

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marmo Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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.....	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2014 del R.G.E.....	9
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.000,00	9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 23/10/2018, 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 29/10/2018 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 Monte San Giacomo (SA) - via Arno, piano T-1 (Coord. Geografiche: 40.341771, 15.542438)

DESCRIZIONE

Fabbricato adibito ad abitazione di tipo economico, individuato al fg.15 p.lla 317 Sub 2 graffato con p.lla 318 sub 2 e p.lla 319 sub 4 del Comune di Monte San Giacomo, che si articola su due livelli, piano terra e piano primo. Ha una superficie complessiva netta pari a circa 122,78 mq e l'altezza degli ambienti interni è compresa tra i 2,70 m e i 2,30 m, risulta esposto prevalentemente ad est.

Nel complesso il fabbricato si presenta in un cattivo stato di manutenzione, sia dal punto di vista impiantistico che strutturale, infatti, in fase di accesso ai luoghi, sono state riscontrate delle criticità oggettive quali ad esempio lesioni, infiltrazioni puntuali ed impianti vetusti.

Le finiture non presentano alcuna caratteristica di pregio e risultano in pessime condizioni di conservazione. L'immobile si presenta in stato di abbandono prolungato.

Gli impianti sono da rifare ex-novo ed i costi per il loro rifacimento si aggirano intorno ai 5.000€.

È possibile accedere all'abitazione sia dall'accesso principale posto al piano primo mediante scalinata su strada da via Arno, sia dal piano terra mediante accesso prima alla cantina e poi al vano scala che immette alla zona notte. In particolare, dal portone d'ingresso principale ci si immette direttamente nel vano cucina - zona giorno. È possibile accedere ai locali cantina, tra loro non comunicanti, da accessi indipendenti ubicati lungo la gradinata di via Arno.

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 Monte San Giacomo (SA) - via Arno, piano T-1

TITOLARITÀ

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

- **** 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 separazione legale dei beni.

Gli esecutati, **** Omissis **** e **** Omissis ****, hanno contratto matrimonio l'11/08/1996 in Monte San Giacomo (SA) con atto n°2 Parte II Serie A, sono presenti le seguenti annotazioni a margine: Annotazione di convenzione di scelta di separazione dei beni. Con atto in data 30 Ottobre 2012 in Sassano a rogito del Notaio Pietro Ferrara del collegio notarile dei Distretti Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina, i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime di separazione dei beni. Annotazione di separazione coniugale. Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Lagonegro in data 29/09/2015 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 15/09/2015 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto. Monte San Giacomo 11/11/2015. I beni pignorati in danno ad entrambi i debitori esecutati, dai riscontri effettuati, risultano di esclusiva proprietà degli stessi, ciascuno per la quota di 1/2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,78 mq	112,03 mq	1,00	112,03 mq	2,70 m	1
Cantina	37,89 mq	15,88 mq	1,00	15,88 mq	2,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				127,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,91 mq		

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
	15	317	2		A3	2		137 mq	266,49 €	T - 1	318 sub 2, 319 sub 4



Corrispondenza catastale

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

il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati al fg.15 p.lla 317 sub 2 graffato con p.lla 318 sub 2 e p.lla 319 sub 4 è stato generato in seguito a COSTITUZIONE del 14/04/2004 protocollo n.SA0123649 in atti dal 14/04/2004 COSTITUZIONE (n.1908.1/2004).



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. Pertanto non si ritiene opportuno suddividere detto bene in più lotti di vendita.

Lotto Unico:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO DI 122,78 MQ NETTI COMPLESSIVI, COSTITUITO DA DUE LIVELLI DI CUI UNO ABITATIVO DI 84,89 MQ DI SUPERFICIE ABITATIVA POSTO AL PIANO PRIMO E BALCONI PER UNA SUPERFICIE DI 2,89 MQ; E DA LOCALI DEPOSITO E CANTINA DI 37,89 MQ DI SUPERFICIE POSTI AL PIANO TERRA; UBICATI IN VIA ARNO, TRAVERSA DELLA PIU' CENTRALE VIA ROMA, NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI MONTE SAN GIACOMO(SA); CENSITI AL N.C.E.U., AL FOGLIO 15, ALLA P.LLA 317 SUB 2 GRAFFATA CON P.LLA 318 SUB 2 E P.LLA 319 SUB 4.

IL LOTTO DI VENDITA CONFINA A PIANO TERRA:

- A NORD CON I FABBRICATI CENSITI AL N.C.E.U. AL FOGLIO 15 P.LLA 316 E P.LLA 317;
- A SUD CON VIA ARNO;
- AD OVEST CON VIA ARNO E COL FABBRICATO CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 15 P.LLA 318 SUB 1;
- AD EST COL FABBRICATO CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 15 P.LLA 319 SUB 2

E CONFINA A PIANO PRIMO (ALLEGATO 5E):

- A NORD COL FABBRICATO CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 15 P.LLA 317
- A SUD CON VIA ARNO;
- AD OVEST CON VIA ARNO E COL FABBRICATO CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 15 P.LLA 318 SUB 1 E P.LLA 316;
- AD EST CON VIA ARNO.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giacomo (SA) - via Arno, piano T-1
Fabbricato adibito ad abitazione di tipo economico, individuato al fg.15 p.lla 317 Sub 2 graffato



con p.lla 318 sub 2 e p.lla 319 sub 4 del Comune di Monte San Giacomo, che si articola su due livelli, piano terra e piano primo. Ha una superficie complessiva netta pari a circa 122,78 mq e l'altezza degli ambienti interni è compresa tra i 2,70 m e i 2,30 m, risulta esposto prevalentemente ad est. Nel complesso il fabbricato si presenta in un cattivo stato di manutenzione, sia dal punto di vista impiantistico che strutturale, infatti, in fase di accesso ai luoghi, sono state riscontrate delle criticità oggettive quali ad esempio lesioni, infiltrazioni puntuali ed impianti vetusti. Le finiture non presentano alcuna caratteristica di pregio e risultano in pessime condizioni di conservazione. L'immobile si presenta in stato di abbandono prolungato. Gli impianti sono da rifare ex-novo ed i costi per il loro rifacimento si aggirano intorno ai 5.000€. È possibile accedere all'abitazione sia dall'accesso principale posto al piano primo mediante scalinata su strada da via Arno, sia dal piano terra mediante accesso prima alla cantina e poi al vano scala che immette alla zona notte. In particolare, dal portone d'ingresso principale ci si immette direttamente nel vano cucina - zona giorno. È possibile accedere ai locali cantina, tra loro non comunicanti, da accessi indipendenti ubicati lungo la gradinata di via Arno

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 317, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 318 sub 2, 319 sub 4

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

Valore di stima del bene: € 44.000,00

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 Monte San Giacomo (SA) - via Arno, piano T-1	127,91 mq	343,99 €/mq	€ 44.000,00	100,00%	€ 44.000,00
Valore di stima:					€ 44.000,00

Valore di stima: € 44.000,00

Valore finale di stima: € 44.000,00

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 18/09/2019

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giacomo (SA) - via Arno, piano T-1
Fabbricato adibito ad abitazione di tipo economico, individuato al fg.15 p.lla 317 Sub 2 graffato con p.lla 318 sub 2 e p.lla 319 sub 4 del Comune di Monte San Giacomo, che si articola su due livelli, piano terra e piano primo. Ha una superficie complessiva netta pari a circa 122,78 mq e l'altezza degli ambienti interni è compresa tra i 2,70 m e i 2,30 m, risulta esposto prevalentemente ad est. Nel complesso il fabbricato si presenta in un cattivo stato di manutenzione, sia dal punto di vista impiantistico che strutturale, infatti, in fase di accesso ai luoghi, sono state riscontrate delle criticità oggettive quali ad esempio lesioni, infiltrazioni puntuali ed impianti vetusti. Le finiture non presentano alcuna caratteristica di pregio e risultano in pessime condizioni di conservazione. L'immobile si presenta in stato di abbandono prolungato. Gli impianti sono da rifare ex-novo ed i costi per il loro rifacimento si aggirano intorno ai 5.000€. É possibile accedere all'abitazione sia dall'accesso principale posto al piano primo mediante scalinata su strada da via Arno, sia dal piano terra mediante accesso prima alla cantina e poi al vano scala che immette alla zona notte . In particolare, dal portone d'ingresso principale ci si immette direttamente nel vano cucina – zona giorno. É possibile accedere ai locali cantina, tra loro non comunicanti, da accessi indipendenti ubicati lungo la gradinata di via Arno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 317, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 318 sub 2, 319 sub 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 44.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Monte San Giacomo (SA) - via Arno, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 317, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 318 sub 2, 319 sub 4	Superficie	127,91 mq
Descrizione:	Fabbricato adibito ad abitazione di tipo economico, individuato al fg.15 p.la 317 Sub 2 graffato con p.la 318 sub 2 e p.la 319 sub 4 del Comune di Monte San Giacomo, che si articola su due livelli, piano terra e piano primo. Ha una superficie complessiva netta pari a circa 122,78 mq e l'altezza degli ambienti interni è compresa tra i 2,70 m e i 2,30 m, risulta esposto prevalentemente ad est. Nel complesso il fabbricato si presenta in un cattivo stato di manutenzione, sia dal punto di vista impiantistico che strutturale, infatti, in fase di accesso ai luoghi, sono state riscontrate delle criticità oggettive quali ad esempio lesioni, infiltrazioni puntuali ed impianti vetusti. Le finiture non presentano alcuna caratteristica di pregio e risultano in pessime condizioni di conservazione. L'immobile si presenta in stato di abbandono prolungato. Gli impianti sono da rifare ex-novo ed i costi per il loro rifacimento si aggirano intorno ai 5.000€. É possibile accedere all'abitazione sia dall'accesso principale posto al piano primo mediante scalinata su strada da via Arno, sia dal piano terra mediante accesso prima alla cantina e poi al vano scala che immette alla zona notte. In particolare, dal portone d'ingresso principale ci si immette direttamente nel vano cucina - zona giorno. É possibile accedere ai locali cantina, tra loro non comunicanti, da accessi indipendenti ubicati lungo la gradinata di via Arno		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

