

Esecuzione Immobiliare 56/2019 del R.G.E.

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE . II .

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. RICCIARDI Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2019 del R.G.E.

Creditore procedente

CAF s.p.a.

con sede in Roma (RM), P.zza Santissimi Apostoli,73 c.f./p.iva 08010981002

contro

[REDACTED] - [REDACTED] 00-101 - c.f. [REDACTED] e
[REDACTED] - [REDACTED]



SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA	3
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
LOTTO unico, BENE 1 e 2 – appartamento a piano terra e cantina e appartamento a piano primo.....	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.....	8
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
STIMA LOTTO 1	9
 Elenco allegati	



Esecuzione Immobiliare 56/2019 del R.G.E.

INCARICO

In data 12/01/2022, il sottoscritto Arch. Ricciardi Giacomo, con studio in Via Angiporto Cavour, 12 - 85046- Maratea (PZ), e-mail ricciardi.giacomo@tiscali.it, PEC giacomo.ricciardi@archiworldpec.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento - come Pignoramento immobiliare rep. [REDACTED] del 31/07/2019 e trascritto alla direzione provinciale di Salerno il [REDACTED] al reg. generale [REDACTED], particolare [REDACTED] sono costituiti dai seguenti immobili:

- Sala Consilina (SA), Via Castello, abitazione di tipo economico, foglio 46 part. lla 1258, sub 5 (cat. A3)
- Sala Consilina (SA), Via Castello, abitazione di tipo economico, foglio 46 part. lla 1258, sub 4 (cat. A3)

I beni ricadono nel pignoramento per l'intera proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente, acquisiti gli atti dal fascicolo telematico, la scrivente ha esaminato la documentazione prodotta e la completezza della documentazione ex art 567, di cui si riferirà nel seguito.

Acquisita altresì la documentazione occorrente all'espletamento del mandato, ha avviato le operazioni peritali in data 14/03/2022 con sopralluogo, congiuntamente al Custode nominato, presso i beni immobili oggetto di pignoramento. Il custode giudiziario non è riuscito a mettersi in contatto con gli esecutati che erano risultati più volte irreperibili, per cui, con l'assistenza di un fabbro, ha proceduto a rendere visitabili i beni.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Nel fascicolo di causa è presente una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale del 04/10/2019 a firma del notaio Avv. Sergio Cappelli in Bisignano (CS).

Titolarità. Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono, per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, agli esecutati:



Esecuzione Immobiliare 56/2019 del R.G.E.

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Di:

immobile identificato in nota come unità negoziale 1 – ovvero abitazione di tipo economico; in catasto fabbricati al foglio 46, particella 1258, sub 5, via Castello, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 90, escluse aree scoperte mq 82, rendita € 458,48;

immobile identificato in nota come unità negoziale 2 – ovvero abitazione di tipo economico; in catasto fabbricati al foglio 46, particella 1258, sub 4, via Castello, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 90, escluse aree scoperte mq 90, rendita € 371,85;

Dalla Certificazione redatta dal notaio, Avv. Sergio Cappelli si quanto segue:

I beni nella piena titolarità degli esecutati, sono pervenuti ai debitori in virtù di atto di compravendita del 10/01/2008 per Notar Coppa Francesco (Rep. N. [REDACTED], trascritto in data 23/01/2008 ai nn. [REDACTED] per averlo acquistato dai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]. Ai signori era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Quanto pari ad 1/6 di proprietà ciascuno per i primi tre per successione in morte del sig. [REDACTED], che era in possesso del bene per atto di compravendita rogato dal notaio Bruno Agnese il 27 dicembre 1972;
- Quanto ai diritti pari a 3/6 di proprietà di pertinenza del sig. [REDACTED] con atto di compravendita, rogato dal notaio Bruno Agnese il 27 dicembre 1972.

Stato iscrizioni e trascrizioni:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo rogata dal Notaio Coppa Francesco il 10 gennaio 2008, repertorio [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno il 23 gennaio 2008 ai nn. [REDACTED] di formalità in favore di Meliorbanca s.p.a. con sede in Milano (MI), p.iva 00651540585 e contro i sigg.ri [REDACTED], per la complessiva somma di euro 280.000,00 (capitale di euro 140.000,00).

2. Pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sala Consilina il 29 gennaio 2010, rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno il 11 marzo 2010 ai nn. [REDACTED] di formalità in favore di Meliorbanca s.p.a. con sede in Milano (MI), p.iva 00651540585 e contro i sigg.ri [REDACTED], per i diritti pari ad 1/2 ciascuno.



Esecuzione Immobiliare 56/2019 del R.G.E.

3. Pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Aversa il 31 luglio 2019, rep. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno il 27 settembre 2019 ai nn. [REDACTED] di formalità in favore di CAF s.p.a. con sede in Roma (RM), p.iva 08010981002 e contro i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale.

LOTTO unico, BENE 1 e 2 – appartamento a piano terra e cantina e appartamento a piano primo

Il cespite, oggetto di pignoramento, è localizzato nel cuore del centro storico di Sala Consilina, nella parte alta del borgo, raggiungibile attraverso viuzze pedonali o quasi e scalinate. Fa parte di una stecca più ampia, con accessi ad altre proprietà. Seppur catastalmente separati, i due beni possono considerarsi facenti parte di un unico appartamento cielo terra con ingresso al piano terra rialzato. Da qui, attraverso un ampio ingresso con bagno, si diramano 2 ambienti continui allo stesso livello ed una scala che porta al piano superiore dove sono presenti due camere e un bagno. Al di sotto del piano terra, in una porzione dello stesso, sono localizzati il locale cantina e legnaia. Catastalmente il sub 5 è costituito dall'ingresso in comune, dalla scala interna e dal piano primo e soffitta, mentre il sub 4 dallo stesso in comune, dalla restante parte del piano terra e dai locali cantina/legnaia. Intorno ai 3 lati liberi del fabbricato si snoda e si avvolge via Castello, che ne determina i confini e accompagna il salto di quota totale dell'area. La struttura portante è presumibilmente in pietra a sacco, essendo databile la costruzione tra il XIX e gli inizi del XX secolo. I solai di piano sono in legno, visibili solo nel locale cantina in quanto sono presenti delle controsoffittature nei due piani abitativi, così come la copertura, a doppia falda con finitura in coppi. Gli esterni sono normalmente intonacati e in parte tinteggiati. Gli infissi sono in parte in legno, in parte in alluminio, in parte in ferro, mentre gli elementi oscuranti sono del tipo plastico a tapparelle. Le rifiniture son del tipo economico, così come le soglie e i materiali da rivestimento. Ha una ottima panoramicità verso il vallo di Diano che si apre alla vista lungo il prospetto lungo, dove si affaccia con 2 piccoli balconcini a piano terra ed un ampio balcone a piano primo che sfocia in un terrazzo coperto nella parte terminale del fabbricato, al di sopra dell'ingresso. I pavimenti sono in gres, datati. In generale l'immobile è in totale stato di abbandono, pare disabitato da tempo, con problemi strutturali evidenti sui solai di interpiano. La controsoffittatura è in parte divelta e le murature presentano infiltrazioni dall'esterno che rendono insalubri gli ambienti. Le utenze risultano essere staccate e gli impianti, sembrano, non funzionanti. Il locale cantina legnaia sono allo stato grezzo, senza allacci alle reti.



CONFINI

La proprietà oggetto di pignoramento (part.Illa 1258 sub 4 e 5) confina su tre lati con la proprietà comunale Via Castello, mentre sul lato corto, prospetto sud, con altra ditta, che ne segna il confine sia con la cantina/legnaia che con la camera a piano terra rialzato. Con l'altra ditta divide anche il solaio di piano di quest'ultimo ambiente essendo l'altra ditta sottoposta al bene oggetto di pignoramento.

CONSISTENZA

Non avendo riscontrato, nonostante la corrispondenza grafica, la corrispondenza superficiale con le planimetrie estratte, come da consistenze complessive eseguite dall'Agenzia del Territorio con la variazione del 09/11/2015 allorché sono stati riportati in visura i dati di superficie, ottenuti in applicazione dei calcoli e parametri stabiliti dal DPR 138/98, lo scrivente ha adottato un metodo analitico grafico per ottenere le consistenze dei 2 beni.

Particella 1258, sub 4. Superficie coperta esclusiva residenziale mq 60,05 calcolata al 100%, superficie coperta in comune (ingresso/atrio) mq 14,80, calcolata al 50%, mq 7,40, aree scoperte di uso esclusivo (balconi) di mq 2,25 calcolata al 30%, mq 0,67, aree scoperte in comune (scale e pianerottolo di ingresso) di mq 3,30 calcolata alla metà del 30%, mq 0,50, e area coperta non residenziale, (cantina e legnaia) di mq 45,80 calcolata al 30%, mq 13,74, per un totale di mq commerciali 82,36.

Particella 1258, sub 5. Superficie coperta esclusiva mq 60,23 calcolata al 100%, superficie coperta in comune (ingresso/atrio) mq 14,80, calcolata al 50%, mq 7,40, aree scoperte di uso esclusivo (balcone e terrazzo) di mq 25,75 calcolata al 30%, mq 7,72, aree scoperte in comune (scale e pianerottolo di ingresso) di mq 3,30 calcolata alla metà del 30%, mq 0,50, area coperta non residenziale, (soffitta) di mq 55,90 calcolata al 10% essendo collegata da una sola scala retrattile ed avendo altezze utili che non consentono mai lo stazionamento in piedi di una persona, mq 5,59, per un totale di mq commerciali 81,44.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella catastale 1258 sub 4 viene presentata in planimetria in data 02/10/2007, prot. SA0495943 e successiva variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

La particella catastale 1258 sub 5 deriva dalla variazione del 27.09.2007 per presentazione Planimetria mancante; successiva variazione della destinazione da A6 abitazione rurale ad A3 abitazione di tipo economico del 04.10.2007 con



Esecuzione Immobiliare 56/2019 del R.G.E.

la soppressione del sub 1 e creazione del sub 5 e successiva variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati CF										
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>						
<u>Sez.</u>	<u>Fog.</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Zona cens.</u>	<u>Categ.</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Superf. Cat.</u>	<u>Rendita</u>	<u>Piano</u>
	46	1258	4		A/3	1	4,5 vani	90 mq + sup scop. 90 mq	371,85	T-S1
	46	1258	5		A/3	1	5,5 vani	90 mq + sup scop. 82 mq	454,48	T-1-2

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art.567 c.p.c., sussiste congruenza tra gli eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Aversa il 31 luglio 2019, rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno il 27 settembre 2019 ai nn. [REDACTED] contro i sigg.ri [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione legale rep. [REDACTED] del 24/04/2018 e trascritto il 07/08/2018 al n. [REDACTED]

PATTI

I beni pignorati nella misura di 1/1, risultano in proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] ognuno in quota pari a 1/2, in regime di comunione legale dei beni.

STATO CONSERVATIVO

I beni sono rifiniti e datati come già descritto. Per la descrizione dettagliata e dei materiali ci si riporta al paragrafo "consistenze". Le condizioni manutentive interne ed esterne sono come già descritte, in pessimo stato sia delle strutture che degli impianti.



Esecuzione Immobiliare 56/2019 del R.G.E.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni con altri beni ma solo tra i beni oggetto di pignoramento, come l'area esterna recintata di accesso al portoncino e l'atrio interno in comune tra i 2 piani.

SERVITU', CENSO, LIVELLI, USI CIVICI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale; il diritto sul bene dei debitori è di proprietà e non di natura concessoria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di più ampia consistenza è realizzato, presumibilmente con muratura in pietra a sacco. Lo stato di manutenzione per la porzione oggetto di pignoramento, come già descritto, in uno stato di quasi totale abbandono, con la necessità abbastanza imminente di interventi sia sulle parti strutturali che quelle riguardanti le rifiniture.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite oggetto di pignoramento non è occupato e sembra in uno stato di abbandono totale già da molto tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla Certificazione redatta dal notaio, Avv. Sergio Cappelli in Bisignano (CS), si rileva la continuità delle trascrizioni a copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

In particolare, i beni, sono pervenuti ai debitori in virtù di atto di compravendita del 10/01/2008 per Notar Coppa Francesco (Rep. N. [REDACTED]), trascritto in data 23/01/2008 ai nn. [REDACTED], per averlo acquistato dai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED]. Ai signori era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Quanto pari ad 1/6 di proprietà ciascuno per i primi tre per successione in morte del sig. [REDACTED] che era in possesso del bene per atto di compravendita rogato dal notaio Bruno Agnese il 27 dicembre 1972;
- Quanto ai diritti pari a 3/6 di proprietà di pertinenza del sig. [REDACTED] con atto di compravendita, rogato dal notaio Bruno Agnese il 27 dicembre 1972.

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:



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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

L'elenco delle formalità è interamente riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Avv. Cappelli, cui si rinvia integralmente.

REGOLARITA' EDILIZIA

Sicuramente la costruzione è storica per cui non è stato possibile reperire alcuna documentazione agli atti del comune di Sala Consilina. L'unica pratica esistente sui beni oggetto di pignoramento è risalente all'anno 1975, quando il vecchio proprietario, il sig. ██████████ presentò un progetto per la costruzione di un balcone, la pratica edilizia n. ████████ del 20/03/1975, con successivo parere favorevole della Commissione edilizia del 24/06/1975 e autorizzazione n. ████████ del 27/06/1975. Dai grafici si evincono solo i prospetti che confermano lo stato attuale. Nessun altro titolo è stato possibile reperire, per cui si può ritenere che ci siano i presupposti per la regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Nulla è pervenuto circa la conformità degli impianti.

VINCOLI ED 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 pur trattandosi, di un condominio di fatto.

STIMA LOTTO 1

Si procede alla formazione di lotto unico, in quanto pur trattandosi catastalmente di 2 sub, nella realtà il bene attualmente è unico, in quanto vi è un solo ingresso, vi è una sola cucina e il bene a piano terra non avrebbe un bagno senza lavori strutturali. Poiché i lavori necessari a creare i due appartamenti risulterebbero antieconomici, si è proceduto a considerare unico il lotto, mantenendo la situazione in essere.



Esecuzione Immobiliare 56/2019 del R.G.E.

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

- Bene 1 - Appartamento a piano terra e cantina per un totale di mq commerciali 82,36.
- Bene 2 - Appartamento a piano primo e soffitta per superficie commerciale pari a mq 81,44.

Bene 1. Appartamento distinto in Catasto Fabbricati del comune di Sala Consilina al foglio 46 part n. 1258, sub 4 - posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene*: € 37.062,00. Il valore 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 Sala Consilina - distinta come B1 ed intesa come centrale "Centro Storico- Municipio-V.Pagani-ecc, ecc". Nell'ambito di riferimento e relativamente alle unità residenziali di tipo economico in normale stato manutentivo, sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 610€/mq ed i 810€/mq. Indagini di mercato su inserzioni immobiliari, hanno dato numerosi risultati simili con una forchetta dei valori tra i 400 €/mq ai 600€/mq. Lo scrivente, nel prendere atto del grado delle finiture, dello stato di manutenzione, alla posizione ed alle potenzialità commerciali del bene ha inteso adoperare un valore estimativo molto più vicino al valore inferiore ricavato dalle indagini di mercato, che è poi simile al valore Omi inferiore, ridotto del 25% a causa degli interventi necessari sul bene. Tale valore è individuato in di € 450,00€ /mq, ritenendo più equo questo valore di mercato.

Bene 2. Appartamento distinto in Catasto Fabbricati del comune di Sala Consilina al foglio 46 part n. 1258, sub 5 - posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene*: € 36.648,00. Il valore 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 Sala Consilina - distinta come B1 ed intesa come centrale "Centro Storico- Municipio-



Esecuzione Immobiliare 56/2019 del R.G.E.

V.Pagani-ecc, ecc". Nell'ambito di riferimento e relativamente alle unità residenziali di tipo economico in normale stato manutentivo, sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 610€/mq ed i 810€/mq. Indagini di mercato su inserzioni immobiliari, hanno dato numerosi risultati simili, soprattutto provenienti da aste giudiziarie, con una forchetta dei valori tra i 400 €/mq ai 600€/mq. Lo scrivente, nel prendere atto del grado delle finiture, dello stato di manutenzione, alla posizione ed alle potenzialità commerciali del bene ha inteso adoperare un valore estimativo molto più vicino al valore inferiore ricavato dalle indagini di mercato, che è poi simile al valore Omi inferiore, ridotto del 25% a causa degli interventi necessari sul bene. Tale valore è individuato in di € 450,00€ /mq, ritenendo più equo questo valore di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota di vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento a piano terra, via Castello	82,36 mq	450€/mq	€ 37.062,00	100	€ 37.062,00
Bene N° 2 - Appartamento a piano primo, via Castello	81,44 mq	450€/mq	€ 36.648,00	100	€ 36.648,00
Valore di stima					€ 73.710,00

Ai valori desunti si applica un arrotondamento per difetto per cui il valore a base d'asta è da intendersi pari a € 70.000,00. 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.

Maratea, li 27/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. RICCIARDI Giacomo



ELENCO ALLEGATI:

1. Verbali di sopralluogo
2. Doc. catastale aggiornata (visure, planimetrie, estratti di mappa)
3. Documentazione amministrativa beni
4. Valori OMI per le zone di riferimento
5. tavole grafiche
6. documentazione fotografica

Notula spese

Richiesta compenso

