
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Rosa Assunta Velia, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2017 del R.G.E.

Promossa da

con sede in _____ (SA), c.f. _____

contro

_____ (PZ), _____ - c.f. _____

_____ (PZ), _____ - c.f. _____

SOMMARIO

| | |
|--|--|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| BENE N.1 – villa su due livelli con annesse aree esterne a Marina di Maratea, via : | 5 |
| Confini..... | 5 |
| Consistenza | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 6 |
| Dati Catastali..... | 6 |
| Precisazioni | 7 |
| Patti | 7 |
| Stato conservativo | 7 |
| Parti Comuni | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 7 |
| Stato di occupazione | 8 |
| Provenienze Ventennali- atto di pignoramento del 14.11.2013 | 8 |
| Formalità pregiudizievoli | 8 |
| Normativa urbanistica e regolarità edilizia..... | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali | 10 |
| Stima LOTTO 1 | 10 |
| Lotto 2 . Quota pari ad ½ di appartamento per civile abitazione con annesse aree esterne a Maratea, via | 11 |
| Confini..... | 11 |
| Consistenza | 11 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 11 |
| Dati Catastali..... | 11 |
| Precisazioni | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Patti | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Stato conservativo | 12 |
| Parti Comuni..... | 12 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 13 |
| Stato di occupazione | 13 |
| Provenienze Ventennali | 13 |
| Formalità pregiudizievoli | 13 |
| Normativa urbanistica E REGOLARITA' EDILIZIA | 13 |
| Vincoli od oneri condominiali | 15 |
| Stima LOTTO 2 | 15 |
| Elenco allegati | |

LOTTO 2. DIRITTI PARI AD ½ DELLA PROPRIETÀ DI ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO IN MARATEA (PZ), VIA SAN FRANCESCO, 39.

Il bene è sito a Maratea (PZ) in via San Francesco, 39 – distante meno di 400m dalla centrale Piazza Europa, in contesto prevalentemente residenziale. Trattasi di fabbricato parzialmente abusivo, cui afferisce un appartamento condonato con annesse aree esterne catastalmente distinto in CF al fog 31 part 1976, cat. A/3, piani S1-T, vani 7,5 – con annesso terreno distinto in catasto al fog 31 part 1975 di superficie pari a 862mq.

CONFINI

Si accede al fabbricato attraverso la strada provinciale 3 posta sul versante nord, dove il bene confina con le particelle 568 (fino ad ovest) e 569 di altra proprietà. A sud confina con strada vicinale che costeggia l'intero lotto, mentre ad est confina con la particella 973, di altra proprietà.

CONSISTENZA

Come già anticipato, l'immobile si sviluppa su due livelli, di cui il piano terreno ha una superficie complessiva catastale di 145mq e risulta abitazione principale del debitore con la coniuge/comproprietaria, mentre il primo piano risulta rifinito soltanto nelle parti esterne e dotato di infissi. Nella allegata tavola grafica la sottoscritta ha inteso evidenziare quelli che sono i volumi abusivi non condonabili, le superfici condonate ma oggetto di diversa destinazione d'uso (porzione dell'abitazione) e quelle regolarmente condonate. Nella sezione relativa alla regolarità urbanistica sono specificate le superfici anzidette, mentre di seguito si restituisce la descrizione dello stato attuale, a prescindere dai titoli abilitativi. Si accede al lotto dal versante nord in area cortilizia carrabile e panoramica: il versante ovest, su cui prospetta la parte frontale del fabbricato, è posto in affaccio sulla costa di Maratea. Allo stato attuale il box di 36,76mq di superficie netta è adibito a locale di deposito ed accessibile con porta basculante in ferro. A sinistra del box è posto l'ingresso all'appartamento attraverso un vano verandato di 17mq su cui sono posti in affaccio la cucina di 12,00mq ed il soggiorno di 21,67mq. Attraverso un corridoio di disimpegno di 11,60mq si accede alla zona notte, a sua volta costituita da una camera matrimoniale di 20,25mq, n.2 w.c. – di 4,87mq e 3,58mq - due camere per ragazzi di 17,70mq e 17,40mq, ed un ripostiglio di 2,26mq. Al piano seminterrato e regolarmente condonato, è collocato un piccolo vano di 6,4mq di superficie netta, utilizzato come deposito. Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale identificazione catastale del fabbricato ovvero particella 1976 deriva da "Costituzione del 02/05/2000 in atti dal 02/05/2000; la particella 1976, quale ente urbano, deriva dalla particella 917 (ex 569/b); la particella 1975 deriva dalla particella 917 (ex 569/b).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|--------------|--------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|----------------------|----------------|--------------|-----------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sez | Foglio | Part. | Su b. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup catastale | Rendita | Piano | Graffato |

| | | | | | | | | | | | |
|--|----|------|--|---|-----|---|----------|---|---------|--|--|
| | 31 | 1976 | | 2 | A/3 | 5 | 7,5 vani | Totale 145mq. Totale secluse aree scoperte 145mq | €445,44 | | |
|--|----|------|--|---|-----|---|----------|---|---------|--|--|

| Catasto terreni. | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|------------|-----------------------|--------------------|--|--|
| Dati identificativi | | | | | | | | | | | |
| | Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | | |
| | 31 | 1975 | | - | Seminat arbor | 1 | Are 8,62 | Euro 1,78 | Euro 1,34 | | |

Corrispondenza catastale

I dati catastali aggiornati trovano piena individuazione nei dati catastali dei beni oggetto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art.567 c.p.c., sussiste congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento, quest'ultimo trascritto ai i nn. 12489 di Reg. Gen. e 10686 di Reg. Part., in data 07/07/2017 presso l'Ufficio Provinciale di Potenza -Servizio di Pubblicità Immobiliare.

PATTI

L'immobile, pignorato nella misura di 1/2, risulta in proprietà di _____, per averlo acquistato, contestualmente alla restante quota di 1/2 con= coniuge _____. Il bene costituisce attualmente l'abitazione principale del debitore.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale è mediocre. L'interno dell'abitazione presenta lavorazioni, finiture, serramenti ed impianti datati. All'esterno si sovrappongono superfici rifinite e complete con superfici rimaste allo stato grezzo, aspetto certamente dovuto alla circostanza di aver edificato il piano superiore senza ottenere il rilascio di alcun titolo abilitativo o meglio, alla più gravosa ordinanza di demolizione e rimessa in pristino n.40 del 22/06/2004 cui - evidentemente - non è stato dato seguito.

PARTI COMUNI

Non sussistono parti comuni in quanto il bene non è comodamente divisibile e l'acquisto può essere effettuato soltanto per la quota di 1/2 dell'intero.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni non ricadono su suolo demaniale; il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non di natura concessoria, inoltre non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di manufatto con struttura intelaiata in cemento armato e solai latero cementizi, fatta eccezione per la copertura del primo piano, realizzato in epoca successiva e di tipo a doppia falda in legno lamellare. L'intero primo piano, su cui vige l'ordinanza di demolizione, è allo stato grezzo in tutte le parti interne e rifinito negli esterni: in particolare risultano rifiniti e completi il tetto, il terrazzo antistante e gli infissi esterni in pvc. L'esterno della palazzina è intonacato e tinteggiato prevalentemente sul prospetto frontale, mentre i restanti tre lati sono privi di tinteggiatura. Peraltro, il dislivello delle aree esterne comporta che i due piani oltre piccolo cantinato presenti sul prospetto anteriore, si riducano ad un solo piano sui restanti lati, tant'è che la zona notte dell'appartamento al piano terra risulta seminterrata e dotata di finestroni alti. Il piano terra è accessibile attraverso una veranda in alluminio anodizzato, pavimentata in cotto, da cui si accede agli interni dell'abitazione, a loro volta dotati di doppio serramento (napoletana in ferro antieffrazione e infisso ligneo di vecchia fazione all'interno). Il pavimento interno è in parte in monocottura di colore bianco, in parte sovrapposto da laminato in legno oramai vetusto (ambiente cucina), mentre nei locali wc sono apposte maioliche in formato 20x20 e 20x25.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato dall'esecutato e dalla propria coniuge a titolo di abitazione principale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene risulta pervenuto al debitore esecutato in virtù di **atto di compravendita del 07/04/1970** per Notar Amalia Rosaria Tucci, trascritto in data 29/05/1970 ai nn. 10753/9553, per averlo acquistato, per la **quota di ½ del diritto di proprietà** da ; contestualmente la restante quota di ½ veniva acquistata dalla coniuge .

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

L'elenco delle formalità è interamente riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Sergio Cappelli in data 08/09/2017, cui si rinvia integralmente.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nell'espletare le operazioni peritali, la scrivente ha visionato la documentazione amministrativa relativa al cespite, rilevando importanti incongruenze che comportano, oltre la necessaria

segnalazione nel presente elaborato, anche significative decurtazioni a quello che è il valore estimativo individuato.

Il bene allo stato attuale è costituito da un piano terra (seminterrato) ed un primo piano, oltre un piccolo locale al piano seminterrato posto sulla sinistra accedendo alla proprietà ed avente ingresso autonomo. Il piano terra, compreso lo sgabuzzino al seminterrato, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia a sanatoria n.479S.E. del 30/01/2001. In particolare, vista la documentazione presentata in istruttoria del 30/11/1985 con pratica n.26 prot.8375 di cui la scrivente ha estratto i grafici, è stata rilasciata concessione relativa al piccolo locale di sgombero (dimensioni interne 6,00mx1,60m per h. = 1,80) ed all'intero piano terra - consistente in un'abitazione di 80,79mq per h=3,20, un locale tecnico (intercapedine) di 9,94mq per h media 2,10m ed un locale di sgombero (attuale box ed ala comprendente le n.2 camerette, wc e ripostiglio) di 90,46mq complessivi avente altezza pari a 2,10m. In assenza di titolo edilizio è invece stato realizzato l'intero primo piano: la scrivente ha acquisito l'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino n.40 del 22/06/2004 in cui si ordina la demolizione delle opere realizzate ed alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, relativamente alla sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione e realizzazione della relativa copertura. Il manufatto - si riporta nell'ordinanza - ha una superficie pari a 130mq ed altezza pari a 4,85ml alla linea di colmo e 3ml circa alla linea di gronda.

Ai fini estimativi le difformità rilevate, in particolare le opere soggette ad ordinanza di demolizione, costituiscono stima in decurtazione al valore del bene. Nel caso di specie, a seguito di indagini di mercato, le macrovoci ed i costi relativi alla demolizione della sopraelevazione sono le seguenti:

- rimozione totale del manto di tegole €10,00/mq;
- demolizione parziale di fabbricato (qualsiasi altezza, compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature, ecc), vuoto per pieno €12,00/mc;
- trasporto a discarica controllata dei materiali di risulta provenienti dalla demolizione €25,00/mc;
- conferimento in discarica di misto di demolizione €20,00/mc.

Attese le seguenti caratteristiche metriche (rilevate dai grafici allegati all'ordinanza di demolizione):

- sviluppo superficie: mq 150;
- sviluppo cubatura: mc526,53

Segue:

$$150\text{mq} \times 10\text{€/mq} + 526,53\text{mc} \times (12,00+25,00+20,00)\text{€/mc} = 1500,00\text{€} + 30.000,00\text{€} = 31.500,00\text{€}$$

→ tot. € 31.500,00 quale costo di demolizione, oltre oneri tecnici per l'acquisizione del titolo abilitativo € 5.000,00.

Quanto alla demolizione della veranda al piano terra ed alla diversa destinazione d'uso dei locali adibiti a camere da letto, oltre la finale richiesta di agibilità necessaria al termine delle lavorazioni anzidette, si decurtano ulteriori € 5.000,00 per oneri tecnici di redazione pratiche amministrative e smantellamento/trasporto a rifiuto degli infissi in alluminio anodizzato. Le superfici aventi diversa destinazione d'uso sono invece contabilizzate nel calcolo della superficie commerciale per la destinazione d'uso relativa al titolo abilitativo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono pervenute dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico, l'eventuale acquirente dovrà farsi carico di far adeguare gli impianti alle normative vigenti, sollevando gli organi della procedura dalle responsabilità in merito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono spese condominiali né altri gravami in quanto il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non di natura concessoria, inoltre non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito trattandosi, completamente, di proprietà privata.

STIMA LOTTO 2

Il valore commerciale del bene pignorato 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. Il valore unitario di stima è stato desunto dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che classifica l'immobile in oggetto come ricadente in zona territorialmente omogenea del comune di Maratea distinta come D3 - periferica. Nell'ambito di riferimento e relativamente ad immobili simili sono associati ad un valore estimativo medio pari a 1325,00€/mq. Diversamente, per quanto attiene il calcolo delle superfici commerciali, in applicazione dei parametri stabiliti dal DPR 138/98 si ha una superficie commerciale pari a 162mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di $\frac{1}{2}$ Proprietà

Valore di stima del bene: € 214.650.

Valore di stima della quota di comproprietà, al netto delle decurtazioni: € 86.575,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--|------------------|--------------------------|
| Bene N° 2 - Appartamento con annesse aree esterne in Maratea, via san francesco 39 | 162 mq | 1325 €/mq | € 214.650 - oneri in decurtazione € 41.500,00 | 1/2 | $\frac{1}{2}$ di 173.150 |
| Valore di stima: | | | | | € 86.575,00 |

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.

Napoli, li 10/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Rosa Assunta Velia

ELENCO ALLEGATI:

I Verbali di sopralluogo sono stati redatti e depositati dalla nominata Custode avv. Lucia Mosca

ALLEGATI

1. Documentazione catastale aggiornata (visure, planimetrie, estratti di mappa di entrambi I lotti)
2. Documentazione amministrativa lotto 1 e lotto 2
3. Valori OMI per le zone di riferimento
4. Tavola grafica lotto 2
5. 5 documentazione fotografica lotto 1 e lotto 2

Richiesta compenso

Nota spese