
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marmo Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2024 del R.G.E.


promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
	3
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sala Consilina (SA) - via lamberti Sorrentino.....	3
Lotto 1.....	4
Titolarità.....	4
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato di occupazione.....	6
Lotto 2.....	6
Titolarità.....	6
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Lotto 1	8
Lotto 2	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto 1	10
Lotto 2	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2024 del R.G.E.....	11
Lotto 1	11
Lotto 2	11

INCARICO

In data 17/04/2025, 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 28/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- [REDACTED]
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sala Consilina (SA) - via lamberti Sorrentino (Coord. Geografiche: 40.393447, 15.597340)

DESCRIZIONE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SALA CONSILINA (SA) - VIA LAMBERTI SORRENTINO

I cespiti pignorati che formano il lotto di vendita due, individuati al Catasto Terreni del Comune di Sala Consilina (SA), fg. 21 p.lle 1081 - 1083, e sono ubicati in area urbana. Si accede ai terreni oggetto di esecuzione da via Lamberti Sorrentino che immette direttamente sulla p.lla 1081, in particolare si rappresenta detta p.lla di

fatto è una stradina asfaltata che consente l'accesso ai fondi limitrofi. Il restante lotto, costituito dalla p.lla 1083, presenta una forma planimetrica rettangolare, con sviluppo in direzione Nord-sud ed una giacitura acclive. Il fondo ha una buona esposizione a sud e non presenta ristagni d'acqua. Il fondo si presenta coltivato ad uliveto.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- 

TITOLARITÀ











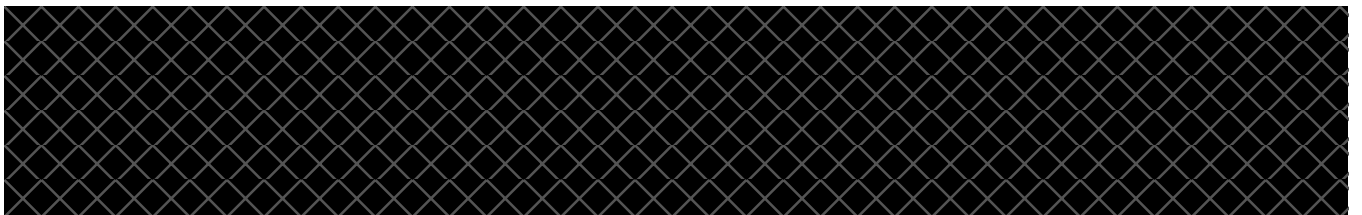




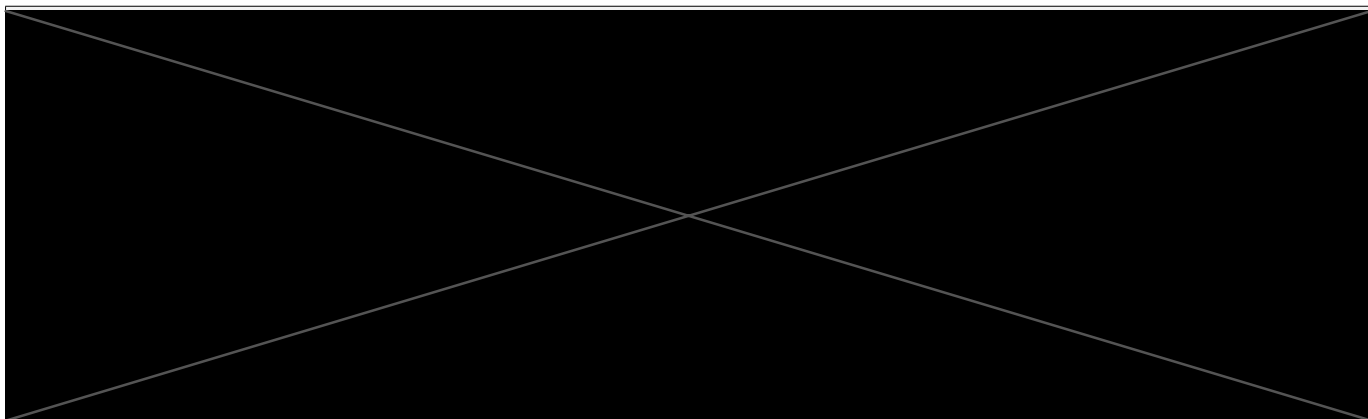




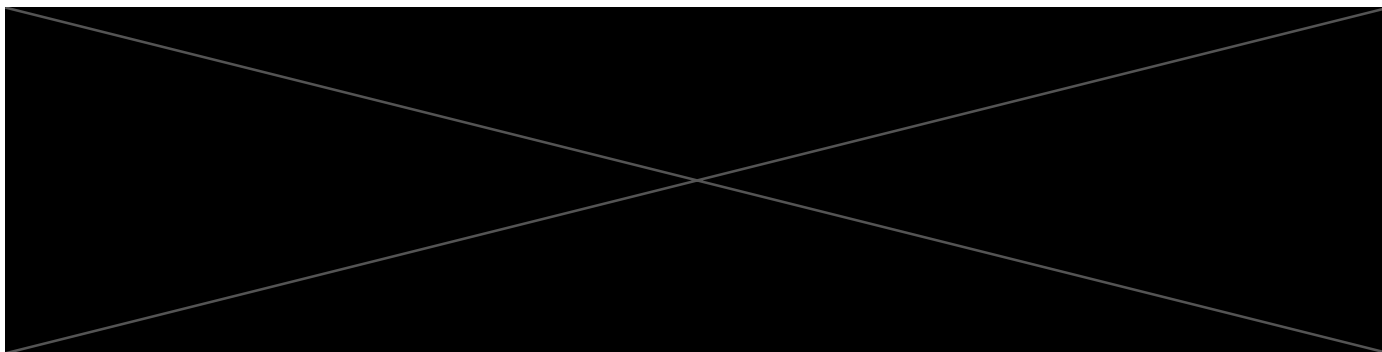




DATI CATASTALI



Corrispondenza catastale



STATO DI OCCUPAZIONE



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sala Consilina (SA) - via lamberti Sorrentino

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	835,00 mq	835,00 mq	1	835,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				835,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				835,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
21	1083				Uliveto	2	765 mq			

					Vigneto					
21	1081				uliveto vigneto	2	210 mq			

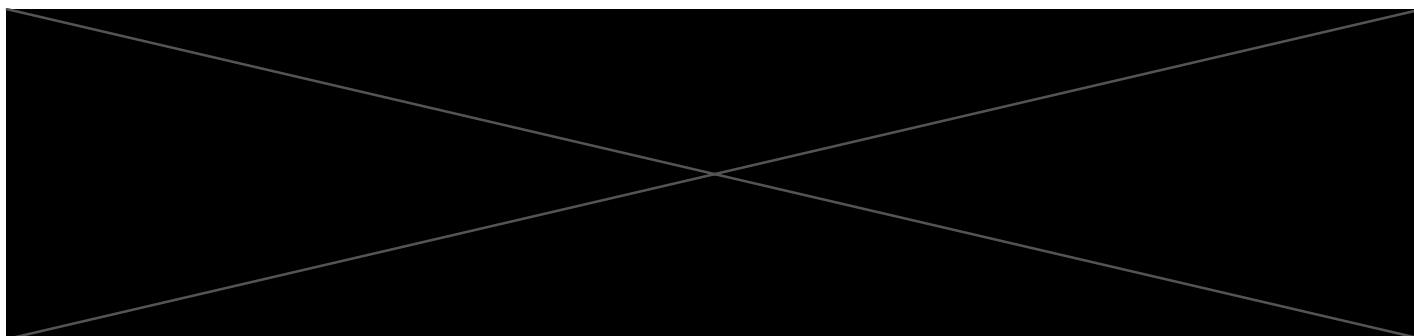
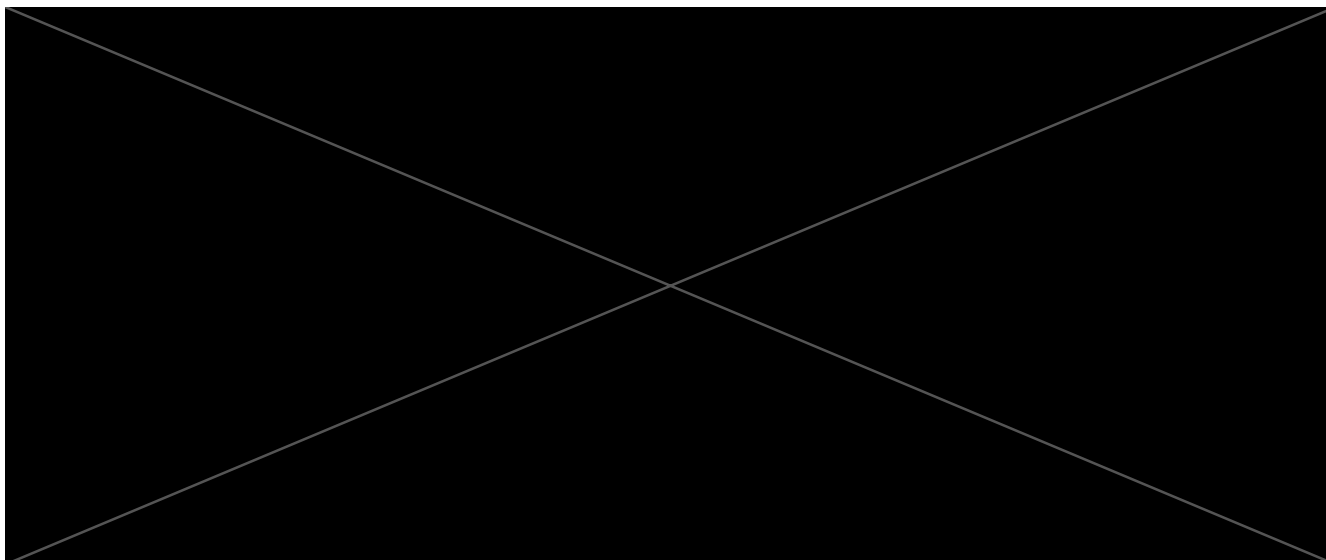
Corrispondenza catastale

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



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sala Consilina (SA) - via lamberti Sorrentino

I cespiti pignorati che formano il lotto di vendita due, individuati al Catasto Terreni del Comune di Sala Consilina (SA), fg. 21 p.lle 1081 - 1083, e sono ubicati in area urbana. Si accede ai terreni oggetto di esecuzione da via Lamberti Sorrentino che immette direttamente sulla p.lla 1081, in particolare si rappresenta detta p.lla di fatto è una stradina asfaltata che consente l'accesso ai fondi limitrofi. Il restante lotto, costituito dalla p.lla 1083, presenta una forma planimetrica rettangolare, con sviluppo in direzione Nord-sud ed una giacitura acclive. Il fondo ha una buona esposizione a sud e non presenta ristagni d'acqua. Il fondo si presenta coltivato ad uliveto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 1083, Qualità Uliveto Vigneto - Fg. 21, Part. 1081, Qualità uliveto vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/3)

Valore di stima del bene: € 12.000,00

*Relativamente alla particella 1081 si è tenuto conto solo della quota di 1/3 della superficie totale. Di fatto detta particella viene utilizzata per l'accesso ai fondi adiacenti e pertanto è priva di colture in atto. Pertanto il valore

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Sala Consilina (SA) - via lamberti Sorrentino	835,00 mq	14,37 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 12.000,00

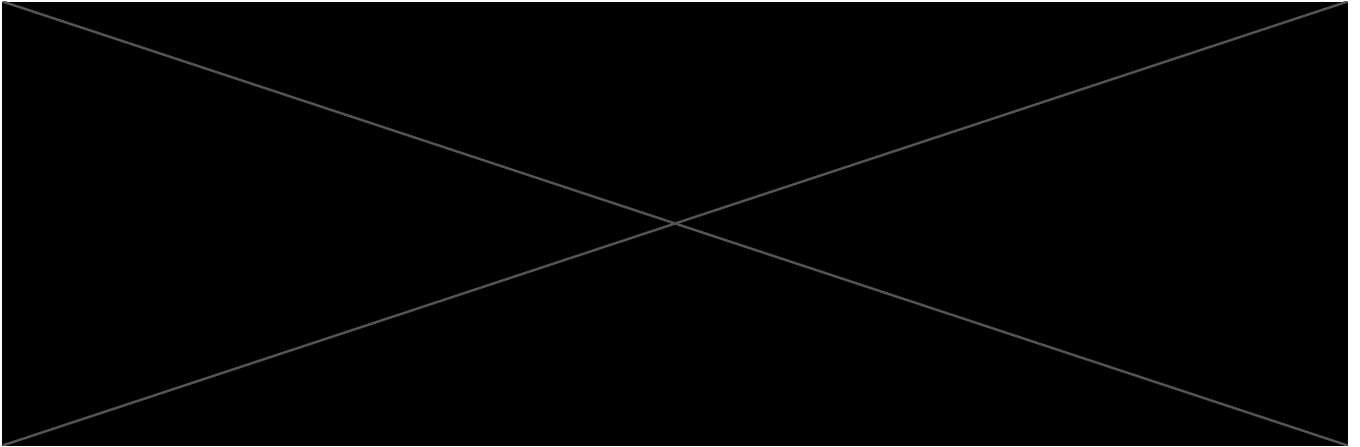
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sala Consilina, li 21/11/2025

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

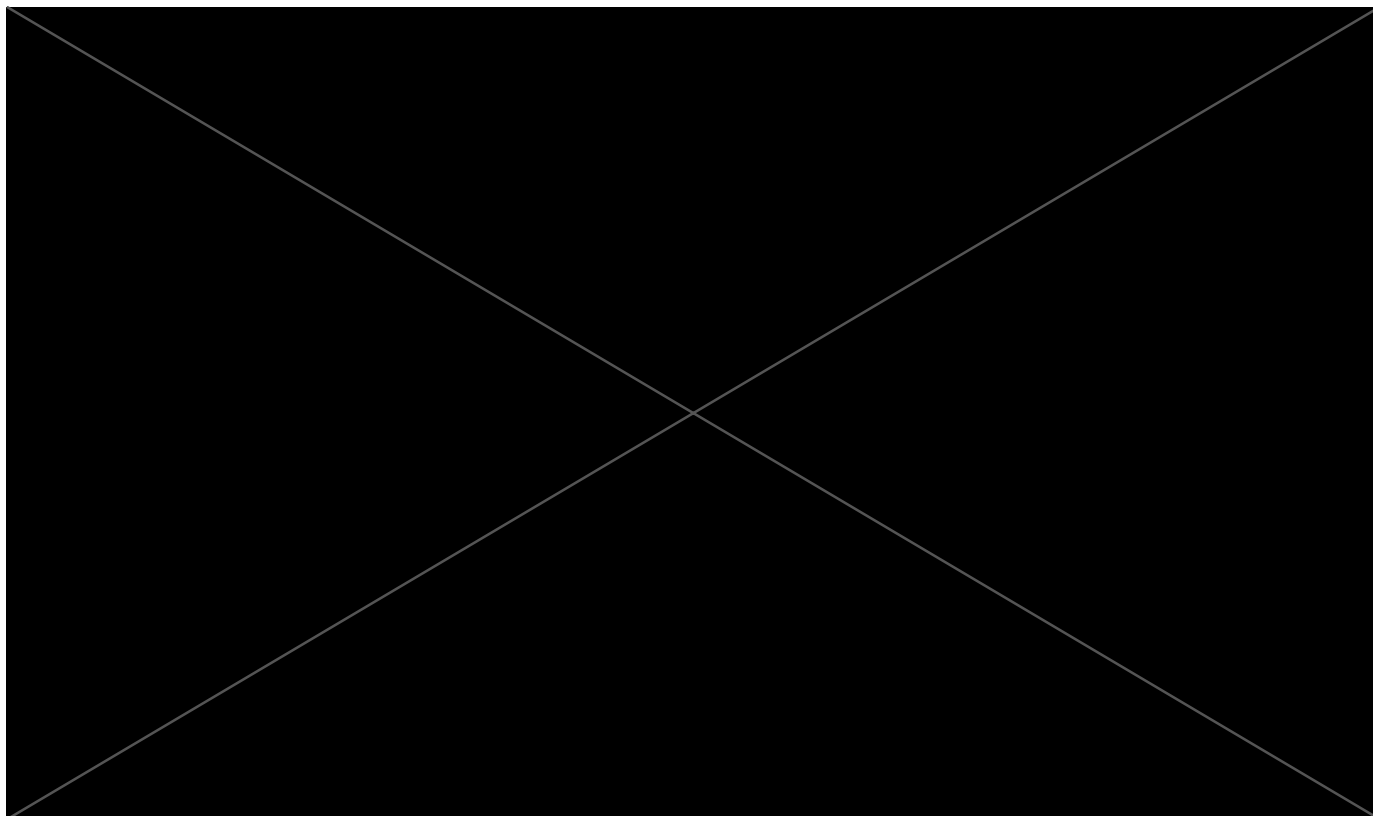
LOTTO 1



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sala Consilina (SA) - via lamberti Sorrentino
I cespiti pignorati che formano il lotto di vendita due, individuati al Catasto Terreni del Comune di Sala Consilina (SA), fg. 21 p.lle 1081 - 1083, e sono ubicati in area urbana. Si accede ai terreni oggetto di esecuzione da via Lamberti Sorrentino che immette direttamente sulla p.lla 1081, in particolare si rappresenta detta p.lla di fatto è una stradina asfaltata che consente l'accesso ai fondi limitrofi. Il restante lotto, costituito dalla p.lla 1083, presenta una forma planimetrica rettangolare, con sviluppo in direzione Nord-sud ed una giacitura acclive. Il fondo ha una buona esposizione a sud e non presenta ristagni d'acqua. Il fondo si presenta coltivato ad uliveto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 1083, Qualità Uliveto Vigneto - Fg. 21, Part. 1081, Qualità uliveto vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/3)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2024 DEL R.G.E.



LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sala Consilina (SA) - via lamberti Sorrentino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	4/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 1083, Qualità Uliveto Vigneto - Fg. 21, Part. 1081, Qualità uliveto vigneto	Superficie	835,00 mq
Descrizione:	I cespiti pignorati che formano il lotto di vendita due, individuati al Catasto Terreni del Comune di Sala Consilina (SA), fg. 21 p.lle 1081 - 1083, e sono ubicati in area urbana. Si accede ai terreni oggetto di esecuzione da via Lamberti Sorrentino che immette direttamente sulla p.lla 1081, in particolare si rappresenta detta p.lla di fatto è una stradina asfaltata che consente l'accesso ai fondi limitrofi. Il restante lotto, costituito dalla p.lla 1083, presenta una forma planimetrica rettangolare, con sviluppo in direzione Nord-sud ed una giacitura acclive. Il fondo ha una buona esposizione a sud e non presenta ristagni d'acqua. Il fondo si presenta coltivato ad uliveto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		