

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

RELAZIONE TECNICA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 20/2020 R.G.E.

Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro

██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Alessia IAVAZZO

Provvedimento Nomina Esperto Estimatore.: 07 luglio 2021

Giuramento: 09 luglio 2021

Udienza modalità di vendita: 10 novembre 2021

Deposito Relazione di consulenza tecnica: 08 ottobre 2021

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

ING. PAOLO ARCIERI

Viale I Maggio, 147

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fiscale: RCRPLA79T06M208Y

Partita I.V.A.: 02795070792

Iscrizione Albo degli Ingegneri della

Provincia di Catanzaro con il n° 2352



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Io sottoscritto Ing. Paolo ARCIERI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al numero d'ordine 2352, con studio in Lamezia Terme, viale I Maggio n. 147, nominato quale esperto estimatore con provvedimento del G.E., Dott.ssa Adele FORESTA, del 7 luglio 2021 e successivo verbale di accettazione dell'incarico del 9 luglio 2020, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redigo la presente relazione allo scopo di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice e qui di seguito riportati:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;

5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo



anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);



10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificatisi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è 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, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art.



46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

15. determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

16. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e



l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

17. estrarra reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Il G.E., nell'autorizzare il sottoscritto ad estrarre copia degli atti di causa, nonché ad acquisire presso i competenti uffici tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e, ancora, ad usare il mezzo proprio di locomozione, ha disposto che la stima venga effettuata entro e non oltre il 30° giorno antecedente all'udienza del 10 novembre 2021, fissata per la determinazione delle modalità di vendita, con obbligo per il sottoscritto di trasmettere copia della relazione alle parti, che, a loro volta, possono far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente alla suddetta udienza, per la conseguente discussione in sede di udienza o a mezzo comunicazione scritta.

Svolgimento delle operazioni di sopralluogo

L'inizio delle operazioni di sopralluogo è stato fissato per il giorno 13.09.2021 ed è stato comunicato al creditore procedente, avv. Sergio Lupinacci, ed alla debitrice esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED], presso il proprio procuratore costituito, avv. Carmela Germanò, a mezzo p.e.c. del 02.09.2021, mentre al debitore esecutato, sig. [REDACTED] [REDACTED], a mezzo raccomandata a.r. del 01.09.2021.

Il giorno stabilito, sul luogo dell'appuntamento e cioè in vico I della Passione n° 8 del Comune di Cortale, oltre al sottoscritto ed al proprio collaboratore, geometra Valentino Falvo, era presente la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] unitamente al proprio legale avv. Carmela Germanò. Nessuno per la parte creditrice.

Si è dunque proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato, al fine di poterne accertare l'esatta superficie e documentarne lo stato di fatto.

Risposta ai quesiti

Quesito n° 1 – *(se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la*



documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni)

Esaminati i beni oggetto di pignoramento, si evince che essi consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria; dal successivo esame dei documenti contenuti nel fascicolo, risulta la completezza degli stessi in base all'art. 567 cod. proc. civ. e precisamente è stata allegata la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili pignorati.

Quesito n° 2 – *(se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12)*

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione contenuta nel fascicolo risulta completa ed idonea.

Quesito n° 3 – *(se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12)*

Vista la completezza e l'idoneità della documentazione riguardante i beni pignorati, si provvede a dare risposta ai successivi quesiti.

Quesito n° 4 - *(identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;)*

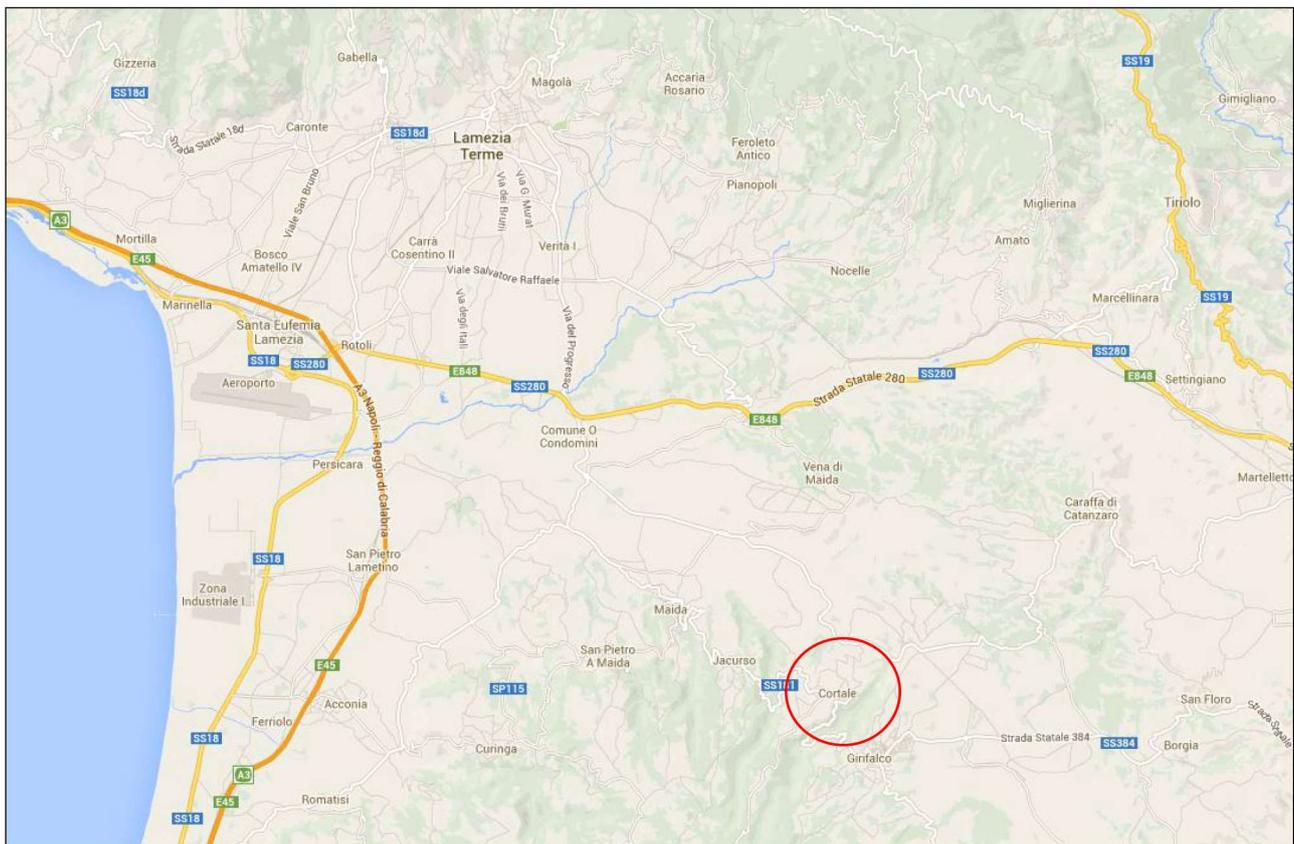
L'immobile oggetto di esecuzione è così descritto nell'atto di pignoramento:



“casa per civile abitazione sita nel Comune di Cortale Via della Passione n.8 e precisamente: la casa per civile abitazione composta da più vani ed accessori (vani catastali otto virgola cinque) distribuiti sui piani terra, primo e secondo [...] riportata nel Catasto Fabbricati di Cortale al foglio 18, particella 366, subalterno 10, via della Passione n.8, piano T-1-2, categoria A/2, vani 8,5.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotte una vista stradale della zona ed uno stralcio satellitare da dove si evince l'esatta ubicazione del bene pignorato.

Le coordinate GPS sono le seguenti: latitudine 38.837140, longitudine 16.406247.



Stralcio stradale





Stralcio satellitare del Comune di Cortale – vico I della Passione



Stralcio satellitare del Comune di Cortale – vico I della Passione

DATI CATASTALI

Dalla consultazione delle visure catastali (cfr. Allegato 2), effettuate sia per soggetto che per immobile, si ottiene la seguente situazione:



Catasto Fabbricati, Comune di Cortale

Foglio 18 p.lla 366 sub.10

Via della Passione n.8 piano:T-1-2; ctg. A/2, cl. 2, cons. 8,5 vani – sup. 217 mq; Rend € 526,79.

Intestazione:

- 1- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED];
- 2- [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

La particella ha subito una variazione per FUSIONE E CAMBIO DI DEST D'USO (n. 2674.1/2007) 16/03/2007 protocollo n. CZ0097249 che ha portato alla soppressione dei precedenti subalterni 4 – 5 – 6 – 7 – 9.

Originariamente, inoltre, gli immobili anzidetti erano identificati con la p.lla 368 divenuta p.lla 366 a seguito di VARIAZIONE del 01/09/2006 n. 8103 .5/2006 in atti dal 01/09/2006 (protocollo n. CZ0090815) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE

DESCRIZIONE IMMOBILI

L'immobile in esame è costituito da un'unità abitativa indipendente a due piani fuori terra oltre piccolo sottotetto, posta in un corpo di fabbrica di maggiore consistenza ubicato al civico n° 8 di Vico I della Passione del Comune di Cortale.

Tale edificio confina a Nord con eredi [REDACTED], ad Est con eredi [REDACTED], a Sud con vicolo I della Passione, ad Ovest con ditta [REDACTED] [REDACTED]. Il fabbricato si presenta con struttura portante costituita, in parte, da travi e pilastri in c.a. e, in parte, in muratura di pietrame; i solai sono in latero cemento e la copertura è composta da travi in legno con coppi e sottocoppi.

Il piano terra è costituito da un ingresso-soggiorno, una cucina, un bagno e un ripostiglio. Tramite una scala interna in c.a. che si diparte di fianco alla porta d'ingresso, si accede al piano primo composto, a sua volta, da un corridoio, tre camere da letto, un bagno, una veranda e da una stanza di servizio, quest'ultima dotata di una scala a chiocciola in ferro che serve il piano sottotetto formato da un unico vano con tetto spiovente in travi lamellari.

Le condizioni dell'immobile appaiono discrete: le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, le piastrelle dei pavimenti e dei rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica, gli infissi sono in metallo a vetro singolo, le porte sono in legno tamburato. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento, per i quali non sono riscontrabili usure o mancanza di manutenzione. Appaiono, invece, richiedenti manutenzione, le pareti poste sul lato Nord – Nord/Ovest poste in aderenza ad un fabbricato pericolante, a causa del quale sono presenti vistose macchie di umidità.

CONSISTENZA

Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare, si considera la superficie catastale così come definita dall'**allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998**.



In generale, la superficie catastale dell'unità immobiliare é definita come somma della superficie reale, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

- Categorie del gruppo R

La superficie commerciale per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R "unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari" (R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. R/2 - Abitazioni in villino e in villa. R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi. R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è il risultato della somma di quattro superfici:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura di:

- 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura di:

- 30%, fino a metri quadrati 25;
- 10% per la quota eccedente;

qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

e di:

- 15%, fino a metri quadrati 25;
- 5% per la quota eccedente;

qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 %, fino alla superficie definita nella



lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Cortale al foglio n° 18 p.lla n° 366 sub 10				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PT – sogg.-pranzo	39,44	47,28	100	47,28
PT – cucina	13,66	19,86	100	19,86
PT – rip.	2,34	2,63	100	2,63
PT – WC	4,61	6,70	100	6,70
PP – vano scala	3,40	4,51	100	4,51
PP – corridoio	12,47	15,40	100	15,40
PP – camera	16,56	20,56	100	20,56
PP – camera	10,83	17,73	100	17,73
PP – camera	6,97	8,18	100	8,18
PP – stanza	10,00	16,50	100	16,50
PP – w.c.	7,19	8,49	100	8,49
PP – veranda	4,66	4,66	30	1,40
PP – balcone	2,75	2,75	30	0,82
PS – stanza	25,00	37,76	50	18,88
Superficie commerciale Totale (mq)				190,00

Quesito n° 5 - *(precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;)*

L'immobile, ubicato nel Comune di Cortale in vico I della passione n° 8 (piano terra, primo e sottotetto), censito al foglio n° 18, p.lla 366, sub 10, deriva dalla fusione delle unità immobiliari meglio identificate al foglio n° 18, p.lla 366, sub. 4 - 5 - 6 - 7 e 9, a loro volta precedentemente censite rispettivamente al foglio n° 18, p.lla 368, sub. 4 - 5 - 6 - 7 e 2.

Gli immobili sono così pervenuti ai debitori esecutati (cfr. allegato 7):

- **Fg.18, p.lla 368, sub. 4 - 5 - 6** con atto di compravendita del 2.02.2005 Rep. 63963, a rogito del notaio Anania Gennaro;
- **Fg.18, p.lla 366, sub. 9** con atto di compravendita del 9.02.2007 Rep. 91333, a rogito del



notaio Mario Bilangione;

- **Fg.18, p.lla 366, sub. 7** con atto di compravendita del 9.02.2007 Rep. 91334, a rogito del notaio Mario Bilangione.

Quesito n° 6 - *(valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli di denaro;)*

L'immobile oggetto di perizia è di piena proprietà dei debitori esecutati, ragion per cui non è necessario procedere ad alcuna divisione.

Quesito n° 7 - *(dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;)*

L'immobile che ci occupa è attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] unitamente alla figlia [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED], come si evince dal certificato dello stato di famiglia emesso dal comune di Cortale (cfr. allegato 6).

Quesito n° 8 - *(indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine stesso e la data della relativa annotazione;)*

I debitori esecutati hanno contratto matrimonio il [REDACTED] scegliendo il regime di comunione dei beni.



Giova precisare che, dall'estratto dell'atto di matrimonio (cfr. Allegato 6) emerge che, in data [REDACTED], il Tribunale di Lamezia Terme ha omologato la separazione consensuale tra i coniugi [REDACTED].

Quesito n° 9 - *(riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;)*

Allo stato attuale, sull'immobile in questione non esistono vincoli inibitori.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali giudizi pendenti a nome della debitrice esecutata, si precisa che, in seguito alle istanze depositate presso la Cancelleria del Lavoro e la Cancelleria Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Lamezia Terme, si è appreso che non esistono cause attualmente in corso, come risulta dalle certificazioni rilasciate ed allegate alla presente perizia (cfr. Allegato 8).

Invece, dalla certificazione rilasciata dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Lamezia Terme, (cfr. Allegato 8), risulta il seguente procedimento:

➤ **N. 1050/2011 iscritto in data 07.04.2011**

Oggetto: separazione consensuale

Relativo alla causa tra le parti:

Attore principale [REDACTED]

Convenuto principale [REDACTED]

Stato: OMOLOGATA.

Si evidenzia, inoltre, che, come emerge dalle visure ipotecarie (cfr Allegato 3), esiste una **Domanda**



Giudiziale dell'8.01.1992 (trascritta in data 03.02.1997 - R.P. 2670 – R.G. 2416) presso il Tribunale di Lamezia Terme, a favore del sig. ■■■■■ ■■■■■ e contro ■■■■■ ■■■■■ (dante causa della debitrice esecutata relativamente a parte dell'immobile pignorato e precisamente alla porzione censita nel Comune di Cortale al Fg 18, p.lla 368, sub. 6), avente come descrizione "Accertamento di diritti reali". Dalle verifiche effettuate, risulta essere una domanda di usucapione ma la causa è stata interrotta il 25.03.1999 per decesso dell'attore e mai riassunta, come risulta dalla certificazione rilasciata dalla Cancelleria (cfr. allegato 8).

Quesito n° 10 - *(riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;)*

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Catanzaro ed allegate alla presente relazione, è stato accertato quanto di seguito riportato:

VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO (dal 1979)

A nome della Sig.ra ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ risultano le seguenti formalità (cfr. allegato 3):

ISCRIZIONE del 06.03.2008 - R.P. n° 514 R.G. 3626

IPOTECA VOLONTARIA-CONCESSIONE DI GARANZIA A MUTUO FONDARIO

Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO – Rep. 136597/23026 del 05.03.2008

a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■
■■■■■ ■■■■■

riferita all'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Cortale, al Foglio 18, p.lla 366 sub. 10.

TRASCRIZIONE del 30.05.2013 - R.P. n° 5464 R.G. 2835

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – Rep. 263 del 08.05.2013

a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■

riferita all'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Cortale, al Foglio 18, p.lla 366 sub. 10.



TRASCRIZIONE del 17.04.2020 - R.P. n° 3067 R.G. 3972

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Trib. di Lamezia Terme Rep. 462 del 05/03/2020
a favore di **VELA MORTGAGES SRL**

contro [REDACTED]
[REDACTED]

riferita all'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Cortale, al Foglio 18, p.lla 366 sub. 10.

A nome dei soggetti (in particolare i sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]) già proprietari dell'immobile oggetto di perizia non
sono presenti formalità cancellabili relative all'immobile che ci occupa. (cfr. allegato 3)

VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE (dal 1989)

Sull'unità immobiliare pignorata censita al NCEU del Comune di Cortale, al foglio 18, p.lle 366,
sub 10, risultano le seguenti formalità (cfr. allegato 3):

ISCRIZIONE del 06.03.2008 - R.P. n° 514 R.G. 3626

IPOTECA VOLONTARIA-CONCESSIONE DI GARANZIA A MUTUO FONDARIO
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO – Rep. 136597/23026 del 05.03.2008
a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 30.05.2013 - R.P. n° 5464 R.G. 2835

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – Rep. 263 del 08.05.2013
a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 17.04.2020 - R.P. n° 3067 R.G. 3972

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Trib. di Lamezia Terme Rep. 462 del 05/03/2020
a favore di **VELA MORTGAGES SRL**

contro [REDACTED]
[REDACTED]

Sulle unità immobiliari censite al NCEU del Comune di Cortale, al foglio 18, p.lle 366 sub. 4 - 5 - 6
- 7 e 9 , non risulta alcuna formalità cancellabile.



Sulle unità immobiliari censite al NCEU del Comune di Cortale, al foglio 18, p.lle 368 sub.2 - 4 - 5 - 6 e 7, risulta la seguente formalità (cfr. allegato 3):

ISCRIZIONE del 06.03.2008 - R.P. n° 514 R.G. 3626
IPOTECA VOLONTARIA-CONCESSIONE DI GARANZIA A MUTUO FONDARIO
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO – Rep. 136597/23026 del 05.03.2008
a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**
contro [REDACTED]

Per quanto riguarda la cancellazione delle antescritte formalità, presso la Conservatoria dei RR II, si è appurato che la cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento immobiliare scontano un'imposta fissa rispettivamente di € 35,00 e di € 294,00.

Nel caso che ci occupa, sui beni sottoposti a pignoramento, risulta iscritta n. 1 ipoteca volontaria, n. 1 pignoramento.

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. IPOTECA VOLONTARIA | R.P. n° 514 - R.G. 3626 del 06.03.2008 |
| 2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE | R.P. n° 5464 R.G. 2835 del 30.05.2013 |
| 3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE | R.P. n° 3067 R.G. 3972 del 17.04.2020 |

La cancellazione delle formalità gravanti sui beni oggetto della presente perizia ammonterebbe, dunque, ad € 35,00 + € 294,00 + 294,00 = € **623,00** circa, oltre ai compensi dell'eventuale soggetto incaricato ad eseguire le cancellazioni/annotazioni.

Trattasi, comunque, di somme soggette a controllo e verifica da parte della stessa Conservatoria.

Quesito n° 11 – *(acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;)*

Sono state acquisite visure catastali e ipotecarie che possono esser consultate negli allegati 2 e 3.

Al riguardo, si evidenzia che non si rilevano discrasie.

Quesito n° 12 – *(riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché*



l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;)

Per rispondere al presente quesito sono state effettuate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortale al fine di accertare l'agibilità, le concessioni edilizie, i condoni ecc., del bene oggetto di perizia.

Il PRG di Cortale e l'adottato Piano Strutturale Associato inquadrano la zona in cui ricade il fabbricato (censito al foglio 18, p.lla 366) come centro storico.

All'interno di questa zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro, senza alterazione dei volumi e delle partiture esistenti (cfr. allegato n.6).

Per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'immobile pignorato, si rileva che, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortale ha reperito esclusivamente due pratiche edilizie relative ai primi anni '90 ed in capo alla proprietaria originaria del fabbricato sig.ra [REDACTED] [REDACTED].

Sul fabbricato che ci occupa esistono due Concessioni Edilizie (la n° 7/1993 e la n° 24/1993 in variante) entrambe rilasciate dal Comune di Cortale alla sig.ra [REDACTED], per la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione del corpo di fabbrica originariamente censito alla particella n. 368.

In realtà, il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce rispetto agli elaborati progettuali presenti in Comune, e che anche la porzione di fabbricato adiacente (poi riunito nell'unica unità abitativa attualmente pignorata) è stata sottoposta a ristrutturazione senza alcun titolo abilitativo (cfr. allegati 4 e 6).

Le difformità riscontrate riguardano sia il prospetto principale, sia la diversa distribuzione degli ambienti interni dell'immobile, sia la struttura dell'immobile come meglio si vedrà in risposta al prossimo quesito.

Quesito n° 13 – *(in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.*



36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è 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, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;)

Come detto, il fabbricato oggetto di perizia è un antico edificio sul quale sono state assentite due Concessioni Edilizie (la n° 7/1993 e la n° 24/1993 in variante) entrambe per la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione del corpo di fabbrica originariamente censito alla particella n. 368.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce rispetto agli elaborati progettuali presenti in Comune, e che anche la porzione di fabbricato adiacente (poi riunito nell'unica unità abitativa attualmente pignorata) è stata sottoposta a ristrutturazione senza alcun titolo abilitativo (cfr. allegati 4 e 6).

Le difformità riscontrate riguardano sia il prospetto principale, sia la diversa distribuzione degli ambienti interni dell'immobile, sia la struttura dell'immobile.

Rispetto al progetto, infatti, non è stata realizzata una scala esterna montante al piano primo, ma è stato ampliato il bagnetto a piano terra (utilizzando il non realizzato sottoscala). Gli ambienti interni sono stati meglio distribuiti, è stata realizzata una scala interna in c.a. di comunicazione con il piano primo, è stato chiuso con infissi in alluminio il balconcino a piano primo ed è stata annessa all'abitazione la porzione di manufatto posto sul lato Sud-Ovest.

I predetti interventi ricadono in quelli ricadenti negli art. 33 - *“Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità”* e art. 34 - *“Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”* del **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.**

Per la regolarizzazione dell'immobile che ci occupa, si può far riferimento all'art. 36 - *“Accertamento di conformità”* del predetto D.P.R. che prevede testualmente quanto segue:

“- omissis - il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.



Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.”.

L'immobile, dunque, può essere sanato mediante richiesta di Permesso a Costruire in sanatoria con pagamento del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione in misura doppia.

In particolare, per il Comune di Cortale, i predetti valori ammontano a:

- contributo di costruzione: pari al 5% del costo di costruzione ammontante a 250.000 €/mq;
- oneri di urbanizzazione: 1.520 €/mc.

Considerando una superficie netta residenziale misurata pari a 127 mq e una superficie non residenziale (balconi, sottotetto) da computare al 60%, pari a 20 mq, e considerando un volume totale, vuoto per pieno, di circa 385,00 mc, gli oneri di concessione ammonterebbero a:

- $129,11 \text{ €/mq} \times 5\% \times (127+20)\text{mq} \times 2 \approx 1.900,00 \text{ €};$
- $0,7850 \text{ €/mc} \times 2 \times 385 \text{ mc} \approx 605,00 \text{ €}.$

Per un totale di € 2.500,00 circa, somma comunque soggetta a controllo e verifica da parte del Comune stesso.

A ciò vanno poi aggiunte le spese tecniche che dovrebbero attestarsi intorno ai 3.500,00 €, comprensive di pratica urbanistica, strutturale e statica.

Il tutto da porre in detrazione dalla stima finale del bene.

Quesito n° 14 – *(verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;)*

Gli immobili che ci occupano non sono gravati da censo, livello e uso civico.

Quesito n° 15 – *(determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari,*



copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.)

Premessa

Da quanto finora esposto, l'immobile da valutare consiste in un'unità abitativa indipendente a due piani fuori terra oltre piccolo vano sottotetto, posta in un corpo di fabbrica di maggiore consistenza ubicato al civico n° 8 di Vico I della Passione del Comune di Cortale e censita nel Comune di Cortale al Foglio 18, p.la 366, sub.10.

Allo scopo di eseguire la stima, occorre caratterizzare il bene con gli elementi soggettivi e discriminanti, confrontandolo con altri simili compravenduti nella zona dove esso ricade. Come noto, infatti, la stima di un immobile ha come risultato finale quella di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine.

Per ottenere tale valore si deve indagare a fondo il mercato dove il bene stesso è ubicato ed andare alla ricerca di beni simili a quello oggetto di stima, compravenduti negli ultimi anni.

Il procedimento di stima adottato è il **Market Comparison Approach (MCA)** che è, a livello internazionale, forse tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti.

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.



Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili” (Simonotti). Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un’adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato (Simonotti).

Il MCA è fondato sull’assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L’entità con cui una caratteristica è presente nell’immobile determina l’entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto “prezzo marginale”. Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un’unità della caratteristica stessa; si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l’immobile in stima, il **Subject**, e gli immobili di confronto, i **Comparables**. La stima mediante il MCA prevede l’effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Gli aggiustamenti sono il perno dell’analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi;
3. scelta delle caratteristiche immobiliari;
4. compilazione della tabella dei dati;
5. stima dei prezzi marginali;
6. redazione della tabella di valutazione;
7. sintesi valutativa e presentazione dei risultati.



Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

Dopo aver analizzato la metodologia di stima si passa, ora, alla valutazione del cespite pignorato, costituente un lotto unico composto, come detto, da un'abitazione indipendente su due livelli, oltre sottotetto, ubicata in vico I della Passione n° 8 del Comune di Cortale (CZ).

Si premette che, a seguito di ricerche di atti di compravendita trascritti negli ultimi due anni, effettuate tramite piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate, per immobili simili ubicati nella zona che ci occupa (nella fattispecie nell'intero foglio catastale n. 18 del comune di Cortale), non è stato reperito alcun dato (cfr. allegato n. 9). Verrà, dunque, effettuata una comparazione con offerte di vendita ricavate da agenzie immobiliari a cui verrà applicata una scontistica dell'8% per tener conto della mediazione tra offrente ed eventuale acquirente.

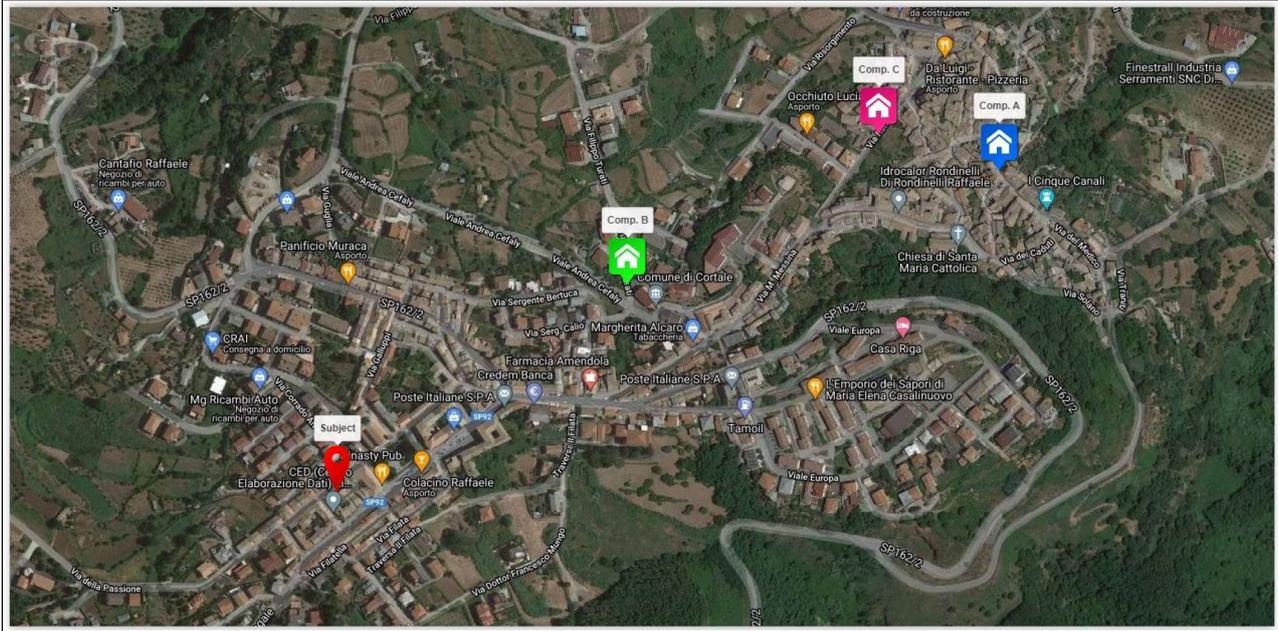
I cespiti presi a paragone risultano ubicati nel territorio di Cortale (CZ), in zone limitrofe al bene oggetto di stima e presentano caratteristiche simili.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcuni annunci (cfr. allegato 9), dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

comune di Cortale

- appartamento in buone condizioni, a secondo piano, superficie di mq 230, 1 bagno, sito in vico D'annunzio, ad un prezzo di € 125.000;
- abitazione a due piani, superficie di mq 100, 1 bagno, sita in via Turati, ad un prezzo di € 59.000;
- abitazione a due piani in buone condizioni, superficie di mq 150, 2 bagni, sita in via Roma, ad un prezzo di € 95.000;





Considerato che gli annunci sopra esposti si possono ritenere compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase di definizione delle caratteristiche.

DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE

- *Data (DAT)*: la data dell'annuncio; è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: mesi.
- *Superficie commerciale (SUP)*: la superficie lorda dei vani principali, dei vani accessori, dei balconi, ecc, opportunamente omogenizzate in base all'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Unità di misura: metri quadrati.
- *Livello (LIV)*: il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza di ascensore. Il piano terra è pari a 0, il primo a 1, ecc... Unità di misura: numero.



- *Servizi (SER)*: i servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tener conto della presenza dei servizi (in genere oltre al primo) nella formazione del prezzo dell'immobile. Unità di misura: numero.

- *Stato di manutenzione (STM)*: la caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e dei rivestimenti. Unità di misura: 1=scarso; 2= mediocre; 3=sufficiente; 4=discreto; 5=buono.

Come già spiegato, la stima mediante il Market Comparison Approach consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercato noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari e, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	125.000,00	59.000,00	95.000,00	-
Data (DAT) mese	1	1	1	0
Superficie (SUP) mq	230	100	150	190
LIV	2	0	0	0
SER	1	1	2	2
STM	4	3	4	3

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è:

$$P(DAT) = [PRZ] \times (-[i(DAT)]/12)$$

Con $[i(DAT)] = -0,01$ indice mercantile che indica una decrescita dei prezzi di mercato.

Il prezzo marginale della caratteristica superficaria è sintetizzato nella successiva tabella:



Comparabile	Prezzo (€)	Sconto sul prezzo (%)	Saggio annuale variazione (%)	Prezzo marginale (€/mq)
A	125.000,00	8 %	-1 %	95,83
B	59.000,00	8 %	-1 %	45,23
C	95.000,00	8 %	-1 %	72,83

Il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; viceversa il segno atteso della data è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Prezzo marginale della Superficie (SUP)

Il prezzo marginale della superficie commerciale è pari a:

$$P_{SUP} = PRZ / SUP$$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie lorda dei vani principali, dei vani accessori, dei balconi, ecc, opportunamente omogenizzate in base all'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.

Come prezzo marginale della superficie commerciale del cespite si assume il minore dei prezzi medi calcolati.

Il prezzo marginale della caratteristica superficiera è sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sconto sul prezzo (%)	Sup. comm. (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	125.000,00	8 %	230	500,00
B	59.000,00	8 %	100	542,80
C	95.000,00	8 %	150	582,67
Prezzo marginale superficie principale = €/mq 500,00				

Prezzo marginale del livello (LIV)

Il saggio mercantile si esprime come saggio di variazione l tra il prezzo totale P_l del piano considerato e il prezzo $P_{(l+1)}$ del piano superiore

$$l = \frac{P_{l+1} - P_l}{P_l}$$



Se l'immobile da valutare si trova a un piano superiore a quello dell'immobile di confronto o sullo stesso livello, il prezzo marginale P_{l+1} del livello di piano è pari a:

$$P_{l+1} = P \times l$$

Se l'immobile da valutare si trova a un piano inferiore a quello dell'immobile di confronto, il prezzo marginale P_{l-1} del livello di piano è pari a:

$$P_{l-1} = P \cdot \frac{l}{1+l}$$

Il segno del prezzo marginale varia in presenza o assenza di ascensore e si assume $l = - 0,02$.

Prezzo marginale servizi (SER)

Per servizi si intende una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alla dotazione dell'immobile. Il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato, di norma in modo lineare, in funzione della vetustà secondo la formula:

$$C_n = C \times (1 - t/n)$$

Con:

C_n = costo impianto deprezzato;

C = costo dell'impianto a nuovo che si ipotizza pari a € 5.000;

t = vetustà media (anni) 15;

n = vita media (anni) 35.

Prezzo marginale stato di manutenzione (STM)

Si considerano cinque classi alle quali sono attribuiti i punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessario per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 5.000,00 €.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, per indicare idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima.



Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

TABELLA VALUTAZIONE FG. 18, P.LLA 366 SUBALTERNO 10					
Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	unità di misura
Ubicazione	vico D'annunzio	via Turati	via Roma	vico I Passione	via
Prezzo rilevato	125 000,00 €	59 000,00 €	95 000,00 €	---	Euro
Sconto su prezzo rilevato	8%	8%	8%		
Prezzo adottato	€ 115 000,00	€ 54 280,00	€ 87 400,00		
Data	1	1	1	0	mesi

Superficie commerciale	230	100	150	190	mq
------------------------	-----	-----	-----	-----	----

Livello di piano (LIV)	2	0	0	0	n.
Servizi igienici (SER)	1	1	2	2	n.
Manutenzione (STM)	4	3	4	3	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-1,00%
--	--------

Livello di piano - saggio di incremento	-2,00%
---	--------

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€)	€ 5 000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	15
	vita utile di un servizio igienico (anni)	35

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	€ 5 000,00
-----------------------	----------------------------------	------------

Comparabile 1 :	Sup. comm.le	230	Prezzo marginale	500,00 €
Comparabile 2 :	Sup. comm.le	100	Prezzo marginale	542,80 €
Comparabile 3 :	Sup. comm.le	150	Prezzo marginale	582,67 €
Soggetto di stima :	Sup. comm.le	190	Prezzo marginale assunto	
				500,00 €



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	95,83	45,23	72,83
Superficie principale	500,00	500,00	500,00
Livello di piano (LIV)	- 2 300,00	- 1 085,60	- 1 748,00
Servizi igienici (SER)	2 857,14	2 857,14	2 857,14
Manutenzione (STM)	5 000,00	5 000,00	5 000,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzi	115 000,00 €	54 280,00 €	87 400,00 €
Data	- 95,83	- 45,23	- 72,83
Superficie principale	- 20 000,00	45 000,00	20 000,00
Livello di piano (LIV)	4 693,88	-	-
Servizi igienici (SER)	2 857,14	2 857,14	-
Manutenzione (STM)	- 5 000,00	-	- 5 000,00
Prezzo corretto (€)	97 455,19	102 091,91	102 327,17

Prezzo corretto medio (€)	€ 100 624,76
----------------------------------	---------------------

Errore medio % su prezzi corr	5,00%	< 5%
--------------------------------------	--------------	------

In linea teorica, i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere; tuttavia, nell'esperienza concreta, ciò è puramente casuale anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta se l'analisi della divergenza percentuale assoluta d%, che si calcola tra un prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin), è inferiore o uguale al 5%.

Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) \times 100] / P_{\min} = [(102.327,17 - 97.455,19) \times 100] / 97.455,19 = 5\% \leq 5\%$$

Il valore dell'immobile è, dunque, pari alla media ponderata dei valori calcolati:

$$V = (97.455,19 \text{ €} + 102.327,17 \text{ €} + 102.091,91 \text{ €}) / 3 = 100.624,76 \text{ €}.$$



Da tale importo, oltre a considerare un abbattimento forfettario pari al 5% dovuto ad eventuali vizi occulti, vanno poi decurtate le spese tecniche e gli oneri di sanatoria, per un ammontare complessivo di circa € 6.000,00.

Il valore finale dell'intero immobile è dunque pari a:

$$V = (100.624,76 \text{ €} \times 0,95) - 6.000,00 = 89.593,52 \text{ €} \approx 90.000,00 \text{ €}.$$

Quesito n° 16 – *(corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta;)*

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie dei beni si veda l’allegato n. 4 e n. 5.

DESCRIZIONE FINALE

Piena proprietà dell’abitazione indipendente, con superficie commerciale di 190 mq, costituita da n. 2 piani fuori terra, oltre piccolo sottotetto.

Piano terra costituito da ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e soggiorno-pranzo.

Piano primo costituito da corridoio, 3 camere, 1 stanza, bagno, balcone e veranda.

Piano secondo costituito da unico locale sottotetto.

COMUNE DI UBICAZIONE: Comune di Cortale (CZ), vico I della Passione, n. 8.

DATI CATASTALI: **Foglio 18, p.lla 366, sub. 10**, Cat. A/2, classe 2, Vani 8,5 R.C. Euro 526,79;

ESTENSIONE: **Sup. Catastale (allegato C al DPR n. 138/1998): 190 mq;**

CONFINI: a Nord con eredi ██████████, ad Ovest con proprietà ██████████ ██████████, ad Est con proprietà eredi ██████████ ed a Sud con Vico I della Passione.



PROPRIETARIO: [REDACTED], nata a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) per la quota di 1/2.
[REDACTED], nato a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) per la quota di 1/2.

FORMALITA'

ISCRIZIONE **R.P. n° 514 R.G. 3626 del 06.03.2008**
IPOTECA VOLONTARIA-concessione di garanzia a mutuo fondiario
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO – Rep. 136597 del 05.03.2008
a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**
contro [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE **R.P. n° 5464 R.G. 2835 del 30.05.2013**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme – Rep. 263 del 08.05.2013
a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**
contro [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE **R.P. n° 3067 R.G. 3972 del 17.04.2020**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale Trib. di Lamezia Terme Rep. 462 del 05/03/2020
a favore di **VELA MORTGAGES SRL**
contro [REDACTED]
[REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dalla debitrice esecutata;

REGOLARITÀ EDILIZIA: l'immobile è stato ristrutturato con C.E. n. 7/1993 e 24/1993.
Sono presenti difformità e abusi sanabili i cui costi sono stati già detratti dal valore dell'immobile. Non è presente il certificato di agibilità.

VALORE STIMATO DELL'INTERO: 90.000,00 € (dicasi euro dovantamila/00).

Quesito n° 17 – (estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;)





Foto 1 – prospetto Sud del fabbricato



Foto 2 – prospetto Nord del fabbricato





Foto 3 – Interno piano terra: cucina

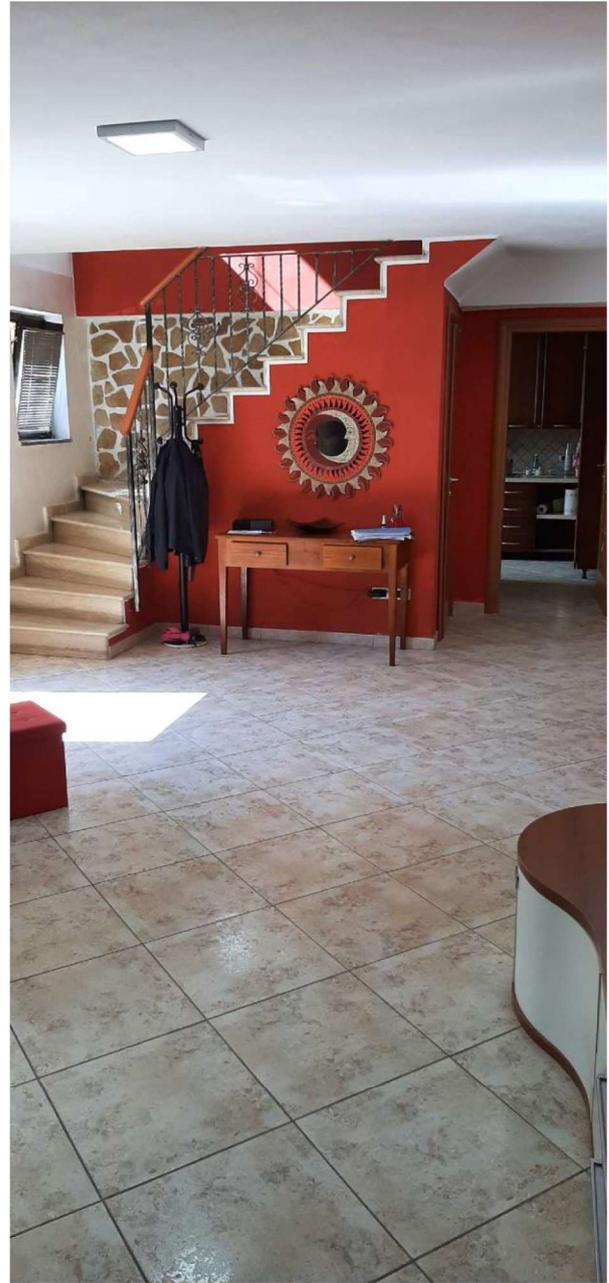


Foto 4 – Interno piano terra: salone





Foto 5 – Interno piano terra: salone

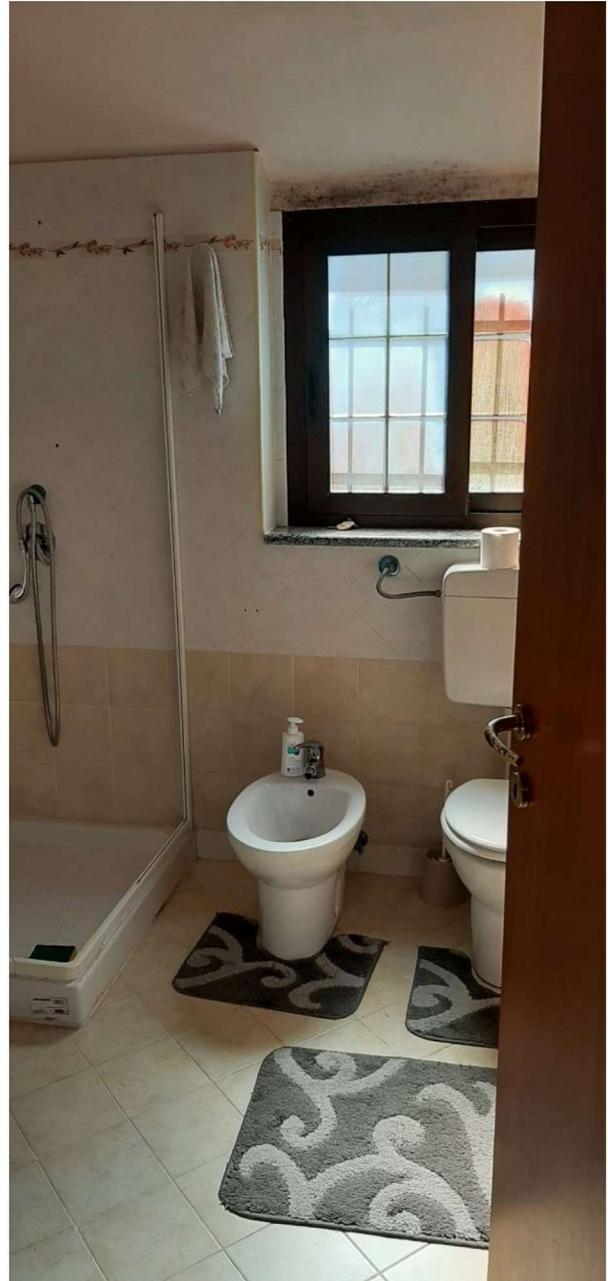


Foto 6 – Interno piano terra: bagno





Foto 7 – Interno piano primo: camera

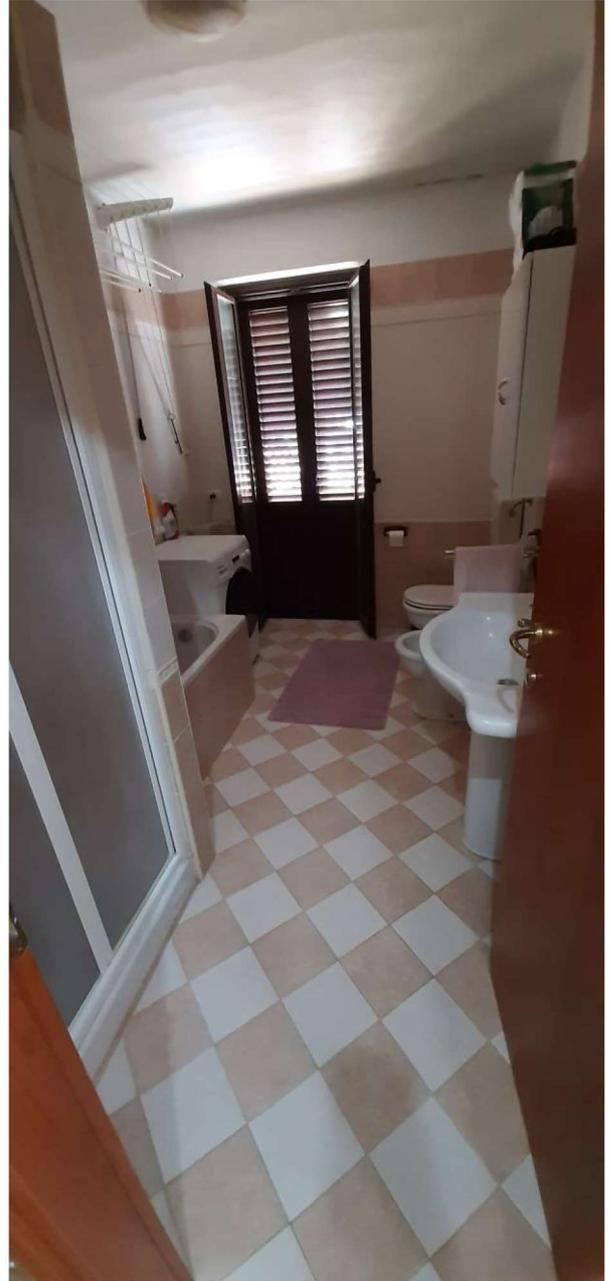


Foto 8 – Interno piano primo: bagno





Foto 9 – Interno piano primo: corridoio

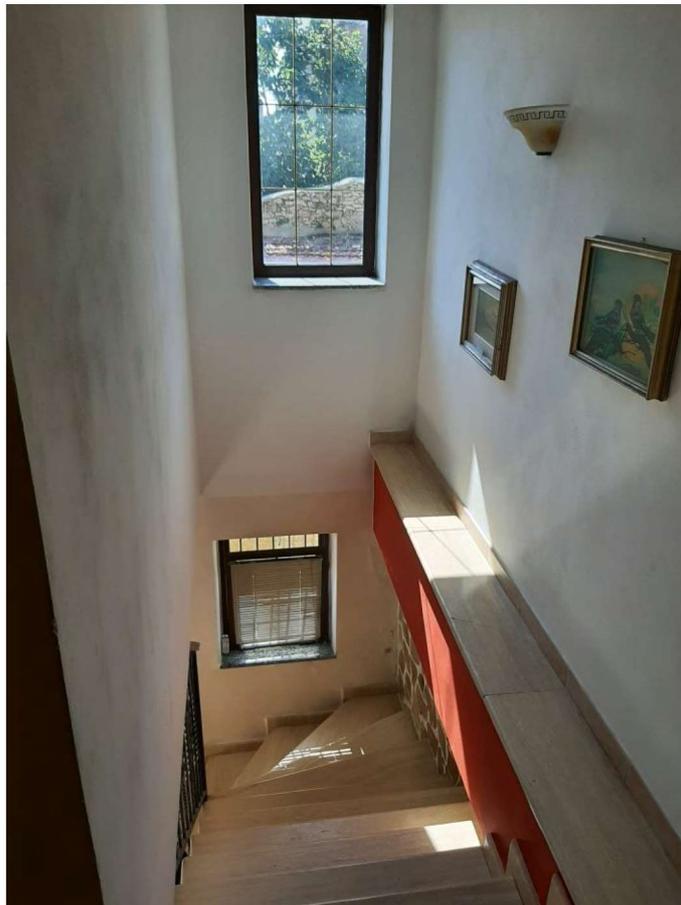


Foto 10 - Interno piano primo: scala interna





Foto 11 – Interno piano primo: camera



Foto 12 – Interno piano primo: camera





Foto 13 - Interno piano primo: camera



Foto 13 - Interno piano primo: accesso a sottotetto





Foto 14 - Interno piano sottotetto



Foto 15 - Interno piano sottotetto



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio, 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali si è giunti, ulteriormente riportate nel prospetto riepilogativo di cui all'allegato n° 10.

Si resta, comunque, a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lamezia Terme, 08.10.2021

L'esperto estimatore

Ing. Paolo Arcieri



Allegati

- All. n. 01 – Verbali di sopralluogo;
- All. n. 02 – Visure catastali;
- All. n. 03 – Visure Conservatoria RR.II.;
- All. n. 04 – Planimetrie catastali;
- All. n. 05 – Documentazione del CTU;
- All. n. 06 – Documentazione comunale;
- All. n. 07 – Atti di proprietà;
- All. n. 08 – Cause in corso;
- All. n. 09 – Mercato immobiliare;
- All. n. 10 – Prospetto riepilogativo lotto.

