

TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marmo Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2008 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto 1.....	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Lotto 2.....	7
Descrizione	8
Titolarità	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Lotto 1	10
Lotto 2	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto 1	12
Lotto 2	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2008 del R.G.E.....	13
Lotto 1	13
Lotto 2	13

In data 24/01/2023, 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 03/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torraca (SA) - Corso Nazionale,3, piano 1 (Coord. Geografiche: 40.111171, 15.634817)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Torraca (SA) - via Fontana vecchia, piano S1 (Coord. Geografiche: 40.111147, 15.634854)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torracca (SA) - Corso Nazionale,3, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile si trova in centro abitato, in un'area mediamente urbanizzata.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	85,98 mq	104,96 mq	1	104,96 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				104,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto di vendita è costituito da un appartamento al piano strada da via Nazionale (piano primo).

STRUTTURE. La struttura portante è costituita da fondazioni in cemento armato, plinti e pilastri in c.a. opportunamente collegate da travi anch'esse in cemento armato. Le pareti sono costituite da muratura a cassetta in laterizio forato ed intonacate all'interno con finiture civili, esternamente risultano intonacate solo le pareti a nord e sud del fabbricato e parte della parete est mentre la restante parte risulta allo stato rustico. Il solaio di calpestio e quello di piano sono di tipo misto in latero cemento. Le pavimentazioni interne sono in marmette per la parte di ingresso e la zona giorno, mentre risultano in piastrelle di ceramica a pasta rossa per la zona notte e i servizi, finitura medio/chiera.

IMPIANTI. L'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare è costituito da un termocamino, oltre ai terminali in ghisa posti in tutti gli ambienti interni. Sono altresì presenti gli impianti elettrici ed idrici, entrambi sottotraccia.

SERRAMENTI. Sono presenti in tutti gli ambienti dei serramenti in alluminio con vetro singolo e persiane avvolgibili di colore marrone. I serramenti risultano molto obsoleti e alcuni sono del tutto danneggiati in quanto presentano maniglie rotte con conseguente malfunzionamento.

INTERNI. Sono presenti finiture di tipo economico, I servizi igienici possiedono rivestimenti e pavimentazioni in piastrelle di ceramica di varie colorazioni e dimensioni. I sanitari sono porcellana di colore bianco. Gli ambienti interni si presentano nel complesso ben illuminati, arieggiati ma in condizioni pessime, dovute sia alla vetustà dell'immobile sia alle numerose infiltrazioni riscontrate in prossimità del balcone ed in diverse camere, dovute all'infiltrazione di acqua piovana dal tetto

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	191	9		A2	3	5,5	99 mq	176,11 €	1	

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Torraca (SA) - via Fontana vecchia, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile si inserisce nel centro abitato di Torraca in un'area mediamente urbanizzata

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	38,50 mq	11,29 mq	1	11,29 mq	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	191	13		C6	6	38	45 mq	23,55 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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 si ritiene opportuno suddividere detti beni in più lotti di vendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torraca (SA) - Corso Nazionale,3, piano 1
L'immobile si trova in centro abitato, in un'area mediamente urbanizzata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 191, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 58.000,00
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 Torraca (SA) - Corso Nazionale,3, piano 1	104,96 mq	552,59 €/mq	€ 58.000,00	100,00%	€ 58.000,00
Valore di stima:					€ 58.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Torraca (SA) - via Fontana vecchia, piano S1
L'immobile si inserisce nel centro abitato di Torraca in un'area mediamente urbanizzata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 191, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.800,00
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° 2 - Garage Torraca (SA) - via Fontana vecchia, piano	11,29 mq	1.133,75 €/mq	€ 12.800,00	100,00%	€ 12.800,00

S1				
Valore di stima:				€ 12.800,00

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 26/11/2024

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torraca (SA) - Corso Nazionale,3, piano 1
L'immobile si trova in centro abitato, in un'area mediamente urbanizzata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 191, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Torraca (SA) - via Fontana vecchia, piano S1
L'immobile si inserisce nel centro abitato di Torraca in un'area mediamente urbanizzata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 191, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2008 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Torraca (SA) - Corso Nazionale, 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 191, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	104,96 mq
Descrizione:	L'immobile si trova in centro abitato, in un'area mediamente urbanizzata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Torraca (SA) - via Fontana vecchia, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 191, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	11,29 mq
Descrizione:	L'immobile si inserisce nel centro abitato di Torraca in un'area mediamente urbanizzata		
Vendita soggetta a IVA:	NO		