

---

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. RICCIARDI Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2019 del R.G.E.

*Promossa da*

*Siena NPL 2018 s.r.l.,*

con sede in Roma (RM), Via Piemonte 38 c.f. 14535321005

*contro*

[REDACTED]



## SOMMARIO

<b>Incarico</b> .....	<b>3</b>
<b>Premessa</b> .....	<b>3</b>
<b>SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>3</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
<b>LOTTO unico, BENE 1 e 2</b> - appartamento a piano secondo e locale annesso a piano seminterrato snc .....	<b>5</b>
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
<b>Stima LOTTO 1</b> .....	<b>9</b>

Elenco allegati



## INCARICO

---

In data 25/11/2021, 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 05/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento – come Pignoramento immobiliare rep. 1688/2019 del 24/09/2019 e trascritto il 12/11/2019 al n. 44361/34025 sono costituiti dai seguenti immobili:


- Buonabitacolo, Via Emanuela Loi, appartamento al secondo piano di tipo civile, foglio 7 part. lla 341, sub 4 con annessa rimessa - deposito in Buonabitacolo, Via E. Loi, locale al piano seminterrato, foglio 7 part. lla 341, sub 6

I beni ricadono nel pignoramento per l'intera proprietà di 

## 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 01/03/2022 con sopralluogo, sentito il Custode nominato, presso i beni immobili oggetto di pignoramento, accedendo solo all'appartamento al piano secondo, in catasto al fg. 7 part. lla 341, sub 4 in quanto il sig.  era sprovvisto delle chiavi del locale annesso. In data 14/03/2022 le operazioni sono proseguite presso il locale seminterrato, in catasto al Fg. 7, part. lla 341, sub 6. Durante le operazioni peritali l'esecutato ha favorito l'accesso presso l'immobile afferente al compendio pignorato, permettendo alla scrivente ed al proprio collaboratore di effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici.

### 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 un certificato notarile del 26/11/2019 a firma del notaio dott.ssa Arianna Armenio.

Titolarità. Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono agli esegutati:

- 



Per i diritti pari all'intera (1/1) piena proprietà dell'immobile identificato in nota come unità negoziale 1 - ovvero appartamento in Buonabitacolo con annesso autorimessa - rimessa, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 7 part.lla n. 341, sub 4 (appartamento), sub 6 (locale annesso).

Dalla Certificazione redatta dal Notaio A. Armenio si rileva la continuità delle trascrizioni a copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

In particolare, i beni nella piena titolarità dell'esecutato [REDACTED], pervenuto al debitore esecutato [REDACTED] in **regime di separazione dei beni**, in virtù di **atto di compravendita del 18/03/2005** per Notar Buonocore Ermanno (Rep. N. 52440/17769), trascritto in data 24/03/2005 ai nn. 14813/10638, per averlo acquistato dai coniugi **Dei [REDACTED] e [REDACTED]** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (bene personale). I coniugi avevano acquistato il terreno su cui poi hanno costruito il fabbricato, con atto notarile di compravendita in data 22/04/1980, per rogito del notaio C. Tortorella, rep. n. 16395, trascritto l' 08/05/1980 ai nn. 11931/10499.

Stato iscrizioni e trascrizioni:

1. Ipoteca volontaria iscritta il 22/07/2005 ai nn. 36242/7781 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 15/07/2005 a rogito del notaio Di Lizia A. a favore di Monte dei Paschi di Siena s.p.a. e contro il sig. [REDACTED] per € 160.000,00 che gravva su immobili censiti al catasto fabbricati del comune di Buonabitacolo al fg. 7, particella 341 sub 4 e 6.
2. Pignoramento immobiliare rep. 1688/2019 del 24/09/2019 e trascritto il 12/11/2019 al n. 44361/34025, a favore di Siena NPL 2018 s.r.l., con sede in Roma (RM), Via Piemonte 38 c.f. 14535321005, contro [REDACTED], nato in [REDACTED]

Segue, dunque la trattazione specifica del lotto di vendita così individuato:

- **lotto unico:** piena proprietà di appartamento di tipo civile ubicato nel Comune di Buonabitacolo (SA) - via Emanuela Loi, distinto in catasto al foglio 7 part.lla 341, sub 4 cat. A/4, piano 2, vani 6,5, superficie catastale coperta mq 134, scoperte mq 125 (BENE 1) e annesso locale a piano seminterrato, in catasto al foglio 7, part.lla 341, sub 6, cat. C/6 consistenza 46 mq, superficie catastale 55 mq (BENE 2).



**LOTTO unico, BENE 1 e 2** - PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE UBICATO NEL COMUNE DI BUONABITACOLO (SA) - VIA EMANUELA LOI, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 7 PART.LLA 341, SUB 4, CAT. A/4, PIANO 2, VANI 6,5 e LOCALE A PIANO SEMINTERRATO, IN CATASTO AL FOGLIO 7 PART.LLA 341 SUB 6, CAT. C/6, CONSISTENZA 46 MQ

L'appartamento e il locale annesso, facenti parte di un immobile su due livelli fuori terra oltre al sottotetto ed ad un seminterrato, è ubicato nella prima zona di espansione del centro abitato di Buonabitacolo, distante poche centinaia di metri dal centro storico, in zona prevalentemente residenziale la cui tipologia, come d'altronde quella in esame, corrisponde a edifici bi/quadrifamiliari su due/tre livelli. Si accede al fabbricato attraverso una stradina non asfaltata. Alla proprietà, alla quale si accede attraverso un cancello di ingresso. Ha una piccola area esterna comune, non rifinita. Attraverso 2 scale esterne si accede ai portoni di ingresso delle 2 porzioni di fabbricato, che servono ognuna i 3 appartamenti. Struttura portante in c.a. e solai laterocementizi, con copertura a due falde, con linea di colmo decentrata. Gli esterni sono normalmente intonacati e gli infissi sono in legno, con vetrocamera. Le rifiniture son del tipo economico, così come le soglie e i materiali da rivestimento. Ha ampi balconi che circondano per buona parte il fabbricato ai vari livelli. Ha una buona panoramicità verso il vallo di Diano che si apre alla vista verso nord est.

## CONFINI

Il lotto di più ampia consistenza è costituito dalla particella 341 su cui insiste il fabbricato con le relative aree esterne, su cui trovano collocazione un cancelletto pedonale posto su strada e le due scale di accesso al fabbricato. La proprietà è recintata con muretto e recinzione su strada e con paletti e rete lungo la restante parte del confine. Le aree esterne non risultano essere di proprietà dell'esecutato che ha il solo diritto di accesso al portone del fabbricato.

## CONSISTENZA

Avendo riscontrato la quasi totale conformità alle planimetrie catastali estratte, al netto degli interventi che si stanno completando a piano seminterrato e di una piccola differenza a piano secondo (evidenziato in planimetria), lo scrivente può acquisire il calcolo delle consistenze complessive da quelle eseguite dall'Agenzia del Territorio con variazione del 20/04/2016 - allorché sono stati riportati in visura i dati di superficie, ottenuti in applicazione dei calcoli e parametri stabiliti dal DPR 138/98: superfici lorde di vani principali ed accessori diretti al 100%, accessori indiretti al 50%, balconi e terrazzi comunicanti con i vani diretti al 30% della superficie e cortili e giardini nella misura del 10% della superficie fino ai mq dei vani principali e accessori diretti, e del 2% per la parte restante. In questa ottica calcolando al 100% le superfici coperte (mq 123,75), al 30% le aree scoperte, balconi, (mq  $44,30 \times 0,3 = \text{mq} 13,29$ ), al 20% le scale condominiali (mq  $19,40 \times 0,2 = \text{mq} 3,88$ ), si ha ai fini estimativi del bene 1 (l'appartamento), il dato della superficie commerciale pari a **140,92 mq**. Per quanto riguarda il bene 2 (il locale a piano seminterrato), calcolando al 100% le superfici coperte (mq 46,55), al 20% le scale condominiale (mq  $9,70 \times 0,2 = \text{mq} 1,94$ ), il dato della superficie commerciale è pari a **48,49 mq**.

Per quanto attiene le superfici nette dell'appartamento, si riporta una breve descrizione dell'immobile, che presenta tipologia e rifiniture economiche, buona esposizione e panoramicità. L'ingresso al bene è garantito da un piccolo vialetto, una scala esterna e una interna condominiale. Attraverso la scala interna si arriva al portone interno. Si ha un lungo corridoio centrale da cui si diramano i vari ambienti a destra e sinistra che terminano con un locale wc in testa al corridoio. Secondo la descrizione catastale l'appartamento si componrebbe di un soggiorno, tre camere da letto, 2 wc e una cucina con ripostiglio. Nella realtà l'appartamento non sembra essere adibito ad usi residenziali, ma piuttosto a deposito a vario titolo e di varia natura. Una stanza ospita dei piccoli silos con vino e olio, un'altra è utilizzata a mò di cantina per la stagionatura dei salami, mentre altri ambienti ospitano arredi e altre cose stoccate alla buona. L'intero appartamento è connotato da ampi spazi vetrati e balconi;



è rifinito con pavimentazione in gres con disegni e colori anni 70/80 in discreto stato manutentivo, superfici tinteggiate con tinte calde. Gli infissi sono in legno con scurettoni interni e persiane esterne. Gli impianti elettrici e idrico fognario, seppur datati, sembrano essere funzionanti.

Per quanto riguarda invece il locale a piano seminterrato, in corso di ristrutturazione durante il sopralluogo effettuato, pare si stia trasformando in una sorta di locale taverna/monolocale, seppur senza poter mai acquisire i requisiti dell'abitabilità, con una zona open space con angolo cottura e un bagno. Sia i pavimenti che i rivestimenti sono in gres di buona qualità, e gli impianti sia elettrico che idrico fognario sono nuovi. La stessa cosa vale per gli infissi in pvc effetto legno

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella catastale 341 sub 4 è presente in mappa dall'impianto meccanografico del 01/01/1989 ed è stata intestata al sig. [redacted] fino all'atto di compravendita del 18/03/2005 per Notar Buonocore Ermanno (Rep. N. 52440/17769), trascritto in data 24/03/2005 ai nn. 14813/10638, quando viene acquistata dal sig. [redacted] che la detiene fino ad oggi. La particella catastale 341 sub 6, presente in mappa dall'impianto meccanografico del 01/01/1989, viene frazionata il 24/09/2004 Pratica n. SA0371486 in atti dal 24/09/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI e viene venduta al sig. [redacted] con atto di compravendita del 18/03/2005 per Notar Buonocore Ermanno (Rep. N. 52440/17769), trascritto in data 24/03/2005 ai nn. 14813/10638.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	341	4	-	A/4	2	6,5 vani	Totale 134mq. Totale escluse aree scoperte 125mq	€261,84	2	
	7	341	6	-	C/6	7	46 mq	Totale 55 mq	€ 85,53	T	



*Corrispondenza catastale*

*I dati catastali aggiornati trovano corrispondenza con i dati catastali del bene 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 l'esecutato e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento, quest'ultimo trascritto ai nn. rep. 1688/2019 del 24/09/2019 e trascritto il 12/11/2019 al n. 44361/34025.

## PATTI

---

Il bene, pignorato nella misura di 1/1, risulta in proprietà di [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni; dal certificato dell'ufficio anagrafe del comune di Buonabitacolo in allegato, risulta che l'esecutato insieme alla moglie e il figlio appena maggiorenne, risiedono nell'appartamento a piano secondo oggetto di stima.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento è rifinito e datato come già descritto mentre il locale accessorio è in corso di ristrutturazione. Per la descrizione dei vani e dei materiali ci si riporta al paragrafo "consistenze". Le condizioni manutentive interne ed esterne sono quasi prevalentemente discreti.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento e il locale annesso, inseriti in un immobile con più appartamenti, divide con gli altri la scala condominiale e il vialetto esterno, del quale conserva il diritto di passaggio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile di più ampia consistenza è realizzato in cemento armato, con struttura portante intelaiata e muratura di compagno presumibilmente in laterizi forati. Lo stato di manutenzione appare discreto, sia della struttura che delle finiture.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

All'anagrafe del comune Buonabitacolo risulta che l'appartamento a piano secondo ( sub 4) sia occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, moglie e figlio.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Dalla Certificazione redatta dal Notaio A. Armenio si rileva la continuità delle trascrizioni a copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

In particolare, i beni nella piena titolarità dell'esecutato ██████████ pervenuto al debitore esecutato ██████████ in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita del 18/03/2005 per Notar Buonocore Ermanno (Rep. N. 52440/17769), trascritto in data 24/03/2005 ai nn. 14813/10638, per averlo acquistato dai coniugi ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (bene personale). I coniugi avevano acquistato il terreno su cui poi hanno costruito il fabbricato, con atto notarile di compravendita in data 22/04/1980, per rogito del notaio C. Tortorella, rep. n. 16395, trascritto l' 08/05/1980 ai nn. 11931/10499.

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 A. Armenio in data 26/11/2019, cui si rinvia integralmente.

## REGOLARITA' EDILIZIA

---

Lo scrivente ha acquisito ed allegato la documentazione relativa ai titoli edili presenti. Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia originaria, la n. 13 rilasciata in data 28/06/1980. Il 29/09/1986 fu presentata domanda di condono (47/85) per volumetrie aggiunte alla concessione originaria che hanno portato al Permesso a Costruire in sanatoria del 24/01/2005 con lo stato dei luoghi pressoché identico a quello attuale. Piccole modifiche interne sono state oggetto della SCIA in Sanatoria, la n 29/2021. Allo stato attuale i due sub risultano conformi all'ultimo titolo rilasciato.

Riassumendo i titoli abilitativi alla realizzazione del bene sono:

- concessione edilizia n. 13 del 28/06/1980
- Permesso a costruire in sanatoria n. 40/c del 24/01/2005
- SCIA in Sanatoria n. 29/2021

### *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 UNICO

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 secondo di fabbricato più ampio, con ampio ingresso, 4 ambienti, un ripostiglio, due bagni e balconi su quasi l'intero perimetro. Superficie coperta pari a mq 123,75 e balconi per mq 44,30. Superficie commerciale complessiva pari a 140,92mq.
- **Bene 2** - locale a piano seminterrato ad unico ambiente e locale wc. Superficie coperta pari a mq 446,55, sup. commerciale pari a mq 48,49.

Bene 1. Appartamento distinto in Catasto Fabbricati del comune di Buonabitacolo al foglio 7 part n. 341, sub 4 - posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene\*: € 76.000,00. 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 Buonabitacolo - distinta come D1 ed intesa come periferica "Via E. Loi, Via G. Falcone, Via V. Fontana, Via Corlanito". Nell'ambito di riferimento e relativamente alle unità residenziali - abitazioni civili - in normale stato manutentivo, sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 500€/mq ed i 610€/mq. Indagini di mercato su inserzioni immobiliari, hanno dato risultati simili con una forchetta dei valori tra i 500 €/mq ai 700 €/mq. Lo scrivente, nel prendere atto del grado delle finiture interne ed esterne del cespite, dello stato di manutenzione, all'accessibilità ed alle potenzialità commerciali del bene ha inteso adoperare un valore estimativo più vicino al valore inferiore. Tale valore è individuato in di € 540/mq.

Bene 2. Locale distinto in Catasto Fabbricati del comune di Buonabitacolo al foglio 7 part n. 341, sub 6 - posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene\*: € 19.000,00. 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 Buonabitacolo - distinta come D1. Nell'ambito di riferimento e relativamente alle unità residenziali - box - in normale stato manutentivo, sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 295€/mq ed i 365€/mq. Si è deciso adoperare un valore superiore visto l'uso quasi residenziale potenziale. Tale valore è individuato in di € 400/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - appartamento a secondo piano via E. Loi	140,92 mq	540,00 €/mq	€ 76.000,00	100,00	€ 76.000,00
Bene N° 2 - locale seminterrato via E. Loi	48,49 mq	400,00 €/mq	€ 19.000,00	100,00	€ 19.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 95.000,00</b>



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 07/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. RICCIARDI Giacomo



## ELENCO ALLEGATI:

### ALLEGATI

1. Verbali di sopralluogo
2. Documentazione 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

