

Esecuzione Immobiliare 75/2018 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 79/2021 del R.G.E.



Creditore precedente



contro



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| INCARICO | 4 |
| PREMESSA | 4 |
| SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Descrizione del cespite di pignoramento..... | 5 |
| Bene 1 – Locale deposito..... | 5 |
| Consistenza | 6 |
| Dati Catastali | 6 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Regolarità edilizia e catastale..... | 6 |
| STIMA BENE1 | 7 |
| Bene 2 – Locale BOX AUTORIMESSA..... | 7 |
| Consistenza | 8 |
| Dati Catastali | 8 |
| Stato conservativo..... | 8 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Regolarità edilizia e catastale..... | 8 |
| STIMA BENE2 | 9 |
| Bene 3 – Abitazione a piano primo e mansarda..... | 9 |
| Consistenza | 10 |
| Dati Catastali | 10 |
| Stato conservativo..... | 10 |
| Stato di occupazione..... | 11 |

Esecuzione Immobiliare 75/2018 del R.G.E.

| | |
|--------------------------------------|----|
| Regolarità edilizia e catastale..... | 11 |
| STIMA BENE3 | 11 |

Elenco allegati



Esecuzione Immobiliare 75/2018 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®INCARICOASTE
GIUDIZIARIE®

In data 25/10/2023, il sottoscritto Arch. Ricciardi Giacomo, con studio in Via

ASTE
GIUDIZIARIE®PREMESSAASTE
GIUDIZIARIE®

Il bene oggetto di pignoramento – come da verbale di Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Lagonegro in data 10/11/2021 numero repertorio 2403, sono costituiti dai seguenti immobili:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Sala Consilina (SA), Via Mezzacapo, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, foglio 18 part. Ila 891, sub 10 piano S1
- Sala Consilina (SA), Via Mezzacapo, C6 STALLE SCUDERIE RIMESSE AUTORIMESSE, foglio 18 part. Ila 891, sub 4 piano S1
- Sala Consilina (SA), Via Mezzacapo, abitazione di tipo civile, foglio 18 part. Ila 891, sub 8 (cat. A2), piano 1-2

ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni ricadono nel pignoramento per l'intera proprietà di Lobosco Michele.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALIASTE
GIUDIZIARIE®

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, rivolgendosi al comune di Sala Consilina per il reperimento della documentazione per verificare la regolarità urbanistica del bene e riuscendo a fissare la data del sopralluogo per il giorno 07/12/2023 con sopralluogo, sentito il Custode nominato, presso i beni immobili oggetto di pignoramento. Al primo appuntamento non è stato possibile accedere ai beni in quanto [redacted] si è reso irreperibile e redatto il verbale, si è rimandata la visita ad altra data. Lo scrivente, dopo vari tentativi, riesce a fissare per il giorno 11 marzo 2024 la data dell'accesso, che risulterà parziale in quanto non è stato possibile reperire le chiavi dell'autorimessa a piano S1, oggetto di pignoramento. In data 15 marzo 2024 vengono concluse le operazioni di sopralluogo, avendo l'esecutato provveduto ad aprire la porta di accesso del bene con l'intervento di un fabbro.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare 75/2018 del R.G.E.

del certificato ipotecario ventennale del 07/02/202 a firma del notaio Dott. LOJODICE Flavio in Napoli (NA).

Titolarità. Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono, per i diritti pari all'intera proprietà:

Di:

- Sala Consilina (SA), Via Mezzacapo, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, foglio 18 part. IIa 891, sub 10 piano S1
- Sala Consilina (SA), Via Mezzacapo, C6 STALLE SCUDERIE RIMESSE AUTORIMESSE, foglio 18 part. IIa 891, sub 4 piano S1
- Sala Consilina (SA), Via Mezzacapo, abitazione di tipo civile, foglio 18 part. IIa 891, sub 8 (cat. A2), piano 1-2

Dalla Certificazione redatta dal notaio, Il bene è nella piena titolarità dell'esecutato.

DESCRIZIONE DEL CESPITE DI PIGNORAMENTO

Il cespite, oggetto di pignoramento, è localizzato nella zona di primissima espansione del vecchio nucleo del centro storico, sulla strada principale la SS 19, che taglia in due l'abitato di Sala e che prende in questa zona il nome di via Mezzacapo. E' un piccolo edificio a 2 livelli fuori terra oltre una mansarda sul lato strada e a 4 sul lato valle, al cui piano terra sono localizzate attività commerciali (non oggetto di pignoramento) e al piano primo e mansarda le abitazioni, accessibili da una scala interna. Al piano seminterrato sono localizzati un locale deposito di più piccole dimensioni e un garage di maggiore consistenza accessibili da una stradina che costeggia il fabbricato. Di forma quasi rettangolare, strutturalmente è costituito da pilastri e travi, con solai in laterocemento, con fondazione presumibilmente su plinti collegati tra loro da travi fondali in c.a. La copertura, a due falde, è in laterocemento con manto di tipo misto. L'intonaco esterno è costituito da malta bastarda e pitturato superficialmente con intonaco colorato.

BENE 1 - LOCALE DEPOSITO

Dalla stradina carrabile laterale si accede al prospetto posteriore del fabbricato dove sono localizzati i due locali seminterrati. Il locale deposito, a camera unica ha dimensioni nette di mt 10,0x3,7 per una superficie commerciale pari a mq

Esecuzione Immobiliare 75/2018 del R.G.E.

45,10. Internamente al rustico, pare abbandonato, con apertura a serranda in alluminio e finestra sul prospetto laterale. Non sono presenti impianti.

CONSISTENZA

Lo scrivente ha adottato un metodo analitico grafico per ottenere le consistenze del bene oggetto di pignoramento.

Superficie coperta esclusiva mq 45,10 calcolata al 100%, per un totale di mq commerciali 45,10.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati CF | | | | | | | | | | |
|------------------------------|------|-------|-----|---------------------|--------|--------|----------|--------------|--------------|-------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Sez. | Fog. | Part. | Sub | Zona cens. | Categ. | Classe | Consist. | Superf. Cat. | Rendita | Piano |
| | 18 | 891 | 10 | | C/2 | 11 | Mq 37 | Mq 37 | 85,99 | S1 |

STATO CONSERVATIVO

Il bene è rifinito e datato come già descritto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite in oggetto è nella disponibilità del pignorato, come dichiarato dagli esecutati.

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Non è stato, al momento, possibile reperire alcuna pratica edilizia presente negli Uffici comunali riguardante la costruzione del fabbricato e quindi si presume che sia di molto antecedente il 1967. Dal punto di vista catastale c'è congruenza tra la planimetria e lo stato dei luoghi

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

STIMA BENE 1

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 – Locale deposito a piano S1 per un totale di mq commerciali 45,10.

Posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene*: € 18.040,00. 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 ai box collegati alle unità residenziali di tipo civile in normale stato manutentivo, sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 445€/mq ed i 650€/mq. Indagini di mercato su inserzioni immobiliari, hanno dato numerosi risultati simili con una forchetta dei valori tra i 350 €/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 di 400,00 €/mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota di vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Bene N° 1 – Locale deposito a piano S1 | 45,10 mq | 400€/mq | € 18.040,00 | 100 | € 18.040,00 |
| Valore di stima | | | | | € 18.040,00 |

BENE 2 – LOCALE BOX AUTORIMESSA

Dalla stradina carrabile laterale si accede al prospetto posteriore del fabbricato dove sono localizzati i due locali seminterrati. Il locale box auto, a 2 ambienti successivi ha dimensioni nette di mt 13,4x5,2 per una superficie netta pari a mq 69,68 e commerciale pari a mq 87,35. Internamente al rustico, pare

Esecuzione Immobiliare 75/2018 del R.G.E.

abbandonato, con apertura a serranda in alluminio e finestra sul prospetto laterale. Non sono presenti impianti.

CONSISTENZA

Lo scrivente ha adottato un metodo analitico grafico per ottenere le consistenze del bene oggetto di pignoramento.

Superficie coperta esclusiva mq 87,35 calcolata al 100%, per un totale di mq commerciali 87,35.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati CF | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|------|-------|-----|---------------------|--------|--------|----------|--------------|---------------|-------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sez. | Fog. | Part. | Sub | Zona cens. | Categ. | Classe | Consist. | Superf. Cat. | Rendita | Piano | |
| | 18 | 891 | 4 | | C/6 | 8 | Mq 70 | Mq 70 | 115,69 | S1 | |

STATO CONSERVATIVO

Il bene è rifinito e datato come già descritto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite in oggetto è nella disponibilità del pignorato, come dichiarato dagli esecutati.

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Non è stato, al momento, possibile reperire alcuna pratica edilizia presente negli Uffici comunali riguardante la costruzione del fabbricato e quindi si presume che sia di molto antecedente il 1967. Dal punto di vista catastale c'è la parziale congruenza tra la planimetria e lo stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esecuzione Immobiliare 75/2018 del R.G.E.

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

- Bene – Locale box auto a piano S1 per un totale di mq commerciali 87,35.

Posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene*: € 34.940,00. 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 ai box collegati alle unità residenziali di tipo civile in normale stato manutentivo, sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 445€/mq ed i 650€/mq. Indagini di mercato su inserzioni immobiliari, hanno dato numerosi risultati simili con una forchetta dei valori tra i 350 €/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 di 400,00 €/mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota di vendita | Totale |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Bene N° 2 – Locale box a piano S1 | 87,35 mq | 400€/mq | € 34.940,00 | 100 | € 34.940,00 |
| Valore di stima | | | | | € 34.940,00 |

BENE 3 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO E MANSARDA

Dal portone su strada si accede al corridoio che porta all'ingresso delle scale dell'appartamento. Attraverso queste si sale ai due piani, catastalmente uniti ma funzionalmente separati. Al piano primo vi è l'appartamento dove vive l'esecutato con la moglie, composto da un corridoio di ingresso, un'ampia cucina

Esecuzione Immobiliare 75/2018 del R.G.E.

e salone con balcone su strada e la zona notte composta da 3 camere e bagno oltre a 2 piccoli balconi. Il tutto per una superficie commerciale coperta pari a mq 115,45, scoperta pari a mq 20,55 oltre a mq 10,80 di scale. Internamente con rifiniture del tipo economico. Con impianti che paiono funzionanti, riscaldamento con idropellet e infissi in legno e controinfissi in alluminio.

Attraverso la scala interna si accede al piano mansarda, anch'esso adibito a piccolo appartamento, abitato in comodato gratuito non registrato dal figlio dell'esecutato e la sua famiglia. E' composto da zona giorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, un bagno e una camera oltre a 2 balconi sui due prospetti. Il tutto per una superficie commerciale coperta pari a mq 74,15, scoperta pari a mq 15,35 oltre a mq 10,80 di scale. Internamente con rifiniture del tipo economico. Con impianti che paiono funzionanti, riscaldamento con pellet ad aria e infissi in legno e controinfissi in alluminio.

CONSISTENZA

Lo scrivente ha adottato un metodo analitico grafico per ottenere le consistenze del bene oggetto di pignoramento.

Piano primo: Superficie coperta esclusiva a mq 115,45 calcolata al 100%, aree scoperte balconi pari a mq 20,55, calcolati al 25%, mq 5,15 e scale pari a mq 10,80 calcolate al 30% pari a mq 3,25 per un totale di mq commerciali 123,85.

Piano mansarda: Superficie coperta esclusiva a mq 74,15 calcolata al 70% per totali mq 51,90, aree scoperte balconi pari a mq 15,35, calcolati al 25%, mq 3,85 e scale pari a mq 10,80 calcolate al 30% pari a mq 3,25 per un totale di mq commerciali 59,00.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati CF | | | | | | | | | | |
|------------------------------|------|-------|-----|---------------------|--------|--------|----------|--------------|---------------|-------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Sez. | Fog. | Part. | Sub | Z.ce. | Categ. | Classe | Consist. | Superf. Cat. | Rendita | Piano |
| | 18 | 891 | 8 | | A/2 | 5 | 9,5 vani | | 932,20 | S1 |

STATO CONSERVATIVO

Il bene è rifinito e datato come già descritto.

Esecuzione Immobiliare 75/2018 del R.G.E.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite in oggetto è occupato dal pignorato e la moglie a piano primo e dal figlio e famiglia al piano mansarda, come dichiarato dagli esecutati.

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Non è stato, al momento, possibile reperire alcuna pratica edilizia presente negli Uffici comunali riguardante la costruzione del fabbricato e quindi si presume che sia di molto antecedente il 1967. Dal punto di vista catastale c'è congruenza tra la planimetria e lo stato dei luoghi

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

STIMA BENE 3

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 – Appartamento a piano primo e a piano mansarda per un totale di mq commerciali 182,85.

Posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene*: € 118.852,50. 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

Esecuzione Immobiliare 75/2018 del R.G.E.

immobiliari, hanno dato numerosi risultati simili con una forchetta dei valori tra i 600 €/mq ai 900€/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 di 650,00 €/mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota di vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Bene N° 3 - Appartamenti a piano primo e mansarda | 182,85 mq | 650€/mq | € 118.852,5 | 100 | € 118.852,5 |
| Valore di stima | | | | | € 118.852,5 |

Ai valori desunti si applica un arrotondamento per difetto per cui il valore a base d'asta è da intendersi pari a € 171.835,00. 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 27/03/2024

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

Arch. RICCIARDI Giacomo

Esecuzione Immobiliare 75/2018 del R.G.E.



ELENCO ALLEGATI:

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



Notula spese

Richiesta compenso

