

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marmo Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	7
Lotto Unico	7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2020 del R.G.E.....	8
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 157.000,00	8



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 05/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Marina (SA) - c/da Gammarana (Coord. Geografiche: 40.080161, 15.531209)

DESCRIZIONE

Il cespite pignorato ubicato in località Gammarana dista circa 2800 m, in linea d'aria, dal Municipio di Santa Marina (SA). È possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, attraverso la strada provinciale SP82 dalla quale si dirama via Soranna che attraversa l'intero territorio comunale fino ad immettersi sulla SS18, da una traversa che si immette su via Soranna, ovvero via Gammarana è possibile raggiungere mediante una stradina privata i cespiti oggetto di esecuzione. L'immobile ricade in località Gammarana ovvero nella zona Sud del Comune di Santa Marina (SA), più precisamente nella frazione di Policastro Bussentino.

Si accede al lotto mediante strada privata, così come indicato in entrambi gli atti di compravendita di provenienza, ove si legge: "la parte compratrice ha diritto per se, suoi eredi ed aventi causa di accedere ai terreni acquistati, da traversa larga metri cinque che si dirama dalla strada privata la quale si collega mediante ponticello che sovrasta il vallone Soranna, con la strada comunale dipartentesi dalla SS.18".

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** - Fabbricato civile ubicato a Santa Marina (SA) - c/da Gammarana

TITOLARITÀ

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

- **** 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.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	194,00 mq	211,98 mq	1	211,98 mq	2,70 m	1S - T - 1
Totale superficie convenzionale:				211,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				211,98 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
	31	457			A3	2	8,5	210 mq	768,23 €	T - S1 - 1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	462				Pascolo arborato	1	64 mq	0,06 €	0,04 €	
31	487				Seminativo	3	280 mq	0,1 €	0,36 €	



31	510				Pascolo arborato	1	720 mq	0,63 €	0,46 €	
----	-----	--	--	--	------------------	---	--------	--------	--------	--

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

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Marina (SA) - c/da Gammarana
Il cespite pignorato ubicato in località Gammarana dista circa 2800 m, in linea d'aria, dal Municipio di Santa Marina (SA). È possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, attraverso la strada provinciale SP82 dalla quale si dirama via Soranna che attraversa l'intero territorio comunale fino ad immettersi sulla SS18, da una traversa che si immette su via Soranna, ovvero via Gammarana è possibile raggiungere mediante una stradina privata i cespiti oggetto di esecuzione. L'immobile ricade in località Gammarana ovvero nella zona Sud del Comune di Santa Marina (SA), più precisamente nella frazione di Policastro Bussentino. Si accede al lotto mediante strada privata, così come indicato in entrambi gli atti di compravendita di provenienza, ove si legge: "la parte compratrice ha diritto per se, suoi eredi ed aventi causa di accedere ai terreni acquistati, da traversa larga metri cinque che si dirama dalla strada privata la quale si collega mediante ponticello che sovrasta il vallone Soranna, con la strada comunale dipartentesi dalla SS.18".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 457, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 462, Qualità Pascolo arborato - Fg. 31, Part. 487, Qualità Seminativo - Fg. 31, Part. 510, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 157.000,00
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 - Fabbricato civile Santa Marina (SA) - c/da Gammarana	211,98 mq	740,64 €/mq	€ 157.000,00	100,00%	€ 157.000,00
Valore di stima:					€ 157.000,00

Valore di stima: € 157.000,00

Valore finale di stima: € 157.000,00

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 01/11/2023

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Marina (SA) - c/da Gammarana

Il cespite pignorato ubicato in località Gammarana dista circa 2800 m, in linea d'aria, dal Municipio di Santa Marina (SA). È possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, attraverso la strada provinciale SP82 dalla quale si dirama via Soranna che attraversa l'intero territorio comunale fino ad immettersi sulla SS18, da una traversa che si immette su via Soranna, ovvero via Gammarana è possibile raggiungere mediante una stradina privata i cespiti oggetto di esecuzione. L'immobile ricade in località Gammarana ovvero nella zona Sud del Comune di Santa Marina (SA), più precisamente nella frazione di Policastro Bussentino. Si accede al lotto mediante strada privata, così come indicato in entrambi gli atti di compravendita di provenienza, ove si legge: "la parte compratrice ha diritto per se, suoi eredi ed aventi causa di accedere ai terreni acquistati, da traversa larga metri cinque che si dirama dalla strada privata la quale si collega mediante ponticello che sovrasta il vallone Soranna, con la strada comunale dipartentesi dalla SS.18". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 457, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 462, Qualità Pascolo arborato - Fg. 31, Part. 487, Qualità Seminativo - Fg. 31, Part. 510, Qualità Pascolo arborato

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

Prezzo base d'asta: € 157.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Santa Marina (SA) - c/da Gammarana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 457, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 462, Qualità Pascolo arborato - Fg. 31, Part. 487, Qualità Seminativo - Fg. 31, Part. 510, Qualità Pascolo arborato	Superficie	211,98 mq
Descrizione:	Il cespite pignorato ubicato in località Gammarana dista circa 2800 m, in linea d'aria , dal Municipio di Santa Marina (SA). È possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, attraverso la strada provinciale SP82 dalla quale si dirama via Soranna che attraversa l'intero territorio comunale fino ad immettersi sulla SS18, da una traversa che si immette su via Soranna, ovvero via Gammarana è possibile raggiungere mediante una stradina privata i cespiti oggetto di esecuzione. L'immobile ricade in località Gammarana ovvero nella zona Sud del Comune di Santa Marina (SA), più precisamente nella frazione di Policastro Bussentino. Si accede al lotto mediante strada privata, così come indicato in entrambi gli atti di compravendita di provenienza, ove si legge: "la parte compratrice ha diritto per se, suoi eredi ed aventi causa di accedere ai terreni acquistati, da traversa larga metri cinque che si dirama dalla strada privata la quale si collega mediante ponticello che sovrasta il vallone Soranna, con la strada comunale dipartentesi dalla SS.18".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

