 mq	214,74 €	terra	p.lla 615 sub 5

### Corrispondenza catastale

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

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gallicchio (PZ) - via San Rocco, 300, piano 1

## 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
Abitazione	210,00 mq	213,10 mq	1,00	213,10 mq	3,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>213,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>213,10 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	613	6		A2	2	10,5 vani	207 mq	460,94 €	1	p.lla 615 sub 6

### Corrispondenza catastale

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

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Gallicchio (PZ) - via S. Rocco, snc, piano 2



## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in corso di costruzione	212,68 mq	218,08 mq	1,00	218,08 mq	3,30 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>218,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>218,08 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	613	7		F3						p.lla 615 sub 7
	14	613	2		F3						

### **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

La C.T.U., dall'analisi della documentazione acquisita e sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati, vista la conformazione e distribuzione planimetrica i cespiti oggetto di procedura, si ritiene opportuno suddividere detti beni in tre lotti di vendita, al fine di renderli maggiormente appetibili sul mercato immobiliare.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Gallicchio (PZ) - via S. Rocco, piano terra locale adibito a Laboratorio per Arti e Mestieri, individuato al fg.14 p.la 613 Sub 5 graffata con p.la 615 sub 5 del Comune di Gallicchio, è ubicato al piano terra e si compone sostanzialmente di due aree di cui: una destinata alla lavorazione e produzione di biscotti, con annessi depositi per materie prime e farina; l'altra adibita a ufficio, spogliatoio e garage (figg.10- 28). La superficie complessiva netta è pari a circa 243,70 mq e l'altezza degli ambienti interni è pari a 3,60 m, risulta esposta su tre lati (sud-ovest, sud-est e nord-est). Nel complesso, il laboratorio si presenta in buono stato di manutenzione sia dal punto di vista impiantistico che strutturale non avendo riscontrato, in fase di accesso ai luoghi, delle criticità oggettive quali ad esempio lesioni, infiltrazioni o impianti incompleti. Le finiture del Laboratorio non presentano particolari caratteristiche di pregio e risultano in buone condizioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 613, Sub. 5, Categoria C3, Graffato p.la 615 sub 5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 63.000,00  
Il valore al mq è stato ragguagliato al fine di includere in un unico valore le diverse metodologie di stima, meglio dettagliate nella relazione tecnica allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale Gallicchio (PZ) - via S. Rocco, piano terra	257,16 mq	244,98 €/mq	€ 63.000,00	100,00%	€ 63.000,00
Valore di stima:					€ 63.000,00

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gallicchio (PZ) - via San Rocco, 300, piano 1 Appartamento per civile abitazione, individuato al fg.14 p.la 613 sub 6 graffata con p.la 615 sub 6, è ubicato al piano primo ed ha una consistenza complessiva, abitativa e pertinenze, di circa 210 mq (figure nn.31-50). Si rimanda, per maggiore chiarezza alla planimetria di rilievo



(Allegato 6D - Allegato 6E - documentazione fotografica). Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione sia dal punto di vista impiantistico che strutturale non avendo riscontrato, in fase di accesso ai luoghi, delle criticità oggettive quali ad esempio lesioni, infiltrazioni o impianti incompleti. È possibile accedere all'appartamento sia dal fronte principale mediante scala che collega il piazzale al primo livello, sia dal piano terra con scala a chiocciola interna, sia dal retro mediante doppio accesso indipendente in quota che immette direttamente alla zona servizi/cucina. Il portone d'ingresso principale immette in un vano ingresso con ripostiglio, dal quale si accede ad un'ampia zona giorno con annesso terrazzo, sempre sul fronte principale. La zona giorno è direttamente collegata mediante un disimpegno alla zona notte e servizi, le camere sono dislocate lungo di esso. Il disimpegno termina con l'ingresso alla camera matrimoniale, quest'ultima dotata di cabina armadio, piccolo servizio igienico ed ampio terrazzo che affaccia sempre lungo il prospetto principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 613, Sub. 6, Categoria A2, Graffato p.lla 615 sub 6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 105.000,00

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
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Gallicchio (PZ) - via San Rocco, 300, piano 1	213,10 mq	492,73 €/mq	€ 105.000,00	100,00%	€ 105.000,00
Valore di stima:					€ 105.000,00

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Gallicchio (PZ) - via S. Rocco, snc, piano 2

Fabbricato in corso di costruzione, individuato al fg.14 p.la 613 Sub 7 graffata con p.la 615 sub 7 ed alla p.la 613 sub 2 del Comune di Gallicchio, si articola sostanzialmente in due ambienti posti al piano secondo/mansarda. Si rimanda, per maggiore chiarezza alle planimetrie allegata. Nel complesso il fabbricato in corso di costruzione si presenta in discreto stato di manutenzione dal punto strutturale non avendo riscontrato, in fase di accesso ai luoghi, delle criticità oggettive quali ad esempio lesioni, infiltrazioni. Tuttavia se ne riscontra l'incompletezza sia delle finiture interne, sia dal punto di vista impiantistico (entrambi del tutto assenti). L'altezza media dei vani è superiore ai 3,30 m. È possibile accedere a detto fabbricato in corso di costruzione dall'esterno del fabbricato mediante una scala in cemento esterna, anch'essa priva di finiture ed in avanzato stato di degrado dovuta all'azione degli agenti atmosferici. Lo spazio esterno antistante la scala d'accesso al fabbricato in corso di costruzione, individuato al Catasto Fabbricati al fg.14 - p.la 612 e p.la 614 sono indicate come Bene Comune non Censibile (Allegato 5D). Dal portone d'ingresso principale ci si immette in un unico ambiente identificato catastalmente al fg.14 p.la 613 sub 2, quest'ultimo direttamente comunicante con l'altro vano identificato catastalmente al fg.14 p.la 613 sub 7 graffata con



p.lla 615 sub 7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 613, Sub. 7, Categoria F3, Graffato p.lla 615 sub 7 - Fg. 14, Part. 613, Sub. 2, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 52.000,00

Il valore a mq è stato ragguagliato al fine di includere in un unico valore diverse metodologie di stima, meglio dettagliate nella relazione tecnica completa allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Gallicchio (PZ) - via S. Rocco, snc, piano 2	218,08 mq	238,44 €/mq	€ 52.000,00	100,00%	€ 52.000,00
Valore di stima:					€ 52.000,00

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 07/01/2021

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Gallicchio (PZ) - via S. Rocco, piano terra locale adibito a Laboratorio per Arti e Mestieri, individuato al fg.14 p.lla 613 Sub 5 graffata con p.lla 615 sub 5 del Comune di Gallicchio, è ubicato al piano terra e si compone sostanzialmente di due aree di cui: una destinata alla lavorazione e produzione di biscotti, con annessi depositi per materie prime e farina; l'altra adibita a ufficio, spogliatoio e garage (figg.10- 28). La superficie complessiva netta è pari a circa 243,70 mq e l'altezza degli ambienti interni è pari a 3,60 m, risulta esposta su tre lati (sud-ovest, sud-est e nord-est). Nel complesso, il laboratorio si presenta in buono stato di manutenzione sia dal punto di vista impiantistico che strutturale non avendo riscontrato, in fase di accesso ai luoghi, delle criticità oggettive quali ad esempio lesioni, infiltrazioni o impianti incompleti. Le finiture del Laboratorio non presentano particolari caratteristiche di pregio e risultano in buone condizioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 613, Sub. 5, Categoria C3, Graffato p.lla 615 sub 5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gallicchio (PZ) - via San Rocco, 300, piano 1 Appartamento per civile abitazione, individuato al fg.14 p.lla 613 sub 6 graffata con p.lla 615 sub 6, è ubicato al piano primo ed ha una consistenza complessiva, abitativa e pertinenze, di circa 210 mq (figure nn.31-50). Si rimanda, per maggiore chiarezza alla planimetria di rilievo (Allegato 6D - Allegato 6E - documentazione fotografica). Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione sia dal punto di vista impiantistico che strutturale non avendo riscontrato, in fase di accesso ai luoghi, delle criticità oggettive quali ad esempio lesioni, infiltrazioni o impianti incompleti. È possibile accedere all'appartamento sia dal fronte principale mediante scala che collega il piazzale al primo livello, sia dal piano terra con scala a chiocciola interna, sia dal retro mediante doppio accesso indipendente in quota che immette direttamente alla zona servizi/cucina. Il portone d'ingresso principale immette in un vano ingresso con ripostiglio, dal quale si accede ad un'ampia zona giorno con annesso terrazzo, sempre sul fronte principale. La zona giorno è direttamente collegata mediante un disimpegno alla zona notte e servizi, le camere sono dislocate lungo di esso. Il disimpegno termina con l'ingresso alla camera matrimoniale, quest'ultima dotata di cabina armadio, piccolo servizio igienico ed ampio terrazzo che affaccia sempre lungo il prospetto principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 613, Sub. 6, Categoria A2, Graffato p.lla 615 sub 6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Gallicchio (PZ) - via S. Rocco, snc, piano 2 Fabbricato in corso di costruzione, individuato al fg.14 p.lla 613 Sub 7 graffata con p.lla 615 sub 7 ed alla p.lla 613 sub 2 del Comune di Gallicchio, si articola sostanzialmente in due ambienti posti al piano secondo/mansarda. Si rimanda, per maggiore chiarezza alle planimetrie allegate. Nel complesso il fabbricato in corso di costruzione si presenta in discreto stato di manutenzione dal punto strutturale non avendo riscontrato, in fase di accesso ai



luoghi, delle criticità oggettive quali ad esempio lesioni, infiltrazioni. Tuttavia se ne riscontra l'incompletezza sia delle finiture interne, sia dal punto di vista impiantistico (entrambi del tutto assenti). L'altezza media dei vani è superiore ai 3,30 m. È possibile accedere a detto fabbricato in corso di costruzione dall'esterno del fabbricato mediante una scala in cemento esterna, anch'essa priva di finiture ed in avanzato stato di degrado dovuta all'azione degli agenti atmosferici. Lo spazio esterno antistante la scala d'accesso al fabbricato in corso di costruzione, individuato al Catasto Fabbricati al fg.14 - p.lla 612 e p.lla 614 sono indicate come Bene Comune non Censibile (Allegato 5D). Dal portone d'ingresso principale ci si immette in un unico ambiente identificato catastalmente al fg.14 p.lla 613 sub 2, quest'ultimo direttamente comunicante con l'altro vano identificato catastalmente al fg.14 p.lla 613 sub 7 graffata con p.lla 615 sub 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 613, Sub. 7, Categoria F3, Graffato p.lla 615 sub 7 - Fg. 14, Part. 613, Sub. 2, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2008 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

<b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gallicchio (PZ) - via S. Rocco, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 613, Sub. 5, Categoria C3, Graffato p.lla 615 sub 5	<b>Superficie</b>	257,16 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>locale adibito a Laboratorio per Arti e Mestieri, individuato al fg.14 p.la 613 Sub 5 graffata con p.la 615 sub 5 del Comune di Gallicchio, è ubicato al piano terra e si compone sostanzialmente di due aree di cui: una destinata alla lavorazione e produzione di biscotti, con annessi depositi per materie prime e farina; l'altra adibita a ufficio, spogliatoio e garage (figg.10- 28). La superficie complessiva netta è pari a circa 243,70 mq e l'altezza degli ambienti interni è pari a 3,60 m, risulta esposta su tre lati (sud-ovest, sud-est e nord-est). Nel complesso, il laboratorio si presenta in buono stato di manutenzione sia dal punto di vista impiantistico che strutturale non avendo riscontrato, in fase di accesso ai luoghi, delle criticità oggettive quali ad esempio lesioni, infiltrazioni o impianti incompleti. Le finiture del Laboratorio non presentano particolari caratteristiche di pregio e risultano in buone condizioni.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

### LOTTO 2

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gallicchio (PZ) - via San Rocco, 300, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 613, Sub. 6, Categoria A2, Graffato p.la 615 sub 6	<b>Superficie</b>	213,10 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento per civile abitazione, individuato al fg.14 p.la 613 sub 6 graffata con p.la 615 sub 6, è ubicato al piano primo ed ha una consistenza complessiva, abitativa e pertinenze, di circa 210 mq (figure nn.31-50). Si rimanda, per maggiore chiarezza alla planimetria di rilievo (Allegato 6D - Allegato 6E - documentazione fotografica). Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione sia dal punto di vista impiantistico che strutturale non avendo riscontrato, in fase di accesso ai luoghi, delle criticità oggettive quali ad esempio lesioni, infiltrazioni o impianti incompleti. È possibile accedere all'appartamento sia dal fronte principale mediante scala che collega il piazzale al primo livello, sia dal piano terra con scala a chiocciola interna, sia dal retro mediante doppio accesso indipendente in quota che immette direttamente alla zona servizi/cucina. Il portone d'ingresso principale immette in un vano ingresso con ripostiglio, dal quale si accede ad un'ampia zona giorno con annesso terrazzo, sempre sul fronte principale. La zona giorno è direttamente collegata mediante un disimpegno alla zona notte e servizi, le camere sono dislocate lungo di esso. Il disimpegno termina con l'ingresso alla camera matrimoniale, quest'ultima dotata di cabina armadio, piccolo servizio igienico ed ampio terrazzo che affaccia sempre lungo il prospetto principale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



## LOTTO 3

<b>Bene N°3 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gallicchio (PZ) - via S. Rocco, snc, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 613, Sub. 7, Categoria F3, Graffato p.lla 615 sub 7 - Fg. 14, Part. 613, Sub. 2, Categoria F3	<b>Superficie</b>	218,08 mq
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato in corso di costruzione, individuato al fg.14 p.lla 613 Sub 7 graffata con p.lla 615 sub 7 ed alla p.lla 613 sub 2 del Comune di Gallicchio, si articola sostanzialmente in due ambienti posti al piano secondo/mansarda. Si rimanda, per maggiore chiarezza alle planimetrie allegate. Nel complesso il fabbricato in corso di costruzione si presenta in discreto stato di manutenzione dal punto strutturale non avendo riscontrato, in fase di accesso ai luoghi, delle criticità oggettive quali ad esempio lesioni, infiltrazioni. Tuttavia se ne riscontra l'incompletezza sia delle finiture interne, sia dal punto di vista impiantistico (entrambi del tutto assenti). L'altezza media dei vani è superiore ai 3,30 m. È possibile accedere a detto fabbricato in corso di costruzione dall'esterno del fabbricato mediante una scala in cemento esterna, anch'essa priva di finiture ed in avanzato stato di degrado dovuta all'azione degli agenti atmosferici. Lo spazio esterno antistante la scala d'accesso al fabbricato in corso di costruzione, individuato al Catasto Fabbricati al fg.14 - p.lla 612 e p.lla 614 sono indicate come Bene Comune non Censibile (Allegato 5D). Dal portone d'ingresso principale ci si immette in un unico ambiente identificato catastalmente al fg.14 p.lla 613 sub 2, quest'ultimo direttamente comunicante con l'altro vano identificato catastalmente al fg.14 p.lla 613 sub 7 graffata con p.lla 615 sub 7.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

