Geometra Luigi Solone - Via Valitutti, 45 Paola - 0982582089 3389403272 - luigi@solone.it - luigi.solone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

ALBO DEI C.T.U.
LUIGI SOLONE
Geometra
TRIBUNALE DI PAOLA

Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Luigi Solone

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

procedura esecutiva immobiliare n. 283/1993 RG (cui sono riunite 148/1998 e 73/2017)

MPS Gestione Crediti Banca SpA - [redacted]

Oggetto : verifica e aggiornamento stima del compendio pignorato

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Federica Laino

PREMESSA

Con provvedimento datato 9 marzo 2022, il Giudice dell'Esecuzione Federica Laino, del Tribunale Ordinario di Paola, mi nomina quale esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 283/1993 RG (cui sono riunite altresì la n. 148/1998 - procedente Banco di Napoli SpA, poi SGA e oggi AMCO Asset Management Company SpA e la n. 73/2017 - procedente [redacted], promosso da MPS Gestione Crediti Banca SpA, oggi Sestino Securitisation Srl, mandataria doValue SpA, nei confronti di [redacted] e mi affida l'incarico di redigere relazione peritale finalizzata a definire l'aggiornamento del prezzo di vendita dei beni, stabilito nella precedente perizia in atti, attenendomi alle linee guida generali per il consulente ed ai puntualizzati quesiti che seguono.

- A -
(Verifica della completezza dei documenti di cui all'articolo 567 cpc)

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui al secondo comma dell'articolo 567 cpc : estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario :
a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga, sulla base della stessa, l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse, diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B -
(Identificazione e descrizione attuale dei beni)

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando :
- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex articolo 567 cpc, le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra).
All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati, epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex articolo 173 quater disposizioni di attuazione del cpc e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex articolo 591 bis cpc.

(Identificazione pregressa dei beni)

4) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con :
- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex articolo 567 cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore, come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi : visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

5) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario.
Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'articolo 19 DL n. 78 del 31 maggio 2010, convertito in Legge n. 122 del 30 luglio 2010 ed i relativi costi presuntivi.
Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -
(Stato di possesso)

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato ed in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'articolo 155 quater cc.
Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi, senza titolo o con titolo, in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -
(Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale)

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali, a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex articolo 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex articolo 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'articolo 173 bis, comma 1, n. 9, disposizioni di attuazione del cpc e specificamente :

- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;
- su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;

- su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore, l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

(Regolarità edilizia ed urbanistica)

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex articolo 173 quater cpc, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al DL n. 42/04 e ssmmii, precisi inoltre se l'illecito sia sanabile.
In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex articoli 36 e 37 DPR n. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli articoli 40 della legge n. 47/85 e 46 comma 5° del DPR n. 380/01 come prorogati con DL n. 269 del 30 settembre 2003, convertito con modifiche in Legge n. 326 del 24 novembre 2003, indicando, in questo ultimo caso, se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì : il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del TU di cui al DPR n. 380 del 6 giugno 2001.
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge n. 557/93 e ssmmii, e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -
(Formazione dei lotti)

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.
Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del GE; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 cpc, dagli articoli 720, 722, 727 e 1114 cc e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -
(Valore del bene e costi)

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente, il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli articoli 599 e ss cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONENDO INOLTRE CHE

- l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 cpc;
- entro il quindicesimo giorno successivo, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima della suindicata udienza, secondo le modalità di cui all'articolo 173 bis disposizioni di attuazione del cpc;
- nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in cancelleria, con allegazione :
  - della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;
  - della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
  - della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

RELAZIONE PERITALE

Ottemperando alle indicazioni impartite dal Magistrato di competenza, sulla base delle linee guida generali per il consulente ed ai fissati quesiti, mi accingo a fornire compiuta, schematica e distinta risposta per singoli capitoli.

(Verifica della completezza dei documenti di cui all'articolo 567 cpc)

Sulla scorta dei documenti annoverati nell'incartamento di procedura, vale a dire dal controllo della visura ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria poiché nel fascicolo è inesistente la certificazione notarile - a far tempo dal 01/01/1976 e fino al 23/06/2021 - sul compendio sottoposto a pignoramento oggetto di questo rapporto, considerando le trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire dal primo titolo anteriore al ventennio nonché le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse, gravano le seguenti formalità :

1. iscrizione ipoteca volontaria 16620/27101 del 21/10/1989 (cancellazione totale con annotazione n. 4114 del 13/09/2006);
2. iscrizione ipoteca volontaria 19090/23478 del 29/10/1990 (erogazione a saldo con annotazione n. 1382 del 08/10/1991 e correlata iscrizione n. 6203 del 12/10/2010);
3. trascrizione verbale di pignoramento immobili 84/98 del 04/01/1994 (correlata trascrizione n. 17861 del 08/09/2005);
4. trascrizione verbale di pignoramento immobili 21565/25724 del 04/11/1994

(cancellazione con annotazione n. 4115 del 13/09/2006);
5. trascrizione verbale di pignoramento immobili 6604/7812 del 03/04/1996 (restrizione dei beni con annotazione n. 1220 del 07/06/2012);
6. iscrizione ipoteca giudiziale 1854/17013 del 06/08/1996 (riduzione di somma con annotazione n. 1057 del 12/04/2003, restrizione di beni con annotazione n. 4324 del 27/08/2013 e correlata iscrizione n. 1950 del 20/07/2016);
7. trascrizione verbale di pignoramento immobili 14448/18135 del 04/09/1998 (correlata trascrizione n. 15102 del 27/07/2018);
8. iscrizione ipoteca legale ETR SpA 2648/6695 del 14/02/2005;
9. trascrizione verbale di pignoramento immobili 17861/34003 del 08/09/2005 (riferimento a trascrizione n. 84 del 1994);
10. iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione 6203/32494 del 12/10/2010 (riferimento a iscrizione n. 19090 del 1990);
11. iscrizione ipoteca giudiziale in rinnovazione 1950/16842 del 20/07/2016 (riferimento a iscrizione n. 1854 del 1996);
12. trascrizione verbale di pignoramento immobili 15107/18300 del 30/06/2017;
13. trascrizione verbale di pignoramento immobili in rinnovazione 15102/19596 del 27/07/2018 (riferimento a trascrizione n. 14448 del 1998).

Ho inoltre acquisito, poiché imprescindibili e non agli atti, copia dei titoli legittimanti la proprietà in favore del debitore cioè :

1) atto di compravendite a rogito per Notaio Livia Marzano del 07/08/1976 repertorio n. 30373 e raccolta n. 9705 - per l'acquisto del terreno su cui è stato edificato lo stabile;
2) atto di divisione a rogito per Notaio Stanislao Amato del 10/10/1990 repertorio n. 40286 e raccolta n. 8244 - per l'assegnazione tra i condividenti dell'intera quota delle singole unità immobiliari.

(Identificazione e descrizione attuale dei beni)

Effettuato l'accesso ai luoghi il 12 aprile 2023, sono oggetto del pignoramento e nello specifico di revisione della consulenza in atti, in Paola alla Via San Rocco civico 75 :

1) unità immobiliare al terzo piano, quarto fuori terra, (altezza utile m 2,80) avente superficie calpestabile (misurazione diretta) di mq 76,85 e composta di un unico ampio vano e bagno di servizio nonché veranda coperta sul versante ovest di mq 24,15 con contiguo balcone aggettante a sud di mq 7,02 e adiacente terrazzo a nord di mq 19,145;
- rifiniture : i soffitti sono con intonaco civile liscio e tinteggiatura, le pareti sono intonacate e completate a "graffiato" con pittura al quarzo, le porte sono di legno tamburato mentre gli infissi esterni sono di alluminio anodizzato con vetro semidoppio e dotati di tapparelle avvolgibili di pvc, la pavimentazione del vano principale è con moquette mentre nel bagno è con piastrelle di grès porcellanato anche alle pareti a quasi tutt'altezza e sono pavimentati con mattonelle di grès porcellanato pure le pertinenze esterne; gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia (il tutto in evidente stato di marcescenza);
- confini reali : vano scala condominiale da dove si accede e area di corte comune a tutti i subalterni;
- dati identificativi catastali attuali : catasto fabbricati del Comune di Paola **foglio 21 particella 433 sub 4 graffata particella 566 sub 3** - zona censuaria 1, categoria A/10 (studio privato per attività professionale), classe U, consistenza 4 vani e rendita € 1'084,56 (vedi allegata visura storica per immobile n. T10350/2023 del 17/03/2023);

2) lastrico solare di copertura al quarto piano, quinto fuori terra, avente superficie utile (misurazione diretta) di mq 84,25 delimitata perimetralmente da parapetto di muratura, dove una parte di spazio sullo spigolo sud-ovest è

corredata con travettatura di calcestruzzo "frangisole" e con la presenza di servitù per canna fumaria in zona sud-est;
- rifiniture : la pavimentazione è con materiale impermeabilizzante, la porta di accesso è di alluminio anodizzato e vetro martellato, i parapetti perimetrali e la travettatura "frangisole" sono intonacati a grezzo (il tutto in manifesta situazione di degradamento);
- confini reali : vano scala condominiale da dove si accede e area di corte comune a tutti i subalterni;
- dati identificativi catastali attuali : catasto fabbricati del Comune di Paola **foglio 21 particella 433 sub 5 graffata particella 566 sub 4** - categoria F/5 (lastrico solare - vedi annessa visura storica per immobile n. T10799/2023 del 17/03/2023);

· i beni in menzione sono ricompresi in un edificio, di quattro piani fuori terra, con copertura a lastrico solare su cui si può transitare a piedi;
- costituito da struttura portante in cemento armato con telaio di travi e pilastri e muratura di tamponamento del tipo a doppia parete di mattoni forati con interposta camera d'aria dello spessore complessivo di cm 36 e solaio latero-cementizio;
- situato in zona territoriale centrale del nucleo urbano comunale, provvista delle opere di urbanizzazione primaria quali acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione, fornita della rete di distribuzione elettrica, con la presenza di attività commerciali, servizi e agevolmente raggiungibile.

(Identificazione pregressa dei beni)

I dati identificativi catastali odierni, scaturiti a seguito accatastamento del fabbricato realizzato sul terreno richiamato nei titoli di provenienza del debitore, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.
A tal fine allego visura catastale storica per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale attuale specificando che la planimetria catastale attuale dell'unità immobiliare 1) è corrispondente alla originaria ed allo stato di fatto, mentre la planimetria catastale attuale dell'unità immobiliare 2) è corrispondente alla originaria ma non allo stato di fatto per cui, in caso di vendita, è da perfezionare.

(Stato di possesso)

Gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato (non separato) in maniera continuativa ed il titolo legittimante il possesso, rappresentato dagli atti citati sopra, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
Adoperando i prospetti informativi forniti dall'Agenzia delle Entrate e considerando adeguatamente sia la condizione manutentiva e sia la destinazione d'uso, ho determinato il valore locativo dell'unità immobiliare 1) in € 350,00 mensili, mentre il valore locativo dell'unità immobiliare 2) è pari ad € 170,00 mensili.

(Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale)

Sui beni pignorati non esistono diritti reali, personali, a favore di terzi, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, servitù attive e passive; esistono le formalità elencate al capitolo "verifica della completezza dei documenti di cui all'articolo 567 cpc" nonché domanda giudiziale e giudizio relativo alla corrente procedura;
· non sussistono obblighi o oneri di natura condominiale (nel senso più ampio del termine - condominio non costituito), diritti demaniali e non è gravato da censo, livello o usi civici;
· non ci sono vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, urbanistici e/o amministrativi, acquisizioni al patrimonio

comunale per irregolarità urbanistiche, sequestri penali ed amministrativi.

(Regolarità edilizia ed urbanistica)

Le unità immobiliari, oggetto del pignoramento, sono poste al penultimo e all'ultimo livello del fabbricato, "per civile abitazione, a tre piani oltre un parziale seminterrato, con strutture portanti in cemento armato", realizzato a seguito licenza edilizia di costruzione protocollo n. 2989 del 27 luglio 1976.
Rispetto al titolo autorizzativo si rileva una prima difformità rappresentata dalla trasformazione del piano seminterrato in abitazione sottolineando che tale divario non interessa i beni pignorati.
Continuando, l'unità immobiliare 1) presenta difformità non rilevanti, cioè inosservanze che non eccedono per la singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali e quindi a norma dell'articolo 34 bis TUE - DPR n. 380/2001 non costituiscono violazione edilizia e come tali non necessitano di regolarizzazione, mentre invece l'unità immobiliare 2) è conforme all'autorizzazione amministrativa sopra indicata.
La destinazione d'uso dell'immobile, civile abitazione, è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.
È stato rilasciato certificato di abitabilità protocollo n. 9792 del 15 dicembre 1978.

(Formazione dei lotti)

I beni pignorati sono vendibili in due lotti separati ed esattamente :

» **lotto 1**, unità immobiliare, di modesta entità e come tale non ulteriormente divisibile, al terzo piano, quarto fuori terra, (altezza utile m 2,80) avente superficie calpestabile (misurazione diretta) di mq 76,85 e composta di un unico ampio vano e bagno di servizio nonché veranda coperta sul versante ovest di mq 24,15 con contiguo balcone aggettante a sud di mq 7,02 e adiacente terrazzo a nord di mq 19,145;
· ubicazione : Via San Rocco civico 75 - 87027 Paola (CS);
· confini : vano scala condominiale da dove si accede e area di corte comune a tutti i subalterni;
· dati identificativi catastali : catasto fabbricati del Comune di Paola **foglio 21 particella 433 sub 4 graffata particella 566 sub 3** - zona censuaria 1, categoria A/10 (studio privato per attività professionale), classe U, consistenza 4 vani e rendita € 1'084,56 (vedi allegata visura storica per immobile n. T10350/2023 del 17/03/2023);

» **lotto 2**, lastrico solare di copertura al quarto piano, quinto fuori terra, avente superficie utile (misurazione diretta) di mq 84,25 delimitata perimetralmente da parapetto di muratura, dove una parte di spazio sullo spigolo sud-ovest è corredata con travettatura di calcestruzzo "frangisole" e con la presenza di servitù per canna fumaria in zona sud-est;
· ubicazione : Via San Rocco civico 75 - 87027 Paola (CS);
· confini : vano scala condominiale da dove si accede e area di corte comune a tutti i subalterni;
· dati identificativi catastali : catasto fabbricati del Comune di Paola **foglio 21 particella 433 sub 5 graffata particella 566 sub 4** - categoria F/5 (lastrico solare - vedi annessa visura storica per immobile n. T10799/2023 del 17/03/2023).

Gli immobili sono pignorati nella loro interezza così per come appartenenti all'esecutato [redacted], nato in [redacted] il [redacted] proprietario per 1/1.

(Valore dei beni e costi)

Posto che il "valore di stima" è una equipollenza che si presume possa verificarsi, con riguardo ai requisiti tecnici, economici e legali che caratterizzano i beni in questione, in un determinato arco temporale, dovendo produrre un adeguamento del costo degli immobili stimandi, di cui alla precedente valutazione, risalente al 2000, indicata in £ 112'200'000, pari ad € 58'000 (c.t.) che con il calcolo degli interessi legali e della rivalutazione monetaria, ad oggi, sono equivalenti ad € 120'000,00 (c.t.), e contestualmente al fine d'individuare la più probabile quotazione di mercato che potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita, alla attualità, il procedimento che a mio avviso, suffragato da autorevole bibliografia di riferimento [Estimo professionale-economico-tecnico-giuridico-sociale Giuseppe CARRARO MODA, Manuale operativo delle stime immobiliari Agenzia del Territorio, Stima degli immobili-Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare Graziano CASTELLO], nel caso specifico, certamente il più consono è quello basato sul metodo diretto o sintetico comparativo mediante l'accostamento parametrico con corrispettivi noti di immobili analoghi assimilabili in tipologia, destinazione d'uso e come collocazione.
Non è possibile tramite il criterio indiretto o analitico perché, a parere pressoché unanime di studiosi ed esperti, è difficilmente attuabile sul piano pratico.
Un prudenziale giudizio succinto, ma non approssimativo, è il miglior percorso per pervenire ad una equilibrata e convincente stima.
L'indicazione finale del prezzo di acquisto base d'asta tiene inoltre conto delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate nonché delle informazioni attendibili e qualificate assunte, con non poca difficoltà, nella località e nelle immediate vicinanze (nel raggio di 20-30 Km), presso operatori del settore (Agenti Immobiliari e Notai) prendendo in esame le quantità di denaro realmente pagate nelle contrattazioni concluse a buon fine e considera, oltre alla negoziabilità, tutte le peculiarità, sia quelle esteriori (la posizione, la vivibilità della zona, la distanza dalle strade e la modalità di raggiungimento del sito, la situazione in merito ai pubblici servizi ed alle infrastrutture urbanistiche, eccetera), sia quelle proprie (l'esposizione, la distribuzione dei vani e la superficie utile, le qualità specifiche costruttive dell'intelaiatura di sostegno con particolare attenzione da rivolgere alle rifiniture ed alla tecnica degli impianti, la vetustà, la manutenzione, eccetera).
Le risultanze delle indagini dianzi dette - unitamente all'esperienza personale nella conoscenza approfondita del territorio e della materia - mi consentono di stabilire che, per vendite frazionate di unità immobiliari - aventi particolarità estrinseche ed intrinseche equivalenti e paragonabili a quelle oggetto della corrente perizia - si può attribuire, per superficie vendibile (ottenuta dai conteggi sviluppati a seguito di misurazioni dirette) il seguente apprezzamento :

studio privato (vuotoxpieno) = mq 92,29
veranda coperta mq 24,15 x 0,80 = mq 19,32
balcone aggettante + terrazzo scoperto mq 26,16 x 0,25 = mq 6,54
superficie commerciale vendibile (92,29 + 19,32 + 6,54) = mq 118,00 (ct)
lotto 1 - mq 118,00 x € 1'100,00 = € 129'800,00;

≈

lastrico solare = mq 84,00 (ct)
lotto 2 - mq 84,00 x € 550,00 = € 46'200,00.

In assenza della garanzia per vizi del bene in vendita, le cifre suindicate vanno corrette, nel nostro caso, per vecchiezza e obsolescenza funzionale, per lo stato d'uso e di manutenzione (così per come accertato durante il sopralluogo del 12 aprile 2023 e documentato con la rappresentazione fotografica qui

annessa), attraverso il coefficiente di degrado (D) tramite la formula dell'UEC (Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari), che fissa convenzionalmente in cento anni la durata di utilizzo della casa, e cioè :

$$D = [(A+20)^2/140]-2,86$$

dove A esprime l'età del manufatto, nel nostro caso A = 45 e quindi :

$$D = (65^2/140)-2,86 = 27,32$$ di conseguenza >

> **lotto 1** : € 129˙800,00 - 27,32% = € 95˙000,00 (ct);

> **lotto 2** : € 46˙200,00 - 27,32% = € 33˙600,00 (ct).

Ed ancora è da tenere presente che per l'unità immobiliare 2) è necessario, al fine della vendita, l'aggiornamento della planimetria catastale ed il relativo costo è quantificabile in € 1˙600,00.

CONCLUSIONI

In definitiva - tenendo presente gli esiti dei conteggi sviluppati per come esplicitati, l'adeguamento del prezzo stabilito nella precedente perizia con il calcolo degli interessi legali e della rivalutazione monetaria, il singolare momento contraddistinto da un esiguo numero di transazioni per la diminuzione della capacità di risparmiare delle famiglie, un'erogazione ancora selettiva del fido da parte delle banche sempre attente al merito creditizio ed alla solvibilità della clientela, l'andamento dell'occupazione e non da ultimo il fatto che, accanto alla equità e correttezza nella metodologia estimativa applicata, la vendita venga tangibilmente attuata - è senz'altro congruo assegnare ai lotti pignorati - nelle odierne condizioni e possibilità d'uso, constatate in occasione del sopralluogo del 12 aprile 2023 - il valore della piena proprietà pari ad **€ 95˙000,00 per il lotto 1** e pari ad **€ 32˙000,00 per il lotto 2** (decurtato del costo, per il perfezionamento della planimetria catastale, quantificato in € 1˙600,00).

Tanto in merito all'incarico ricevuto in ossequio al disposto del Giudice di competenza.

RECOGNISED EUROPEAN VALUER
REV

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOM. LUIGI SOLONE

ASSOCIAZIONE GEOVAL ESPERTI
GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI

Allegati :

- verbale d'incarico e disposizioni sulle modalità di svolgimento del mandato;
- comunicazione via pec e verbale di sopralluogo;
- cartografia aerea del sito e dimostrazione fotografica esterna ed interna;
- documentazione catastale (visura storica per immobile, planimetria dell'unità immobiliare urbana, estratto di mappa);
- rappresentazione grafica delle unità immobiliari nello stato di fatto;
- documentazione edilizia (licenza edilizia di costruzione protocollo n. 2989 del 27/07/1976 con elaborati grafici e certificato di abitabilità protocollo n. 9792 del 15/12/1978;
- titoli di proprietà (atto di compravendite a rogito per Notaio Livia Marzano del 07/08/1976 repertorio n. 30373 e atto di divisione a rogito per Notaio Stanislao Amato del 10/10/1990 repertorio n. 40286);
- prospetti informativi banca dati quotazioni immobiliari AdE;
- calcolo degli interessi legali sul capitale rivalutato annualmente.