

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. RICCIARDI Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2018 del R.G.E.

Creditore procedente

BCC NPLS 2019 s.r.l.,

con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri 1 c.f. 05033050260

contro

— c.f. —

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
LOTTO unico, BENE 1 e 2 – locale commerciale a piano strada e deposito/autorimessa a piano seminterrato snc.....	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

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 14/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento – come Pignoramento immobiliare rep. 486/2018 del 24/04/2018 e trascritto il 07/08/2018 al reg. generale 32548, particolare 25197, sono costituiti dai seguenti immobili:

- Montesano sulla Marcellana, Via Nazionale 100, locale commerciale a piano terra (porzione di autosalone), foglio 20 part. lla 785, sub 4 (cat. C1) con ingresso dalla particella 786, terreno e locale deposito/autorimessa al piano seminterrato, alla part.lla 785 sub 7 (C2)

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, congiuntamente al Custode nominato, presso i beni immobili oggetto di pignoramento. Durante le operazioni peritali l'esecutato ha favorito l'accesso presso i beni afferenti al compendio pignorato, permettendo allo 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 05/03/2020 a firma del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

Titolarità. Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono agli esecutati:

- Codice fiscale: _____

Per i diritti pari all'intera (1/1) piena proprietà dell'immobile identificato in nota come unità negoziale 1 - ovvero locale commerciale a piano terra (porzione di autosalone), foglio 20 part. lla 785, sub 4 (cat. C1) con accesso dalla particella 786 e locale deposito/autorimessa al piano seminterrato, alla part.lla 785 sub 7 (C2), il tutto in Montesano sulla Marcellana (SA)

Dalla Certificazione redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano 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 virtù di **atto di compravendita del 30/12/2005** per Notar Buonocore Ermanno (Rep. N. 53591/18476), trascritto in data 05/01/2006 ai nn. 994/94, per averlo acquistato dal sig. _____ A quest'ultimo erano pervenuti in parte unitamente al _____ per la quota di 1/2 ciascuno del terreno part.lla 785 del fg. 10 per acquisto con atto del 27/04/1982 notaio Agnese Bruno in Sala Consilina, trascritto in data 15/05/1982 ai nn. 12349/1049 da _____ ed in parte per averli adottati in sede di divisione con atto del 04/04/1990, notai Ermanno Buonocore in Montesano sulla Marcellana, trascritto in data 02/05/1990 ai nn. 12545/10067, con il quale cessava la comunione con il condividente _____,

Stato iscrizioni e trascrizioni:

1. Ipoteca volontaria iscritta il 03/06/2008 ai nn. 22283/3830 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 21/05/2008 a rogito del notaio F. Coppa a favore di BCC di Buonabitacolo soc. coop. a r.l. e contro il sig. _____ per 1/2 e _____ per 1/2 di € 174.600,00.
2. Ipoteca volontaria iscritta il 02/09/2011 ai nn. 34011/2944 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 01/08/2011 a rogito del notaio F. Coppa a favore di BCC di Buonabitacolo soc. coop. a r.l. e contro il sig. _____ in qualità di terzo datore di ipoteca e _____ in qualità di debitore non datore, di € 291.301,00.
3. Ipoteca volontaria iscritta il 28/09/2015 ai nn. 33379/4282 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 25/09/2015 a rogito del notaio G. Sorrentino a favore di BCC di Buonabitacolo soc. coop. a r.l. e contro il sig. _____ in qualità di terzo datore di ipoteca e _____, in qualità di debitore non datore, di € 443.500,00.
4. Pignoramento immobiliare rep. 486/2018 del 24/04/2018 e trascritto il 07/08/2018 al n. 32548/25197, a favore di BCC di Buonabitacolo soc. coop. a r.l. e contro il sig. _____ cf. _____

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

- **lotto unico:** piena proprietà di locale commerciale a piano terra (porzione di autosalone), foglio 20 part. lla 785, sub 4 (cat. C1) con accesso dalla particella 786 (BENE 1) e locale deposito/autorimessa al piano seminterrato, alla part.lla 785 sub 7 (C2)(BENE 2), siti in Montesano sulla Marcellana, alla via nazionale, 100.

LOTTO unico, BENE 1 e 2 - PIENA PROPRIETÀ DI LOCALI SITI NEL COMUNE DI MONTESANO SULLA MARCELLANA (SA) - VIA NAZIONALE 100, DISTINTI IN CATASTO AL FOGLIO 20 PART. LLA 785, SUB 4, CAT. C1, PIANO TERRA, CONSISTENZA 79 MQ E LOCALE A PIANO SEMINTERRATO, IN CATASTO AL FOGLIO 20 PART. LLA 785 SUB 7, CAT. C/2, CONSISTENZA 149 MQ

I due locali, facenti parte di un immobile più ampio su due livelli fuori terra oltre ad un seminterrato, è ubicato lungo la Via Nazionale (SS 19 delle Calabrie) che in questo tratto si contraddistingue per edifici a due/tre livelli fuoriterza, con ai piani terra le attività commerciali e ai superiori le residenze, con tipologia bi/quadrifamiliari. Il fabbricato, più ampio, costituito dalla particella 785 e 795, è arretrato rispetto al ciglio stradale, venendosi a creare un'ampia zona parcheggio, part.lla 786. Il lato lungo affaccia sulla strada e si sviluppa con ampi negozi e i portoncini di accesso alle residenze al piano superiore. Attraverso una stradina che costeggia il lato corto si accede ai locali seminterrati che si sviluppano per l'intera ampiezza del fabbricato. Struttura portante in c.a. e solai laterocementizi, con copertura a padiglione. Gli esterni sono normalmente intonacati e tinteggiati e gli infissi sono nel bene da descrivere in alluminio con vetrocamera. Le rifiniture sono 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, e nel bene oggetto di perizia ha un piccolo balcone sul prospetto posteriore. Ha una buona panoramicità verso il vallo di Diano che si apre alla vista lungo i tre prospetti. Il locale commerciale, ha pavimenti in gres, datati, impianti alla sola vista, funzionanti e rifiniture in genere di tipo economico e datate, in buono stato di conservazione. Il locale deposito autorimessa, si presenta con pavimentazione in lastrico di cemento, intonacato e con impianti con canalizzazioni esterne, in buono stato, dall'esame visivo. L'accesso è garantito da una grossa apertura con serranda scorrevole

CONFINI

Il lotto di più ampia consistenza è costituito dalle particelle 785 e 795 (catasto fabbricati) e 786 e 796 (catasto terreni) che rappresentano le relative aree esterne, su cui trovano collocazione le aree parcheggio prospicienti la strada e le stradine di accesso ai piani seminterrati. La proprietà oggetto di pignoramento (part.lla 785 sub 4 e 7) è posizionata sul lato sinistro del fabbricato e confina con la particella 795 di altra ditta. Al piano seminterrato oltre al sub oggetto di pignoramento, è collocato il sub 6, un C3 della stessa ditta e l'accesso al sub 2, residenziale che si sviluppa, poi al piano primo. Indiviso con il sub 4 si trova il sub 5, altra porzione dell'autosalone, sempre in ditta — La particella 795 si sviluppa allo stesso modo con un magazzino a piano seminterrato, un locale commerciale a piano terra e la residenza a piano primo.

CONSISTENZA

Avendo riscontrato la corrispondenza superficiale, al netto delle modifiche interne, alle planimetrie catastali estratte, lo scrivente può acquisire il calcolo delle consistenze complessive da quelle 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. In questa ottica calcolando al 100% le superfici coperte (mq 84,80 autosalone e mq 159,00 il deposito/autorimessa), al 30% le aree scoperte, balcone bene 1, (mq $7,00 \times 0,3 = \text{mq } 2,10$), si ha ai fini estimativi del bene 1 (autosalone), il dato della superficie commerciale pari a **86,90 mq** e per il bene 2 (il deposito/autorimessa a piano seminterrato), il dato della superficie commerciale è pari a **159,00 mq**.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella catastale 785 sub 4 deriva dal frazionamento n. 56.1/1989 del 21/11/1989 in atti dal 25/10/1995, ex part.lla 785 sub 1-3 e successiva variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

La particella catastale 785 sub 7 deriva dal frazionamento n. 56.1/1989 del 21/11/1989 in atti dal 25/10/1995, ex part.lla 785 sub 1-3 e successiva variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Come si legge dalla visura storica del sub 3, ora soppresso, in origine una intera porzione del fabbricato aveva destinazione D8, con la quale si identificano i fabbricati che sono stati costruiti o adattati nel tempo per esigenze particolari e speciali di un'attività commerciale e che non sono soggetti a cambio di destinazione. Per fare qualche esempio pratico, fanno parte di questa categoria: posteggi per barca nei porti turistici con servizi come approdo, fornitura di luce, acqua e telefono, campeggi, macelli, capannoni destinati ai surgelati, fabbricati destinati alla grande distribuzione, aree deposito di rottami soltanto per lo stoccaggio. Essendo stata soppressa non è stato possibile reperire la planimetria dello stesso, nè tantomeno è presente al catasto l'elaborato planimetrico. Si può supporre che, senza titoli edilizi si sia provveduto con il frazionamento n. 56.1/1989 che ha portato allo stato catastale attuale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	785	4	-	C/1	3	79 mq	87mq	€677,28	T	
	20	785	7	-	C/2	11	149mq	159 mq	€ 477,10	S1	



CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali aggiornati trovano corrispondenza con i dati catastali del bene oggetto di pignoramento. Restano invece non corrispondenti lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali, come meglio precisato in seguito.



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, rep. 486/2018 del 24/04/2018 e trascritto il 07/08/2018 al n. 32548/25197.



PATTI

Il bene, pignorato nella misura di 1/1, risulta in proprietà di _____ coniugato in regime di separazione dei beni.

STATO CONSERVATIVO

Il locale commerciale è rifinito e datato come già descritto; invece il locale deposito autorimessa pare essere stato rifinito in tempi più moderni. Per la descrizione dettagliata e dei materiali ci si riporta al paragrafo "consistenze". Le condizioni manutentive interne ed esterne sono quasi prevalentemente discrete.

PARTI COMUNI

rappresenta il parcheggio e la strada di accesso.

786 che



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 diOMPAGNO presumibilmente in laterizi forati. Lo stato di manutenzione appare discreto, sia della struttura che delle finiture.



STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente nel Bene 1, insieme al locale affiancato, non separato, è locata l'attività commerciale del sig. _____ dove sono presenti alcune autovetture, dei mobili e delle pareti mobili. Nel bene 2 sono presenti alcune autovetture.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla Certificazione redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano 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 virtù di atto di compravendita del 30/12/2005 per Notar Buonocore Ermanno (Rep. N. 53591/18476), trascritto in data 05/01/2006 ai nn. 994/94, per averlo acquistato dal sig. _____. A quest'ultimo erano pervenuti in parte unitamente al _____ per la quota di 1/2 ciascuno del terreno part.lla 785 del fg. 10 per acquisto con atto del 27/04/1982, notaio Agnese Bruno in Sala Consilina, trascritto in data 15/05/1982 ai nn. 12349/1049 da _____, ed in parte per averli adottati in sede di divisione con atto del 04/04/1990, notai Ermanno Buonocore in Montesano sulla Marcellana, trascritto in data 02/05/1990 ai nn. 12545/10067, con il quale cessava la comunione con il convivente _____.

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 Giulia Messina Vitrano, 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 20/04/1982. Successivamente si sono avvicendate 3 varianti in corso d'opera, la cui ultima, la n.137 del 25/05/1988 porta ad uno stato dei luoghi quasi del tutto rispondente allo stato trovato al momento del rilievo, mentre non vi è la rispondenza catastale, in quanto l'autosalone risulta diviso in 2 sub, il 4 e il 5, divisione non rilevabile in loco e il sub 7 non presenta in mappa un piccolo ambiente collegato al locale oggetto di pignoramento. Nella stima si terrà conto della situazione dimensionale catastale.

Riassumendo i titoli abilitativi alla realizzazione del bene sono:

- concessione edilizia n. 13 del 20/04/1982
- Variante in corso d'opera n. 13 del 12/02/1983
- Variante in corso d'opera n. 121 del 29/10/1982
- Variante in corso d'opera n. 137 del 25/05/1988

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** - Locale commerciale (autosalone) indiviso da altra porzione di locale, con una parte adibita ad ufficio con pareti mobili e balcone. Superficie coperta pari a mq 84,80 e balconi per mq 7,00. Superficie commerciale complessiva pari a 86,90mq.
- **Bene 2** - Locale a piano seminterrato (deposito/autorimessa) ad unico ambiente. Superficie coperta e commerciale pari a mq 159,00.

Bene 1. Locale commerciale distinto in Catasto Fabbricati del comune di Montesano sulla Marcellana al foglio 20 part n. 785, sub 4 - posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene*: € 69.520,00. 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 Montesano sulla Marcellana - distinta come E1 ed intesa come suburbana "Montesano Scalo". Nell'ambito di riferimento e relativamente alle unità commerciali in normale stato manutentivo, sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 600€/mq ed i 750€/mq. Indagini di mercato su inserzioni immobiliari, hanno dato risultati simili con una forchetta dei valori tra gli 800 €/mq ai 1.000€/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 più vicino al valore inferiore. Tale valore è individuato in di € 800,00€/mq, ritenendo più equo il valore di mercato minimo. A questo valore bisogna dedurre i costi di separazione del bene, con pratica edilizia e realizzazione di parete divisoria, stimati in € 6.000,00, con il valore del bene di stima che scende a € 63.520,00.

Bene 2. Locale distinto in Catasto Fabbricati del comune di Montesano sulla Marcellana al foglio 20 part n. 785, sub 7 - posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene*: € 74.730,00. Il valore di stima è stato desunto dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che relativamente alle unità residenziali - box - in normale stato manutentivo, sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 385€/mq ed i 570€/mq. Si è deciso adoperare un valore intermedio. Tale valore è individuato in di € 470/mq. A tale valore bisogna dedurre i costi quantificabili in € 2.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale a piano terra, via Nazionale 100	86,90 mq	800,00 €/mq	€ 69.520,00	100,00	€ 69.520,00
Bene N° 2 - Locale piano seminterrato	159,00 mq	470,00 €/mq	€ 74.730,00	100,00	€ 74.730,00
Valore di stima:					€ 144.250,00

Al valore di stima devono sottrarsi i costi per rendere indipendente il locale commerciale e per allineare la planimetria catastale del locale seminterrato, stimati in euro 8.000,00, per cui il valore a base d'asta è da intendersi pari a **€ 136.000,00**.



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 13/04/2023



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

