

TRIBUNALE DI LAGONEGRO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marmo Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2020 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|------------------------------------------------------------------|---|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Consistenza..... | 4 |
| Dati Catastali | 4 |
| Stima / Formazione lotti..... | 5 |
| Riepilogo bando d'asta | 6 |
| Lotto Unico | 6 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2020 del R.G.E. | 7 |
| Lotto Unico | 7 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 13/05/2022 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 Sala Consilina (SA) - via G. Mezzacapo, scala A, interno 29, piano 6-7 (Coord. Geografiche: 40.399444608122174, 15.593860207874963)

DESCRIZIONE

Il cespite pignorato, ubicato in via Mezzacapo dista circa 300 m, in linea d'aria (indicata col colore giallo), dal Municipio di Sala Consilina (SA). È possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, attraverso la ex SS19, nota come via G. Mezzacapo, che attraversa l'intero abitato di Sala Consilina.

L'immobile si trova in un'area ampiamente urbanizzata, a pochi passi da pubblici uffici e scuole comunali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - via G. Mezzacapo, scala A, interno 29, piano 6-7

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 | 102,65 mq | 120,47 mq | 1,00 | 120,47 mq | 2,92 m | 6-7 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 120,47 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 120,47 mq | | |

I beni non 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 |
| | 21 | 100 | 45 | | A2 | 2 | 6 | 131 mq | 356,36 € | 6-7 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In merito a questo punto, la C.T.U., acquisiti gli Elaborati planimetrici dalla piattaforma Sister – Agenzia delle Entrate ed effettuati i rilievi metrici e fotografici sul bene oggetto di procedura esecutiva, precisa che sussistono lievi difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale. La scheda catastale del Lotto unico 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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - via G. Mezzacapo, scala A, interno 29, piano 6-7

Il cespite pignorato, ubicato in via Mezzacapo dista circa 300 m, in linea d'aria (indicata col colore giallo), dal Municipio di Sala Consilina (SA). È possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, attraverso la ex SS19, nota come via G. Mezzacapo, che attraversa l'intero abitato di Sala Consilina. L'immobile si trova in un'area ampiamente urbanizzata, a pochi passi da pubblici uffici e scuole comunali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 100, Sub. 45, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 115.000,00

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 Sala Consilina (SA) - via G. Mezzacapo, scala A, interno 29, piano 6-7 | 120,47 mq | 954,59 €/mq | € 115.000,00 | 100,00% | € 115.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 115.000,00 |

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 24/02/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

5 di 7



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - via G. Mezzacapo, scala A, interno 29, piano 6-7

Il cespite pignorato, ubicato in via Mezzacapo dista circa 300 m, in linea d'aria (indicata col colore giallo), dal Municipio di Sala Consilina (SA). É possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, attraverso la ex SS19, nota come via G. Mezzacapo, che attraversa l'intero abitato di Sala Consilina. L'immobile si trova in un'area ampiamente urbanizzata, a pochi passi da pubblici uffici e scuole comunali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 100, Sub. 45, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2020 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Sala Consilina (SA) - via G. Mezzacapo, scala A, interno 29, piano 6-7 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 100, Sub. 45, Categoria A2 | Superficie | 120,47 mq |
| Descrizione: | Il cespite pignorato, ubicato in via Mezzacapo dista circa 300 m, in linea d'aria (indicata col colore giallo), dal Municipio di Sala Consilina (SA). È possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, attraverso la ex SS19, nota come via G. Mezzacapo, che attraversa l'intero abitato di Sala Consilina. L'immobile si trova in un'area ampiamente urbanizzata, a pochi passi da pubblici uffici e scuole comunali. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |

