

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marmo Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2021 del R.G.E.

promossa da

**RED SEA SPV srl**

Codice fiscale: 04938320266

Partita IVA: 04938320266

via Vittorio Alfieri, 1

31015 - Conegliano (TV)

contro



## 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
<b>Lotto Unico</b> .....	7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2021 del R.G.E.....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	8

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data \_\_\_\_\_, 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 27/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Marina (SA) - c/da Hangar (Coord. Geografiche: 40.081227, 15.497611)

Il cespite pignorato ubicato in Località Hangar dista circa 4500 m, in linea d'aria (indicata col colore giallo), dal Municipio di Santa Marina (SA). È possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, procedendo su via Soranna che si immette sulla SS18 Tirrena Inferiore dalla quale si dirama contrada Hangar. L'appartamento ricade in un'area periferica del comune di Santa Marina (SA).

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Marina (SA) - c/da Hangar

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

• [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	54,39 mq	53,28 mq	1	53,28 mq	2,75 m	1
Totale superficie convenzionale:				53,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,28 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.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	33	718	9		A2	3	3 vani	54 mq	278,89 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

In merito a questo punto, la C.T.U., acquisiti gli Elaborati planimetrici dalla piattaforma Sister - Agenzia delle Entrate (Allegato 5F) ed effettuati i rilievi metrici e fotografici sul bene oggetto di procedura esecutiva (Allegato 6D e Allegato 6E), precisa che non sussistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale del cespite, come si evince dalla scheda planimetrica allegata (Allegato 5G).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Marina (SA) - c/da Hangar

Il cespite pignorato ubicato in Località Hangar dista circa 4500 m, in linea d'aria (indicata col colore giallo), dal Municipio di Santa Marina (SA). È possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, procedendo su via Soranna che si immette sulla SS18 Tirrena Inferiore dalla quale si dirama contrada Hangar. L'appartamento ricade in un'area periferica del comune di Santa Marina (SA).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 718, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 68.000,00

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° 1</b> - Appartamento Santa Marina (SA) - c/da Hangar	53,28 mq	1.276,28 €/mq	€ 68.000,00	100,00%	€ 68.000,00
				Valore di stima:	€ 68.000,00

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 16/05/2024



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



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Marina (SA) - c/da Hangar

Il cespite pignorato ubicato in Località Hangar dista circa 4500 m, in linea d'aria (indicata col colore giallo), dal Municipio di Santa Marina (SA). É possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, procedendo su via Soranna che si immette sulla SS18 Tirrena Inferiore dalla quale si dirama contrada Hangar. L'appartamento ricade in un'area periferica del comune di Santa Marina (SA).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 718, Sub. 9, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2021 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Marina (SA) - c/da Hangar		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 718, Sub. 9, Categoria A2	<b>Superficie</b>	53,28 mq
<b>Descrizione:</b>	Il cespite pignorato ubicato in Località Hangar dista circa 4500 m, in linea d'aria (indicata col colore giallo), dal Municipio di Santa Marina (SA). È possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, procedendo su via Soranna che si immette sulla SS18 Tirrena Inferiore dalla quale si dirama contrada Hangar. L'appartamento ricade in un'area periferica del comune di Santa Marina (SA).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		