

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME
IMMOBILIARE - LAMEZIA TERME
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 5/2019 R.G.E.
promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro -----**

Sommario

1	Premessa	..... Pag.	1
2	Svolgimento delle operazioni di consulenza	..... ”	4
3	Risposta ai quesiti contenuti nel mandato	..... ”	6
3.1	Risposta al quesito n.1, 2, 3 (verifica)	..... ”	6
3.4	Risposta al quesito n.4	..... ”	6
3.4.1	Individuazione Lotti	..... ”	6
3.4.2	Dati catastali immobile pignorato	..... ”	7
3.4.3	Caratteristiche gener. zona Lotto unico	..... ”	9
3.4.4	Descrizione Immobile	..... ”	11
3.4.5	Confini Lotto	..... ”	15
3.5	Risposta al quesito n.5 (proprietà)	..... ”	16
3.6	Risposta al quesito n.6 (divisione)	..... ”	17
3.7	Risposta al quesito n.7 (occupazione)	..... ”	18
3.8	Risposta al quesito n.8 (matrimonio)	..... ”	18
3.9	Risposta al quesito n.9 (formalità gravanti)	..... ”	19
3.10	Risposta al quesito n.10 (formalità da cancellare)	..... ”	20
3.11	Risposta al quesito n.11 (visure ipo-catastali)	..... ”	22
3.12	Risposta al quesito n.12 (regolarità urbanistica)	..... ”	23
3.13	Risposta al quesito n.13 (sanatoria urbanistica)	..... ”	25
3.14	Risposta al quesito n.14 (censo, livello, uso civico).....	..... ”	28
3.15	Risposta al quesito n.15 (valore di mercato)	..... ”	28
3.15.1	Premessa - Procedimento di Stima	..... ”	28
3.15.2	Andamento Mercato Immobiliare	..... ”	30
3.15.3	Procedimento di Stima Lotto Unico	..... ”	32
3.15.4	Stima Valore di Mercato Lotto Unico	..... ”	42
3.15.5	Stima Valore definitivo base asta	..... ”	43
3.16	Risposta al quesito n.16 (descrizione finale)	..... ”	44
3.17	Risposta al quesito n.17 (fotografie)	..... ”	49
4	Conclusioni	..... ”	49

Allegato n°1: ***Visure Catastali***

- 1/A: Visura Storica Immobile Pignorato in Curinga (CZ)
 - **NCEU Curinga F. 50 p.lla 644, sub.2**, ctg. A/3, cl.2, c. 6 vani, p.1;
- 1/B: Visura Catastale per Continuità Storica:
 - **N.C.T. Curinga F. 50 p.lla 644;**
- 1/C: Visura per Soggetto:
 - ----- nato a ----- il --/--/19--;
 - ----- nato a ----- il --/--/19--;
- 1/D: Visura Catastale per accertamento corte comune:
 - **N.C.T. Curinga F. 50 p.lla 651;**

Allegato n°2: ***Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II. di Catanzaro)***

- 2/A: Ispezione sull'Immobile Pignorato:
 - **NCEU Curinga F. 50 p.lla 644, sub.2;**
 - Note R.P. nn. 4297/1997, 4770/1997, 3021/2007, 5971/2008, 962/2010, 2574/2019;
- 2/B: Ispezione per Soggetto:
 - ----- nato il --/--/19--;
 - Note R.P. nn. 12725/1992, 9338/1994, 13821/1994;

Allegato n°3: ***Individuazione Geografica del bene pignorato - Foto Aerea***

Allegato n°4: ***Stralcio Foglio di Mappa, Elaborato Planimetrico, Elenco Immobili e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato***

Allegato n°5: ***Elaborato Grafico del Lotto Unico:***

- ALL.5/a: **Pianta stato di fatto Lotto Unico: Appartamento a piano primo;**
- ALL.5/b: **Abusi Edilizi realizzati su Lotto Unico: Appartamento a piano primo;**

Allegato n°6: ***Documentazione Conformità Urbanistica:***

- 6/a: **Indagini Ufficio Tecnico Comune di Curinga** prot. n.2937 del 9/5/2019;
- 6/b: **Concessione Edilizia in Sanatoria n.2 del 16/01/1997** con allegati Elaborati progettuali (dichiarazioni, relazioni, certificati ed elaborati grafici)
- 6/c: **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n.110/2010 del 09/03/2010** con allegati Elaborati progettuali (denuncia, dichiarazioni, relazioni, catastale ed elaborati grafici)

Allegato n°7: ***Titolo di Proprietà del bene pignorato:***

- Atto di Donazione – Divisione del 24/02/1997 rep. n.19.707 notaio Antonio Ruscio di Filadelfia

Allegato n°8: ***Estratto per Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio*** rilasciato dal Comune di Curinga in data 23/05/2019

Allegato n°9: **Verbali di Sopralluogo** del 15/05/2019 e 30/05/2019 con allegato Rilievo Metrico effettuato all'immobile pignorato

Allegato n°10: **Risultanze Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, per Accertamento Esistenza Contratti di Locazione** Prot.0024526 del 07/05/2019

Allegato n°11: **Documentazione Fotografica del Lotto Unico - Appartamento piano primo:**
- **n. 18 fotografie**

Allegato n°12: **Indagini di Mercato Immobiliare: ricerca comparabili – Visure RR.II di Catanzaro e Vibo Valentia su immobili simili al bene pignorato** in Curinga:
- 12/0: Vista Comparabili rinvenuti su foto aerea;
- 12/A: Indagine su Immobili della stessa zona del subject – Curinga F.50;
- 12/B: Indagine su Immobili zona limitrofa al subject – Filadelfia F.4;
- 12/C: Indagine su Immobili zona limitrofa al subject – Filadelfia F.5;
- 12/D: Indagine su Immobili zona centro urbano del subject – Curinga F.21;
- 12/E: Indagine su Immobili zona centro urbano del subject – Curinga F.27;
- 12/F: Indagine Imm. zona Comune limitrofo al subject – Francav. Ang. F.22;

Allegato n°13: **Compravendite rinvenute immobili simili beni pignorati:**
A. Notaio Sabrina Marino di Lamezia Terme rep. n.° 1512 del 15/05/2017;
B. Notaio Brunella Fabiano di Maida rep. n.° 4458 del 26/10/2016;
C. Notaio Maria Elena Pizzonia di Lamezia Terme rep. n.° 870 del 15/5/'17;

Allegato n°14: **Compravendite scartate** in quanto non facenti parte del segmento di mercato del subject:
D. Notaio Beatrice Romano di Vibo Valentia rep. n.° 34272 del 13/08/2014;
E. Notaio Brunella Fabiano di Maida rep. n.° 7047 del 12/04/2019;
F. Notaio Sabrina Marino di Lamezia Terme rep. n.° 3185 del 12/12/2018;
G. Notaio Sebastiano Panzarella di Lamezia T. rep. n.° 22179 del 22/05/2019;
H. Notaio Paolo Mastrolilli di Monza rep. n.° 21634 del 21/12/2015;
I. Notaio Giorgio Gili di Asti rep. n.° 46335 del 23/05/2016;

Allegato n°15: **Indagini di Mercato Immobiliare: ricerca saggio di rivalutazione del prezzo di mercato immobiliare** in Curinga:
- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare;
- Sito internet immobiliare.it;

Allegato n°16: **Elaborati Grafici:**
- All.16/a: **Calcolo Superficie Subject: Immobile Pignorato;**
- All.16/b: **Calcolo Superficie Comparabili A – B - C;**

Allegato n°17: **Certificato di Residenza dell'esecutato** rilasciato dal Comune di Curinga in data 23/05/2019;

Allegato n°18: **Certificato di Stato di Famiglia dell'esecutato** rilasciato dal Comune di Curinga in data 23/05/2019;

Allegato n°19: **Stralcio Strumento Urbanistico vigente** del Comune di Curinga: PRG (Piano Regolatore Generale);

Allegato n°20: Indagini Tribunale di Lamezia Terme per esistenza cause civili in corso

Allegato n°21: **Documentazione Varia** (Avvisi Vari, Richieste, Ect.):

- 03/05/2019 Avviso di sopralluogo alle parti;
- 07/05/2019 Richiesta Certificati al Comune di Curinga;
- 16/05/2019 Avviso di nuovo sopralluogo alle parti;
- 31/05/2019 Richiesta Proroga con concessione del G.E. del 03/06/2019 con relativo invio alle parti del 06/05/2019.

Lamezia Terme, 09/07/2019

L'Esperto
Dott. Ing. Vincenzo TORCASIO

Abbreviazioni adoperate nella seguente relazione:

mt. = metri;

imm. = immobile;

mq. = metri quadrati;

P. = piano;

p.lla = particella;

v.p.p. = vuoto per pieno

b.c.n.c. = bene comune non censibile

P.R.G. = Piano Regolatore Generale;

in c.d.c. = in corso di costruzione

P.d.F.= Piano di Fabbricazione

N.C.T.= Nuovo Catasto Terreni

O.M.I. = Osservatorio Mercato Immobiliare

cl. = classe;

el. = elaborato;

fgl. = foglio;

ctg. = categoria;

sub. = subalterno

p.f.t. = piano fuori terra

mc = metri cubi

N.T.A. = Norme Tecniche di Attuazione

P.S.C. = Piano Strutturale Comunale

R.E.U.= Regolamento Edilizio Comunale

N.C.E.U.= Nuovo Catasto Edilizio Urbano

RR.II. = Conservatoria dei Registri Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME
IMMOBILIARE - LAMEZIA TERME
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 5/2019 R.G.E.

promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro -----

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lamezia Terme dott.ssa Adele Foresta.

1 Premessa

Con ordinanza del 1 Aprile 2019 la S.V.I. conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Torcasio, con studio professionale in Lamezia Terme via dei Bizantini n.250, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n.1993, l'incarico di Esperto nel procedimento in oggetto.

Prestato il giuramento di rito in data 05/04/2019, il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere, entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata con decreto/ordinanza del 01/04/2019 al 03/07/2019, quindi entro il 03/06/2019, ai quesiti formulati e di seguito testualmente 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 17;”*
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 17;”*
“per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:”
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 altri 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 e 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 o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 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 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;"*
 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 D.P.R. 6.6.01 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. 6.6.01 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 se 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. "estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato j.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni."

Per problemi connessi ad assenza dell'esecutato al sopralluogo fissato (all.9) e ritardi per recupero documentazione urbanistica riscontrati (All.6), chiesi ed ottenni una proroga dal G.E. di 60 giorni in data 31/05/2019 (All.21) (debitamente comunicata alle parti all.21) con concessione del G.E. fino al 02/08/2019.

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Presso il portale della cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme ho avuto la possibilità di esaminare e di ritrarre copia dell'atto di pignoramento.

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, il sottoscritto Esperto, da come risulta dai verbali di visita allegati alla presente (all.9), ha avuto accesso al bene pignorato in data 15/05/2019 e 30/05/2019, nel corso del quale sono stati eseguiti, coadiuvato da un mio collaboratore, i rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva (all.5 e 11); precisamente è stato rilevato **un appartamento a piano primo di un fabbricato in Curinga (CZ)**, sito in contrada Trunchi o Calavrici snc, immobile censito in **Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.50, p.lla 644, sub. 2 ctg. A/3, classe 2°**, consistenza 6 vani, superficie catastale 132 mq. (125 mq. escluse aree scoperte), contrada Calavrici, piano 1, rendita € 223,11.

Durante il sopralluogo, cui ha preso parte il nipote dell'esecutato -----, è stato possibile reperire informazioni circa lo stato di possesso dei beni e ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione degli stessi, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene.

Per dare risposta adeguatamente ai quesiti posti, sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle necessarie ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate (ex Territorio) di Catanzaro, ufficio del Catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati (All. 1, 4);
- Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti e poterne indicare nomi e note di trascrizione (All.2);

- Ufficio tecnico del Comune di Curinga (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D.L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili (All.6);
precisamente e stato necessario reperire e studiare le seguenti pratiche edilizie:
 - *Indagini Ufficio Tecnico Comune di Curinga prot. n.2937 del 9/5/2019 (all.6/a):*
 - *Concessione Edilizia in Sanatoria n.2 del 16/01/1997 con allegati Elaborati progettuali (dichiarazioni, relazioni, certificati ed elaborati grafici) (all.6/b);*
 - *D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n.110/2010 del 09/03/2010 con allegati Elaborati progettuali (denuncia, dichiarazioni, relazioni, catastale ed elaborati grafici) (all.6/c)*
- Archivio Notarile di Catanzaro al fine di recuperare il titolo di proprietà del bene in esame (atto di Donazione - Divisione notaio Antonio Ruscio rep.19707 del 24/02/1997) nonché indagare sui titoli di provenienza del bene necessario per appurare l'esistenza di formalità non registrate (All.7);
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme (Ufficio del Registro) per accertare l'eventuale presenza di registrazioni, in particolare contratti di locazione, relative agli immobili investigati nonché ricevere copia delle risultanze trovate (All.10);
- Ufficio tecnico del Comune di Curinga per indicare l'accertamento di "livello, censo o usi civici";
- Ufficio Stato Civile di Curinga (CZ) per ottenere il Certificato dell'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio dell'esecutato (All.8);
- Ufficio Anagrafe di Curinga (CZ) per ottenere il certificato di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato (All.17,18);
- Tribunale di Lamezia Terme per verificare l'esistenza di cause civili in corso (All.20);
- Individuazione geografica del lotto su siti Web-gis Calabria e Google, nonché stralci aerofotogrammetrici e PRG (All.3,19);
- Al fine di valutare correttamente gli immobili pignorati, infine, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona via web allo scopo di reperire i comparabili necessari all'effettuazione della stima avvalendosi della Piattaforma SISTER (All.12,13,14), oltre ad avvalersi dei valori OMI e del sito immobiliare.it per la ricerca del saggio di rivalutazione dei prezzi (All.15);

il sottoscritto Esperto, redige la seguente

“Relazione Tecnica”

3 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte.

3.1 Risposta al quesito n°1.

3.2 Risposta al quesito n°2.

3.3 Risposta al quesito n°3.

“Completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile: verifica e controllo”

Dall'esamina delle copie degli atti contenuti nel fascicolo depositato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari è stato possibile valutare la completezza dei documenti, a corredo è allegato al fascicolo la Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal notaio Dott.ssa Maria Concetta Tredici di Termini Imerese (PA) in data 26/03/2019, per cui ritenuto che la documentazione era da ritenersi completa ed idonea, si è proceduto all'istruzione della perizia.

3.4 Risposta al 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.;”

3.4.1 INDIVIDUAZIONE LOTTI.

Di seguito si elencano gli immobili oggetto della procedura esecutiva in modo da facilitare la visione generale dell'ubicazione geografica e catastale, così come sono stati riportati nel pignoramento: precisamente l'atto depositato in Cancelleria rep. 2345 del 20/12/2018 e trascritto presso RR.II. di Catanzaro ai nn. 3224 R.G. e 2574 R.P. in data 11/03/2019 riguarda:

*“Piena proprietà per 1/1 del sig. -----: abitazione di tipo economico in Comune di Curinga, via Calavrici, censito al NCEU di detto Comune, al **foglio 50, part. 644, sub.2**, categoria A/3, vani 6, piano n.1; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.”*

Tale immobile forma l'intero piano primo di un fabbricato.

Dal pignoramento si evince che i cespiti oggetto di perizia sono uno, precisamente un appartamento a piano primo, per cui si impronterà l'intero compendio immobiliare come Lotto Unico di seguito sinteticamente descritto alla luce dei rilievi e delle misurazioni effettuate:

- **LOTTO UNICO: Piena Proprietà di Appartamento a piano primo sito in Curinga (CZ), con accesso da contrada Trunchi (o Calavrici) snc di mq.126,46 v.p.p. (mq.102,14 netti o calpestabili) con annessa terrazza con balconata di mq.25,74. Riportato nel Catasto Urbano del Comune di Curinga (CZ), al Foglio di mappa n.50, p.lla 644, sub. 2 ctg. A/3, classe 2°, consistenza 6 vani, superficie catastale 132 mq. (125 mq. totale escluse aree scoperte)¹, contrada Calavrici, piano 1, rendita € 223,11.**

Lotto	Denomin.	Comune	Località	Dati catastali
“ Unico ”	Appartamento a piano primo	Curinga (CZ)	Contrada Trunchi (o Calavrici)	Censito al NCEU di Curinga al Foglio 50, p.lla 644, sub.2 ctg.A/3 vani 6

Dagli accertamenti effettuati (All.2), non risultano altri procedimenti esecutivi gravanti in testa all'immobile pignorato oggetto della presente perizia.

3.4.2 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE PIGNORATO:

Dati catastali Imm. Pignorati (Lotto Unico): Piena Proprietà di Appartamento a piano 1 in Curinga, c.da Trunchi snc.

L'immobile risulta riportato al N.C.E.U. del Comune di Curinga (CZ) nel seguente modo (All. 1/a):

Foglio	P.lla	Sub.	Catg.	Clas.	Piano	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
50	644	2	A/3	2	1	6 vani	132 (125) mq.	€ 223,11

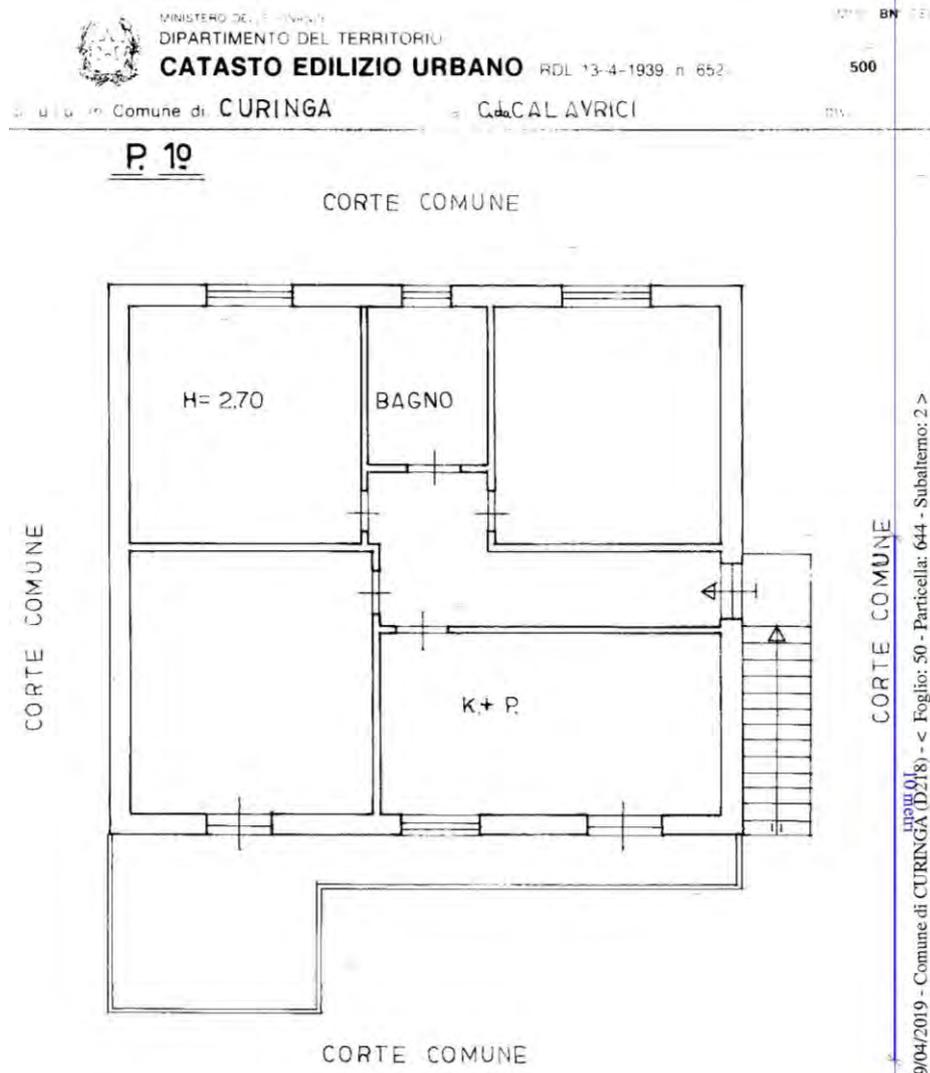
Contrada Calavrici, intestato alla ditta:

1. ----- nato a Curinga il --/--/19-- per la Proprietà di 1/1 bene personale.

¹ Si mette in evidenza che con il termine di “superfici scoperte” si intendono le superfici di balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.



Stralcio Foglio di Mappa 50 di Curinga (CZ) – Porzione Lotto Unico p.lla 644 (all.4)



Stralcio Planimetria Catastale Lotto Unico, Curinga F.50, p.lla 644 sub.2 (all.4)

- **ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali degli identificativi pignorati:**

Dalle visure storiche catastali (all.1/a,b) si evince che l'intero fabbricato (F.50 p.lla 644) è stato edificato su lotto di terreno censito in catasto Terreni al Foglio 50 p.lla 644 con la qualifica di Ente Urbano, derivata dalla soppressione della p.lla 580 (ex p.lla 347) a seguito di presentazione di tipo mappale del 28/07/1995 prot. 53965.

L'immobile pignorato, individuato come subalterni 2 del Foglio 50 p.lla 644 costituito in data 20/02/1996, ad oggi non hanno subito modificazioni ad eccezione di variazione del quadro tariffario in data 13/08/2002 e dell'inserimento in visura dei dati della superficie con variazione del 09/11/2015 (All.1/a).

- **Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento:**

I dati riportati sull'atto di pignoramento corrispondono pienamente con quelli catastali.

- **Incongruenze catastali riscontrate con lo stato di fatto**

Si è riscontrato una demolizione di tramezzatura con fusione di un vano alla cucina/pranzo: tale modifica va rettificata dall'aggiudicatario presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio o Catasto) di Catanzaro.

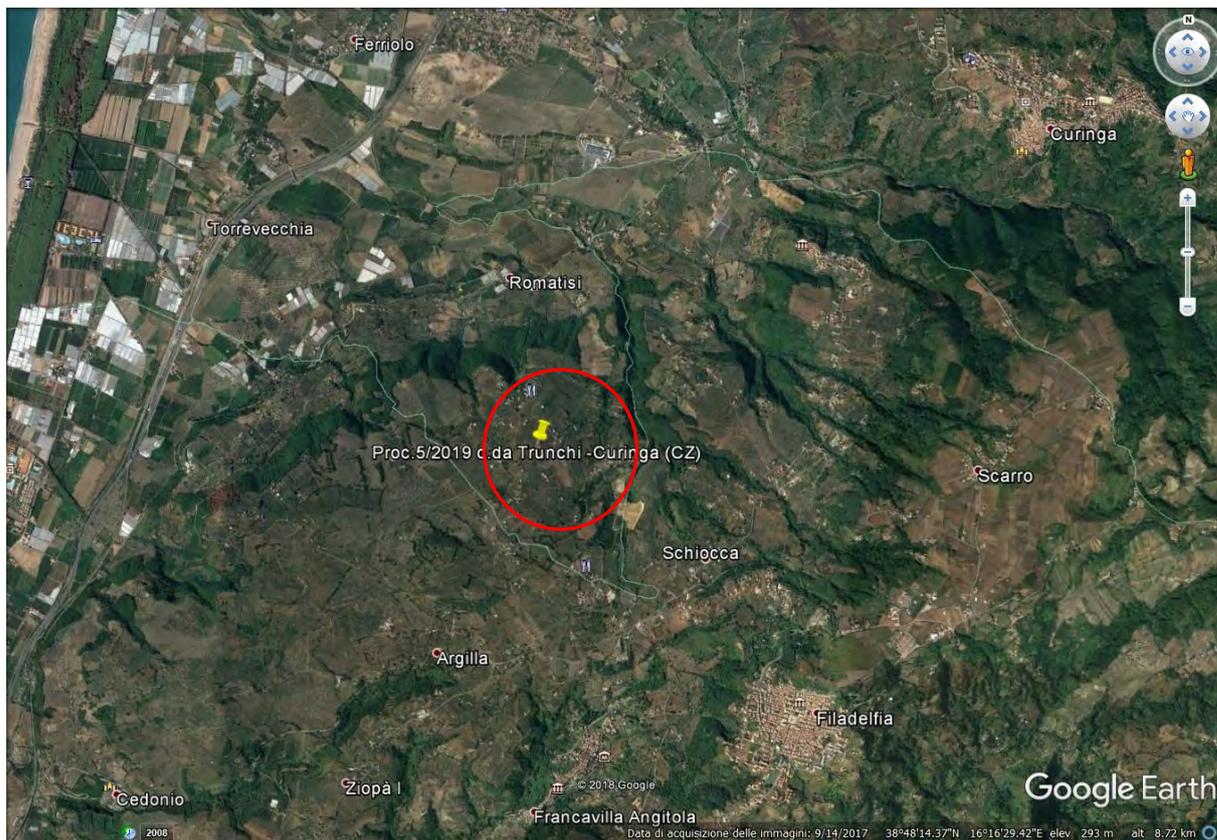
3.4.3 **CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA IMMOBILE PIGNORATO**

Zona Immobile Pignorato (Lotto Unico): Piena Proprietà di Appartamento a piano 1° in Curinga, c.da Trunchi snc; in Catasto Fabbricati al Fg.50, p.lla 644, sub.2 ctg. A/3 vani 6.

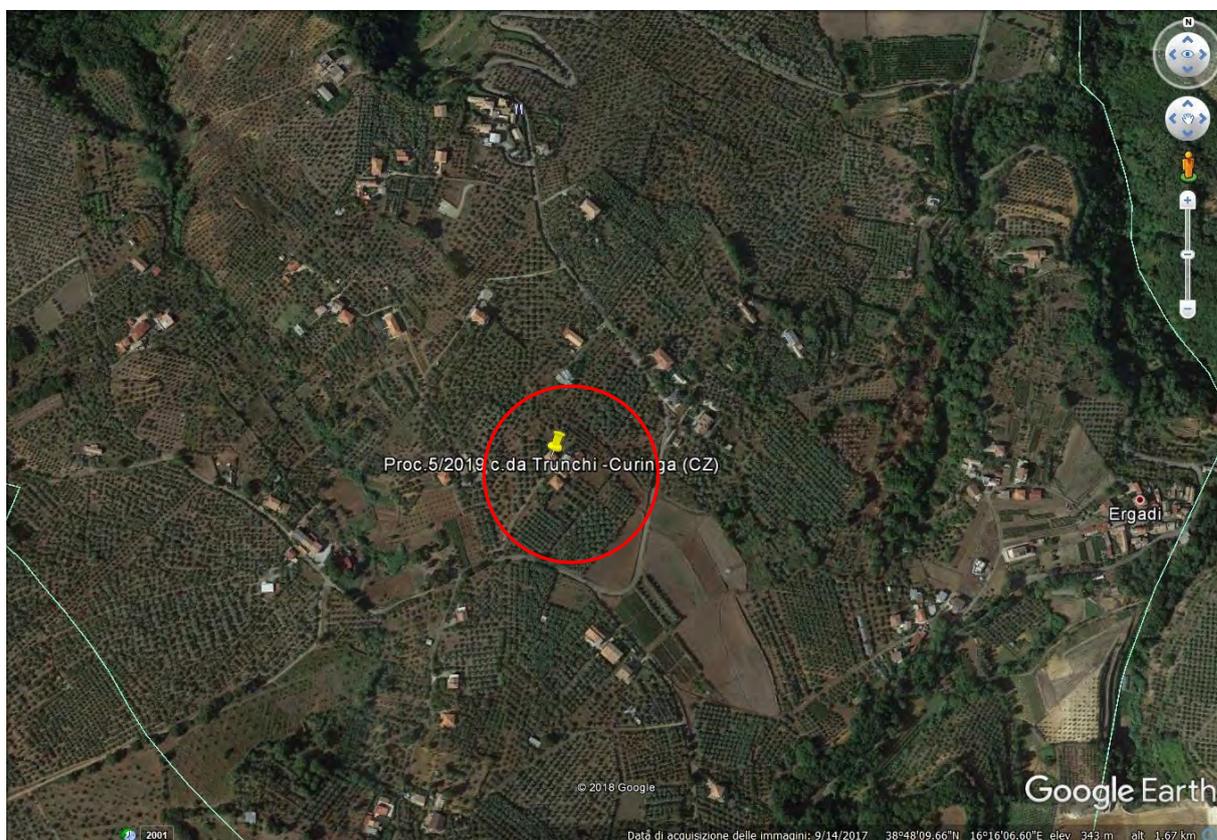
La zona del Comune di Curinga, contrada Trunchi in località Calavrici, ove situato il bene oggetto di procedura esecutiva n.° 5/2019, è "periferia" del centro urbano di Curinga, posta ai confini di detto Comune, in zona agricola collinare, pertanto in zona periferica caratterizzata da poche costruzioni per lo più di tipo rurale.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, viene riprodotto lo stralcio di foto aerea del Comune di Curinga ove situato il bene (All.3):

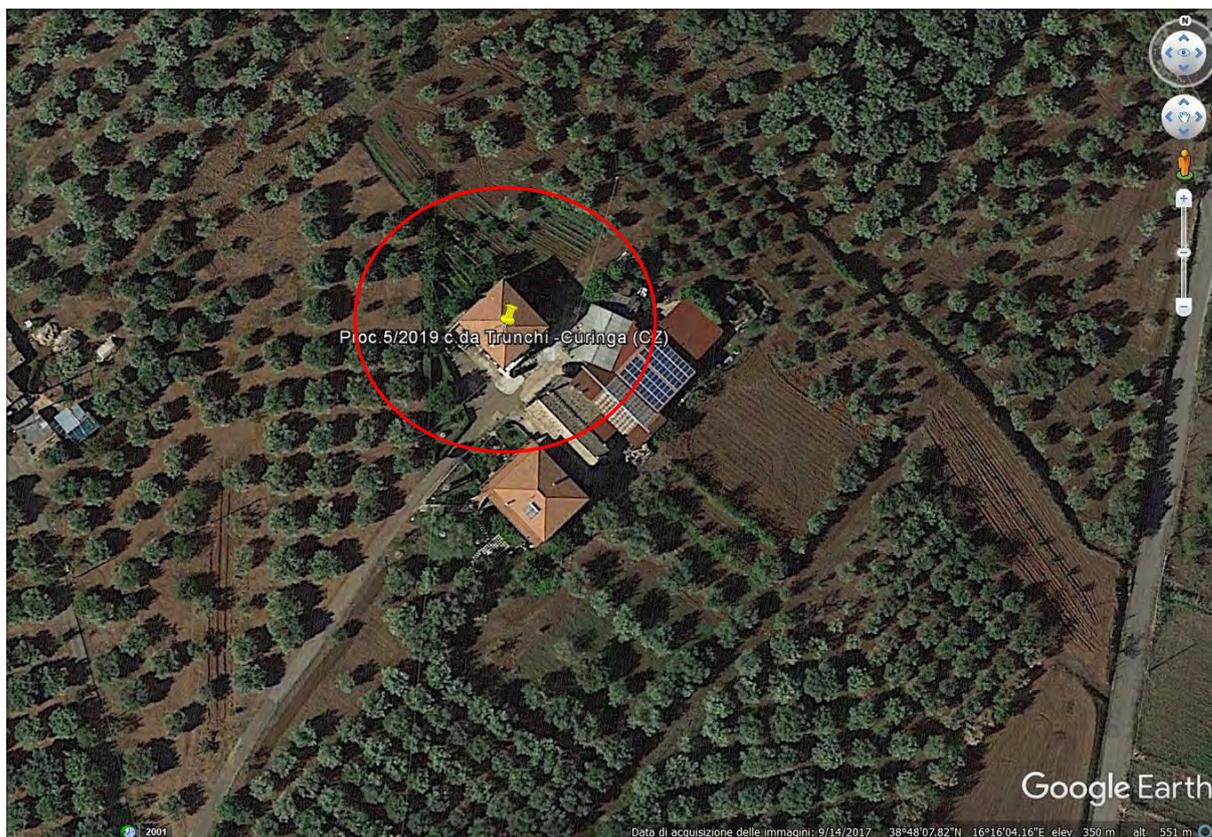
COORDINATE GPS: 38° 48' 08,14 '' N → 38,8023 N
 16° 16' 03,05'' E → 16,2675 E



Lotti Unico – FOTO AEREA



Lotti Unico – FOTO AEREA (ingrandimento)



Lotti Unico – FOTO AEREA (ingrandimento)

3.4.4 DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO OGGETTO DI STIMA

Descrizione Imm. Pignorato (Lotto Unico): Piena Proprietà di Appartamento a piano 1° in Curinga, c.da Trunchi snc; in Catasto Fabbricati al F.50, p.la 644, sub.2 ctg. A/3 vani 6.

Caratteristiche generali del fabbricato

Il fabbricato, ospitante i locali oggetto della presente relazione, a 2 piani fuori terra, ha struttura portante mista in cemento armato e muratura, di cui il piano terra ospita un altro appartamento escluso dalla presente e l'intero piano primo forma il lotto unico oggetto della presente (appartamento); in generale versa in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, le sue facciate non presentano deterioramenti (vedi allegato fotografico All.11).

L'immobile ha accesso da contrada Trunchi con accesso carrabile fino a corte comune identificata come p.lla 651.



Foto prospetto Lotto Unico (piano primo) in c.da Trunchi snc.

Descrizione Lotto Unico – Appartamento a piano primo:

Il lotto presenta 5 locali ben rifiniti destinati ad appartamento con soggiorno-cucina-pranzo, 2 stanze da letto, bagno ed ingresso-disimpegno; con pavimentazione in piastrelle e pareti nel bagno piastrellati; il tutto mantenuto in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Dotato di terrazza con balconata lungo tutta la parete perimetrale lato Sud-Ovest.

L'accesso all'appartamento è autonomo da scala esterna al fabbricato.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrate e persiane, il portone di ingresso è in alluminio con vetrate e le porte interne sono in legno tamburato. Le tamponature sono realizzate in muratura.

Gli ambienti sono bene illuminati ed arieggiati, ricevendo aria e luce dalle aperture lungo i quattro lati del fabbricato prospicienti su corte in comune con altre particelle.

Nel locale si ha presenza di impianti tecnologici funzionanti quali elettrico ed idraulico.

La superficie dell'appartamento è così distribuita (All. 5/a):

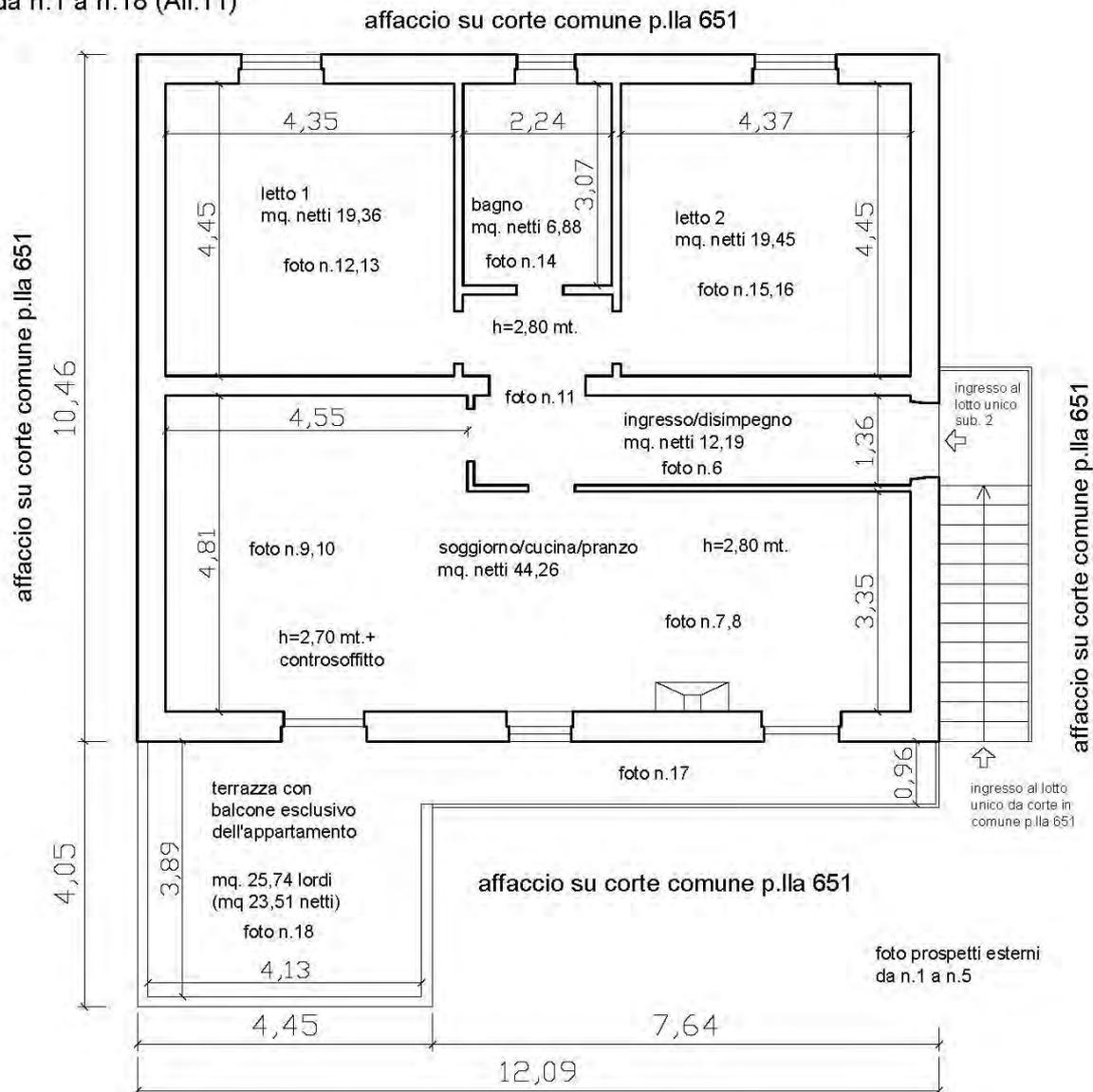
Destinazione d'uso	Piano	Foto	Mq.	Super. Netta
Soggiorno/cucina/pranzo	Primo	all.11, foto 7,8,9,10	mq.	44,26
Letto 1	Primo	all. 11, foto 12,13	mq.	19,36
Letto 2	Primo	all. 11, foto 15,16	mq.	19,45
Ingresso/disimpegno	Primo	all. 11, foto 6,11	mq.	12,19
Bagno	Primo	all. 11, foto 14	mq.	6,88
TOTALE SUPERF. Netta Piano Terra			mq.	102,14
TOTALE SUPERF. Lorda (v.p.p) Piano Terra			mq.	126,46
Terrazza con balconata	Primo	all. 11, foto 17,18	mq.	25,74 v.p.p. (23,51 netti)
TOTALE SUPERF. di Calcolo Intero Appartamento*			mq.	134,18

***Calcolo Superficie Commerciale o di Calcolo**

Considerando l'aliquota della terrazza con balconata al 30,00% (pari ad 3/10) la superficie commerciale è pari a $(126,46 + 25,74 \times 0,30) = \mathbf{mq. 134,18}$

Pianta Stato di Fatto
Piano Primo

Foto Lotto n.1
da n.1 a n.18 (All.11)

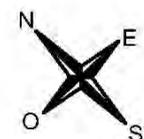


Calcolo mq. netti o calpest.:

- sogg./cuc./pranz.	mq. 44,26
- letto 1	mq. 19,36
- letto 2	mq. 19,45
- ingresso/disimp.	mq. 12,19
- bagno	mq. 6,88
TOTALE	mq. 102,14

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO P.1°

Appartamento Piano Primo mq. 126,46 v.p.p.
(mq. 102,14 netti o calpestabili)
con annessa terrazza con balconata di mq.25,74
v.p.p. (mq. 23,51 netti)
SUPERFICIE COMMERCIALE 134,18 MQ



Scala 1:100

Lotto Unico – Appartamento a piano primo in Curinga (CZ), in catasto al Foglio 50, particella 644, subalterno 2 con punti di presa fotografici (All.5/a e 11)

Si rimanda alle allegato fotografie (all.11 – foto da 1 a 18) ed allegato grafico (all.5/a) a chiarimento di quanto esposto.

3.4.5 CONFINI IMMOBILE PIGNORATO

Confini Imm. Pignorato (Lotto Unico): Piena Proprietà di Appartamento a piano 1° in Curinga, c.da Trunchi snc; in Catasto Fabbricati al F.50, p.la 644, sub.2 ctg. A/3 vani 6.

Il Lotto formante l'intero piano primo del fabbricato in catasto urbano p.la 644 del Foglio di Mappa n.50 del Comune di Curinga, confina su tutti i lati con particella 651: corte comune ai numeri 644, 645, 646, 647.

- ELABORATO PLANIMETRICO -

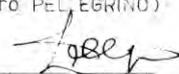
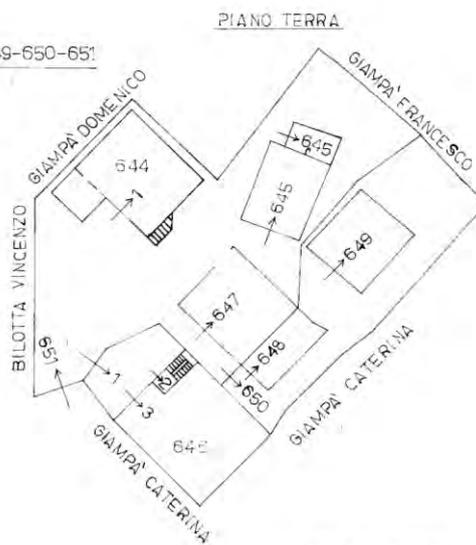
COMUNE DI CURINGA

FG. N° 50 PARTICELLE N° 644-645-646-647-648-649-650-651

ELENCO DEI SUBALTERNI ATTRIBUITI:

IL TECNICO

(Geom. Pietro PELLEGRINO)

SCALA 1:500

E CORTE ANNESSA-BENE COMUNE
644

P.LLA 646 (MQ. 74)

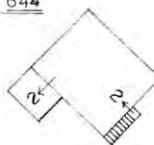
E

IN CORSO DI COSTRUZIONE

T-BENE COMUNE CENS AI SUB 1-2 P.LLA 644

PARTICELLA N° 644

PIANO PRIMO



LEGGENDA:

Edificio: Planimetrico Indirizzo: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile	PARTICELLA N° 644- SUB 1- ABITAZIONE AL P. T.
	" SUB 2- " P. 1°
	N° 645- " / -MAGAZZINO AGRICOLO AL P. 1° E CORTE ANNESSA-BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 1-2 P.LLA 644
	N° 646- SUB 1 -CORTE COMUNE AI SUB 3-4 - P.LLA 646 (MQ. 74)
	" SUB 2- BENI COMUNI NON CENSIBILE
	" SUB 3- ABITAZIONE AL P. T.-
	" SUB 4 - APPARAMENTO AL P. 1° (IN CORSO DI COSTRUZIONE)
	N° 647- " / - MAGAZZINO AGRICOLO AL P. T.-BENE COMUNE CENS AI SUB 1-2 P.LLA 644
	N° 648- " / " " " " " " " 3-4 " 646
	N° 649- " / " " " " " " " 3-4 " 646
	N° 650- " / - CORTE COMUNE AI NUMERI 648 - 649 (MQ. 308)
	N° 651- " / - CORTE COMUNE AI NUMERI 644-645-646-647 (MQ. 730)

Stralcio Elaborato Planimetrico p.la 644 Foglio di Mappa 50 di Curinga (CZ) (all.4)

3.5 Risposta al 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”

Proprietà Imm. Pignorato (Lotto Unico): *Piena Proprietà di Appartamento a piano 1° in Curinga, c.da Trunchi snc; in Catasto Fabbricati al F.50, p.lla 644, sub.2 ctg. A/3 vani 6.*

Titolo di Proprietà dell'esecutato

Il bene appartiene al debitore esecutato signor “-----” in piena proprietà per come segue:

- per la quota indivisa di 2/18 in piena proprietà in forza di successione legittima in morte di ----- nato a Filadelfia (VV) il --/--/19-- deceduto il 15/04/1988; la relativa Denuncia di Successione in morte dello stesso (Den. N.6 Vol.376) risulta trascritta presso RR.II. di Catanzaro in data 15/06/1994 ai nn. 9338 R.P. e 11398 R.G. e, fra i beni relitti dal citato de cuius, come indicati nella suddetta Denuncia di Successione, era ricompreso anche un terreno (per la quota di 1/2) censito al Foglio 50 p.lla 347, dalla cui soppressione è derivata la p.lla 580 e di seguito la p.lla 644 sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato.
Detta successione si apriva oltreché nei confronti del debitore ----- anche nei confronti del coniuge del de cuius ----- nata a Filadelfia il --/--/19-- (per la quota di 3/18) e degli altri figli ----- nata a Curinga il --/--/19-- e ----- - ----- nato a Curinga il --/--/19-- (per la quota di 2/18 ciascuno di essi);
- per la quota di 4/18 in piena proprietà detto immobile è pervenuto allo stesso debitore con **Atto di Donazione (All. n.7) del 24/02/1997 rep. n.19707** a rogito del notaio **Antonio Ruscio di Filadelfia** registrato presso l'Ufficio del Registro di Vibo Valentia il 04/03/1997 al n.476 serie IV e trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 03/03/1997 ai nn. 4297 R.P. e 4869 R.G. con il quale atto la madre ----- nata a Filadelfia il --/--/19-- riservando a sé l'usufrutto vitalizio donava ai tre figli ----- nato a Curinga il --/--/19--, ----- nata a Curinga il --/--/19-- e ----- nato a Curinga il --/--/19-- la nuda proprietà della sua quota sull'immobile de quo, quota pari a 12/18;
- infine, con **Atto di Divisione (All. n.7) del 24/02/1997 rep. n.19707** a rogito del notaio **Antonio Ruscio di Filadelfia** registrato presso l'Ufficio del Registro di Vibo Valentia il 04/03/1997 al n.476 serie IV e trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 12/03/1997 ai nn. 4770 R.P. e 5467 R.G. veniva sciolta la comunione tra lo stesso -----

nato a Curinga il --/--/19-- e ----- nata a Filadelfia il --/--/19--, -----
----- nata a Curinga il --/--/19-- e ----- nato a Curinga il --/--/19-- e il
debitore esecutato adottava, l'immobile de quo gravato dal diritto di usufrutto come
riservatosi dalla madre nel suddetto atto di donazione, usufrutto che si è successivamente
consolidato alla nuda proprietà in morte dell'usufruituaria ----- deceduta il
14/05/2006.

In base all'atto, l'esecutato sign. "-----" risulta essere l'unico proprietario per
la piena proprietà, quota di 1/1, del bene oggetto di pignoramento (All.7).

**Ricostruzione passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione
del pignoramento**

L'arco temporale con il quale il debitore è divenuto pieno proprietario del bene (anno 1997)
supera il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (anno 2019).

3.6 Risposta al 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 in denaro;”

Divisione Imm. Pignorato (Lotto Unico): Piena Proprietà di Appartamento a piano 1° in Curinga, c.da Trunchi snc; in Catasto Fabbricati al F.50, p.lla 644, sub.2 ctg. A/3 vani 6.

Non sussiste comproprietà con altre persone o società, il cespite pignorato è di proprietà esclusiva del debitore esecutato "-----", pertanto non è necessaria la predisposizione di un progetto di divisione in lotti.

3.7 Risposta al 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;”

Occupazione Imm. Pignorato (Lotto Unico): Piena Proprietà di Appartamento a piano 1° in Curinga, c.da Trunchi snc; in Catasto Fabbricati F.50, p.lla 644, sub.2 ctg. A/3 vani 6.

LIBERO. L’immobile oggetto del pignoramento è libero, attualmente utilizzato dall’esecutato “-----” e sua famiglia come abitazione (all.17,18), pertanto non sussistono diritti reali a favore di terzi che ne possano delimitare la piena fruibilità (immediatamente libero all’atto di trasferimento dell’immobile), per come convalidato dal sottoscritto in sede di sopralluogo e per come constatato dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro (All.10) dalle cui risultanze non emergono contratti di locazione registrati.

Gravami sui beni pignorati di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.)

Dalle indagini eseguite e per quanto è stato possibile accertare, **gli immobili non risultano gravati da diritti reali che delimitino la piena fruibilità del cespite.**

3.8 Risposta al 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 dello stesso e la data della relativa annotazione”

L’esecutato signor “-----” risulta unito in matrimonio in data 24/08/1985 con “-----” in Filadelfia (VV), sull’estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Curinga in data 23/05/2019 (All.8) non risultano annotazioni, pertanto **sugli sposi vige il regime della COMUNIONE DEI BENI**².

² La scelta per la comunione dei beni è stata operata dal legislatore con la riforma del diritto di famiglia del 1975, che ha mantenuto, per tutti i matrimoni contratti dopo il 20 settembre 1975 l’applicabilità, in mancanza di contraria pattuizione, del regime della comunione dei beni.

3.9 Risposta al quesito n°9.

“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 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;”

Formalità/Vincoli Imm. Pignorato (Lotto Unico): Piena Proprietà di Appartamento a piano 1° in Curinga, c.da Trunchi snc; in Catasto Fabbricati F.50, p.644, sub.2 ctg.A/3.

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona periferica dal centro edificato di Curinga, ai confini del suddetto comune.

La predetta zona in base al PRG vigente è priva di vincoli di natura paesaggistica (D. Lgs n.°42/2004 e s.m.i.) e ricade in “zona Agricola (all.19) priva di vincoli ad eccezione del vincolo sismico e, pertanto, eventuali variazioni strutturali potranno essere realizzate solo previa autorizzazione dell’Ufficio del Genio Civile della Regione Calabria.

Non si ha presenza di condominio in quanto l’intero fabbricato a due piani fuori terra è in gestione familiare.

Si rileva, infine, che:

- 1) Dalle ricerche effettuate non sono stati riscontrati provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore;
- 2) Dall’elenco delle formalità eseguite a nome dell’esecutato non è emersa la presenza di domande giudiziali aventi ad oggetto il bene pignorato (Cfr. all. nn°2).

A carico dell’acquirente rimarranno le spese per il trasferimento dell’immobile ed i costi per la registrazione del decreto di trasferimento.

In merito agli oneri gravanti sul bene, dai documenti esaminati, si evidenzia che allo stato non risultano formalità, vincoli o oneri, usufrutti o altri diritti reali gravanti sull’immobile.

In merito all’esistenza di Cause in corso, dalla ricerca effettuata presso il Tribunale di Lamezia Terme (all.20), è scaturito che a carico dell’immobile non sono emersi procedimenti civili aventi ad oggetto il bene pignorato al 01/07/2019.

3.10 Risposta al 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;”

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sull’immobile pignorato “avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali”, visure allegate alla presente relazione:

- 2/A: Ispezione sull’Immobile Pignorato:
 - **NCEU Curinga F. 50 p.lla 644, sub.2;**

e per soggetto sull’esecutato:

- 2/B: Ispezione per Soggetto:
 - ----- nato il --/--/19--;

a partire dal 01/01/1989 al 26/04/2019, nelle visure ipo-catastali, scaturiscono le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all’acquirente (All.2) trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

1. **Iscrizione del 16/04/2010 ai nn. 962 R.P. e 5853 R.G.:**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, repertorio 4381/3204 del 09/04/2010, Pubblico Ufficiale notaio Gisonna Maria per immobili siti in CURINGA (CZ) per un capitale di € 100.000,00 di totale € 200.000,00, a favore di “BANCA DEI MONTI DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.” con sede in SIENA (SI) contro “-----” per la quota di 1/1 o per l’intero, sull’immobile oggetto della presente relazione:

1. Catasto Fabbricati, Comune di **Curinga (CZ), Foglio 50, p.lla 644, sub.2**, natura A/3 – Abitazione di Tipo Economico, cons. 6 vani, indirizzo Calavrici, piano 1.

2. **Trascrizione del 11/03/2019 ai nn. 2574 R.P. e 3224 R.G.:**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio 2345 del 20/12/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME per immobili siti in CURINGA (CZ) a favore di “BANCA DEI MONTI DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.” con sede in SIENA (SI) contro “-----” per la quota di 1/1 o per l’intero, sull’immobile oggetto della presente relazione:

1. Catasto Fabbricati, Comune di **Curinga (CZ), Foglio 50, p.lla 644, sub.2**, natura A/3 – Abitazione di Tipo Economico, cons. 6 vani, indirizzo Calavrici, piano 1.

Costi per le relative cancellazioni:

In merito ai costi da sostenersi per la cancellazione e/o restrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato considerato che:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo (si precisa che con il decreto "Istruzione", D.L. 104/2013, convertito dalla L. n.128/2013, G.U. 11.11.2013 n. 264, dispone l'aumento delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale a partire dal 1° gennaio 2014, che passano da € 168,00 ad € 200,00);
- La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo pari a Euro 35,00 per tasse ipotecarie;
- La cancellazione e/o restrizione di ogni altra ipoteca legale e/o ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 262,00;
- La trascrizione del decreto di trasferimento, se effettuato entro un mese dalla data di aggiudicazione, comporta un costo pari a € 200,00;

avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni sarà pari a:

1. Iscrizione del 16/04/2010 ai nn. 962 R.P. e 5853 R.G.:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Costo cancellazione n.1:- ipoteca volontaria

- Imposta ipotecaria: 0,50 % x € 240.000,00 x 0,00 =	€	0,00
- Imposta di Bollo	€	0,00
- Tassa ipotecaria	€	<u>35,00</u>
Totale	€	35,00

2. Trascrizione del 11/03/2019 ai nn. 2574 R.P. e 3224 R.G.:

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili Rep. 2345/2019

Costo cancellazione n.2: - pignoramento immobili

- Imposta ipotecaria:	€	200,00
- Imposta di Bollo:	€	59,00
- Tassa ipotecaria:	€	<u>35,00</u>
Totale	€	294,00

Costo totale cancellazione n.1, 2: **TOTALE € 329,00**

Da aggiungere:

- decreto di trasferimento immobili € 200,00 + marca da bollo di € 16,00 =	€	216,00
- Copia conforme presso tribunale: 2 marche di 16,00 + 1 di € 10,62 + 1 di € 3,85 per un totale di	€	46,47
- compenso tecnico preposto alla compilazione delle note di trascrizione e recupero documentazione	≈ €	800,00
TOTALE	€	<u>1.391,47</u>

Costo totale per cancellazioni e trascrizione decreto: circa ≈ € 1.400,00

3.11 Risposta al 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 un accurato controllo incrociato;”

In risposta alla domanda è stato predisposto l’allegato n. 1 e 2, in cui si allegano le visure ipo-catastali sia per immobile sia per soggetto riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico che di seguito si elencano:

➤ Allegato n°1: ***Visure Catastali***

- 1/A: Visura Storica Immobile Pignorato in Curinga (CZ)
 - **NCEU Curinga F. 50 p.lla 644, sub.2**, ctg. A/3, cl.2, c. 6 vani, p.1;
- 1/B: Visura Catastale per Continuità Storica:
 - **N.C.T. Curinga F. 50 p.lla 644;**
- 1/C: Visura per Soggetto:
 - ----- nato a Curinga il --/--/19--;
 - ----- nato a Curinga il --/--/19--;

➤ Allegato n°2: ***Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II. di Catanzaro)***

- 2/A: Ispezione sull’Immobile Pignorato:
 - **NCEU Curinga F. 50 p.lla 644, sub.2;**
 - Note R.P. nn. 4297/1997, 4770/1997, 3021/2007, 5971/2008, 962/2010, 2574/2019;
- 2/B: Ispezione per Soggetto:
 - ----- nato il --/--/19--;
 - Note R.P. nn. 12725/1992, 9338/1994, 13821/1994;

Dal controllo incrociato delle stesse non risultano discrasie: ***i dati riportati sulle visure ipo-catastali corrispondono pienamente con quelli pignorati.***

3.12 Risposta al 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, co.2, della citata L. 47/85;”

Conformità Urbanistica Immobile Pignorato (Lotto Unico): Piena Proprietà di Appartamento a piano 1° in Curinga, c.da Trunchi SNC; in Catasto Fabbricati al Foglio 50, particella 644, subalterno2, categoria A/3, vani 6.

Dagli accertamenti effettuati nell’ufficio tecnico comunale di Curinga (All.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione (All.6/b,c) rilasciati dal medesimo Comune, dalle indagini svolte risulta che per **l’intero fabbricato è stato rilasciato il seguente titolo abilitativo:**

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n.2 del 16/01/1997 (progetto originario) (All.6/b) relativamente a:** “fabbricato per civile abitazione ubicato in Curinga (c.da Calavrici) su area distinta in catasto al foglio 50 particella 347 piani 2”;

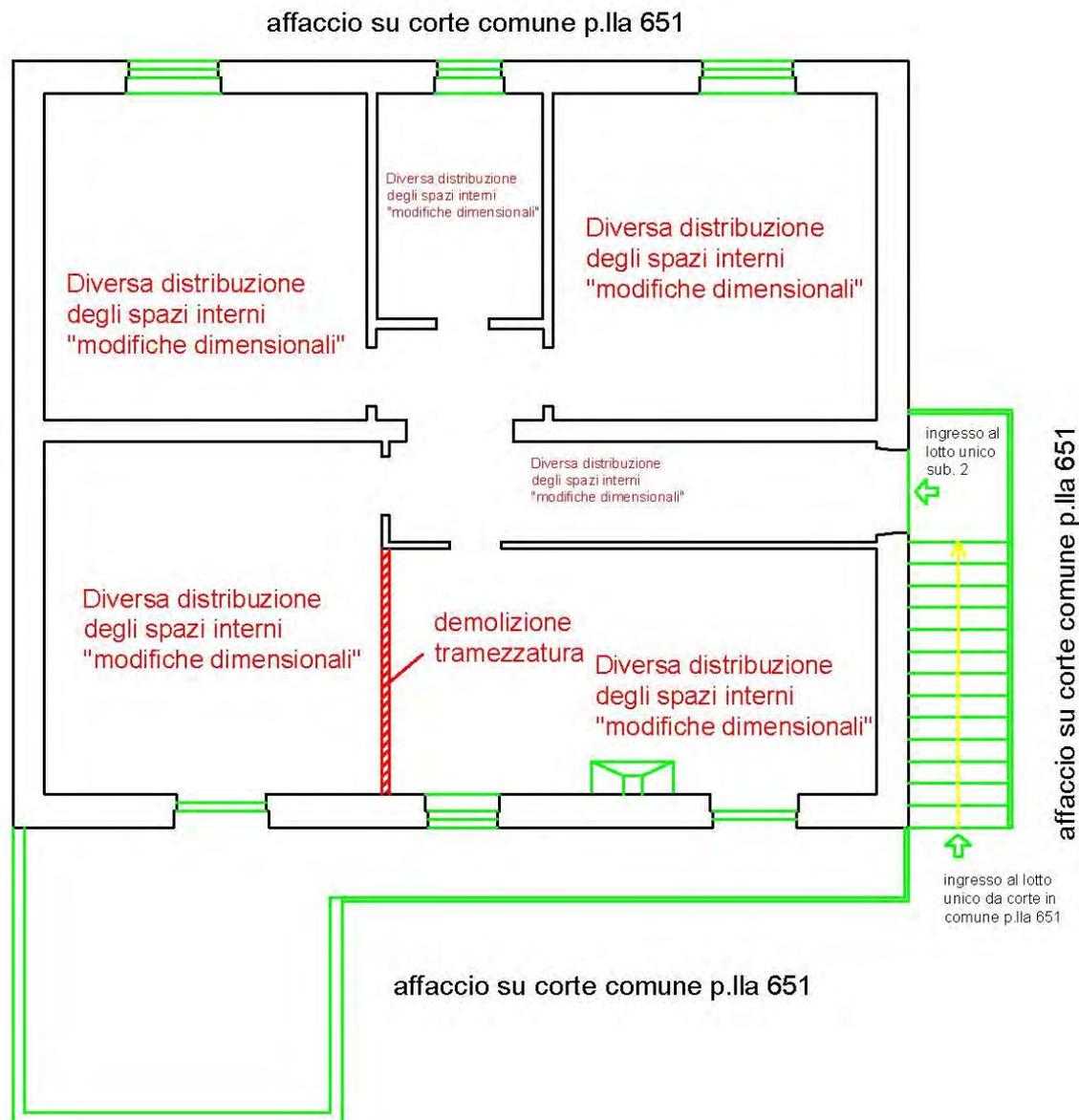
e per l’appartamento oggetto della presente una successiva:

- **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n.110/2010 del 09/03/2010 (pratica successiva) (All.6/c)** “relativa alla ristrutturazione edilizia di un fabbricato per civile abitazione”.

Incongruenze riscontrate con lo stato di fatto Lotto Unico (all.5/b) appartamento a piano primo

Da un confronto con gli elaborati grafici allegati al progetto depositato presso l’archivio comunale di Curinga (all.6/b,c) con lo stato di fatto (all.5/a,b) non si ravvisano varianti ad eccezione della demolizione di una tramezzatura interna che ha permesso la fusione di una stanza alla cucina-pranzo oltre ad una diversa distribuzione interna effettuata su tutti i locali:

Pianta Stato di Fatto Piano Primo



Lotto Unico – Stralcio Elaborato Grafico all.5/b - Appartamento a piano primo in Curinga

pertanto **non persiste la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni.**

Giova osservare che nessuna domanda di sanatoria è pervenuta presso il Comune di Curinga.

Dagli accertamenti effettuati non è stato rilasciato nessun certificato di agibilità né tantomeno richiesto.

Ai sensi dell'art. 46 T.U. non si ravvisa la nullità degli atti giuridici in quanto l'intero edificio è stato autorizzato con regolare Concessione Edilizia in Sanatoria anche se si è in presenza di abuso "minore" di cui sulla possibilità di sanatoria si esplicherà nel successivo quesito.

3.13 Risposta al quesito n°13.

"in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 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. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

Sanatoria Immobile Pignorato (Lotto Unico): Piena Proprietà di Appartamento a piano 1° in Curinga, c.da Trunchi snc; in Catasto Fabbricati al Foglio 50, particella 644, subalterno2, categoria A/3, vani 6.

Ai fini della condonabilità, la prima normativa di riferimento è quella dell'art. 40, comma 6° della Legge n.° 47 del 28/02/1985, che così recita:

"Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutiva, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

Il termine da prendere in considerazione è quello del 26/11/2003, in cui è entrata in vigore (cfr. art. 1 comma 2) la Legge 326 del 24/11/2003, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 274 del 25 novembre 2003 - Supplemento Ordinario n. 181 - che, ai sensi del comma 25 art. 32, ha riaperto i termini della L. 47/85.

Dobbiamo quindi, innanzitutto, stabilire se le ragioni di credito per cui s'interviene o procede sono o non sono anteriori alla data del 26/11/2003.

Poiché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede sono dettate dal contratto di mutuo redatto per notaio dr. Maria Gisonna di Cosenza in data 09/04/2010 rep. n. 4381, data successiva alla detta data del 26/11/2003, ne deriva che gli abusi non sono sanabili ai sensi dell'art. 40, comma 6° della Legge n.° 47 del 28/02/1985.

Sanatoria art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380

Ai sensi della Legge suddetta per la regolarizzazione urbanistica l'aggiudicatario può presentare nuovo progetto al Comune di Curinga al fine di ottenere autorizzazione in sanatoria.

L'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380 recita: *“1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, **o in difformità da esso**, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, 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.*

Pertanto l'accertamento di conformità consente di regolarizzare tutte le opere seguite in assenza di autorizzazione edilizia o di concessione edilizia, *a condizione che le opere realizzate siano conformi allo strumento urbanistico approvato e non in contrasto sia con quello adottato al momento di realizzazione dell'opera che della presentazione dell'istanza al Comune”.*

Come citato nel punto precedente, dall'esamina del fascicolo inerente la pratica edilizia detenuta presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Curinga, con controllo incrociato degli elaborati grafici (All.6/b) e lo stato di fatto (All.5/a), risulta che sono state realizzate varianti “minori” rispetto al progetto originario, precisamente è stata effettuata una diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di una tramezzatura, per cui il tutto può essere sanato previa domanda da parte dell'aggiudicatario e successiva autorizzazione degli enti preposti; si precisa che tali abusi non incidono sia sulla volumetria del fabbricato, sia sulle distanze minime regolamentari che dai confini di proprietà.

Gli abusi minori per diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione tramezzatura possono essere sanati ai sensi dell'art n.37 del D.P.R. n.380/2001 e succ. modifiche mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria e pagando una sanzione di € 516,00, resta inteso che va presentato regolare progetto da un tecnico abilitato oltre il pagamento dei diritti di segreteria ed oneri concessori, si presume una spesa totale di circa € **2.000,00**.

Dalle indagini effettuate l'immobile è privo del certificato di abitabilità/agibilità, per ottenerlo occorrerà presentare al Comune la seguente documentazione:

- copia concessione edilizia/permesso di costruire
- documentazione comprovante l'accatastamento dell'edificio;
- dichiarazione, sottoscritta dal Direttore dei lavori, di conformità dell'opera al progetto approvato, di avvenuta prosciugatura dei muri e di salubrità degli ambienti;
- certificato di collaudo statico depositato presso l'ex Ufficio del Genio civile;
- dichiarazione di conformità degli impianti da parte della ditta installatrice;
- dichiarazione di conformità in materia di barriere architettoniche;
- copia comunicazione di inizio e fine lavori;
- copia autorizzazione allacciamento alla rete idrica comunale o certificazione potabilità pozzo autorizzato;
- copia autorizzazione allacciamento alla rete fognante comunale o autorizzazione scarico reflui o fitotraspirazione;
- attestato di qualificazione energetica;

La spesa prevista per il completamento di tale iter si aggira intorno a € 3.000,00.

Pertanto l'ammontare delle spese per l'ottenimento della conformità urbanistica ammontano a:

- **Lotto. Unico – Appartamento a piano primo**

○ SCIA In Sanatoria	€	2.000,00
○ Agibilità	€	<u>3.000,00</u>
TOTALE	€	5.000,00

Riepilogando il sottoscritto Esperto reputa la **non regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati** essendo stati effettuati “abusi minori” che non hanno determinato superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; tali abusi possono essere sanati previa domanda da parte dell’aggiudicatario con successiva autorizzazione degli enti preposti.

3.14 Risposta al 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 se il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;”

Imm. Pignorato (Lotto Unico): Piena Proprietà di Appartamento a piano 1° in Curinga, c.da Trunchi snc; in Catasto Fabbricati al Fgl. 50, p.lla 644, sub.2, ctg. A/3, vani 6.

Per la verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, dalle indagini eseguite presso il Comune di Curinga e da quello che è stato possibile accertare, gli immobili non risultano gravati da uso civico né risulta che sia intervenuta affrancazione, ciò in linea con le risultanze emergenti sia dai titoli di proprietà e sia dalle visure ipocatastali da cui non risultano formalità.

3.15 Risposta al 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.”

Stima Immobile Pignorato (Lotto Unico): Piena Proprietà di Appartamento a piano 1° in Curinga, c.da Trunchi snc; in Catasto Fabbricati al Fgl. 50, p.lla 644, sub.2, ctg. A/3, vani 6.

3.15.1 Premessa

Per la stima del bene pignorato descritto come **lotto unico** si è utilizzato il metodo denominato Market Comparison Approach (**MCA**).

Trattasi di un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima (**subject**) e un insieme di immobili di confronto (**comparabili**) che sono beni aventi caratteristiche simili, prezzi noti e sono stati contrattati di recente nel segmento di mercato a cui appartiene il subject.

Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il principio elementare su cui si fonda il procedimento in esame consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile, sostituibile con altri simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per altro immobile con le stesse caratteristiche.

L'applicazione del MCA prevede, poi, degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto rispetto a quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima e espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Si precisa che il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della stessa caratteristica e può avere sia valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale) che valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale), o addirittura valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

Come si è visto, quindi, il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili.

Nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi e questa procedura si articola in più fasi che possono essere così riassunte:

- ***Analisi del mercato*** (per la rilevazione delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato);
- ***Scelta delle caratteristiche immobiliari;***
- ***Compilazione della tabella dei dati;***
- ***Analisi dei prezzi marginali;***
- ***Redazione della tabella di valutazione;***

Tanto premesso si precisa che nel caso di specie la rilevazione dei dati immobiliari è stata svolta con l'ausilio della piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate mediante l'estrazione di copia degli atti di compravendita effettuati nella zona ove ricade il subject e zone limitrofe (Cfr. all. n.°12,13,14) mentre la scelta delle caratteristiche immobiliari,

descritte nel successivo paragrafo, è stata operata sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e su quelle degli immobili utilizzati come comparabili. I dati immobiliari rilevati, poi, sono stati riassunti nella tabella dei dati che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto (comparabili A, B, C, ...) nonché le caratteristiche del cespite oggetto di stima (subject). Si specifica, infine, che la tabella di valutazione dei prezzi marginali riporta i prezzi marginali per ciascuna caratteristica immobiliare di confronto considerata e che nella stessa sono stati rappresentati i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e aggiustati con quelli marginali di ciascuna caratteristica. La somma, poi, tra i prezzi di mercato dei comparabili e gli aggiustamenti degli stessi con i prezzi marginali ci ha permesso di calcolare il valore di mercato del subject (come media dei prezzi corretti dei comparabili).

3.15.2 Andamento del mercato immobiliare

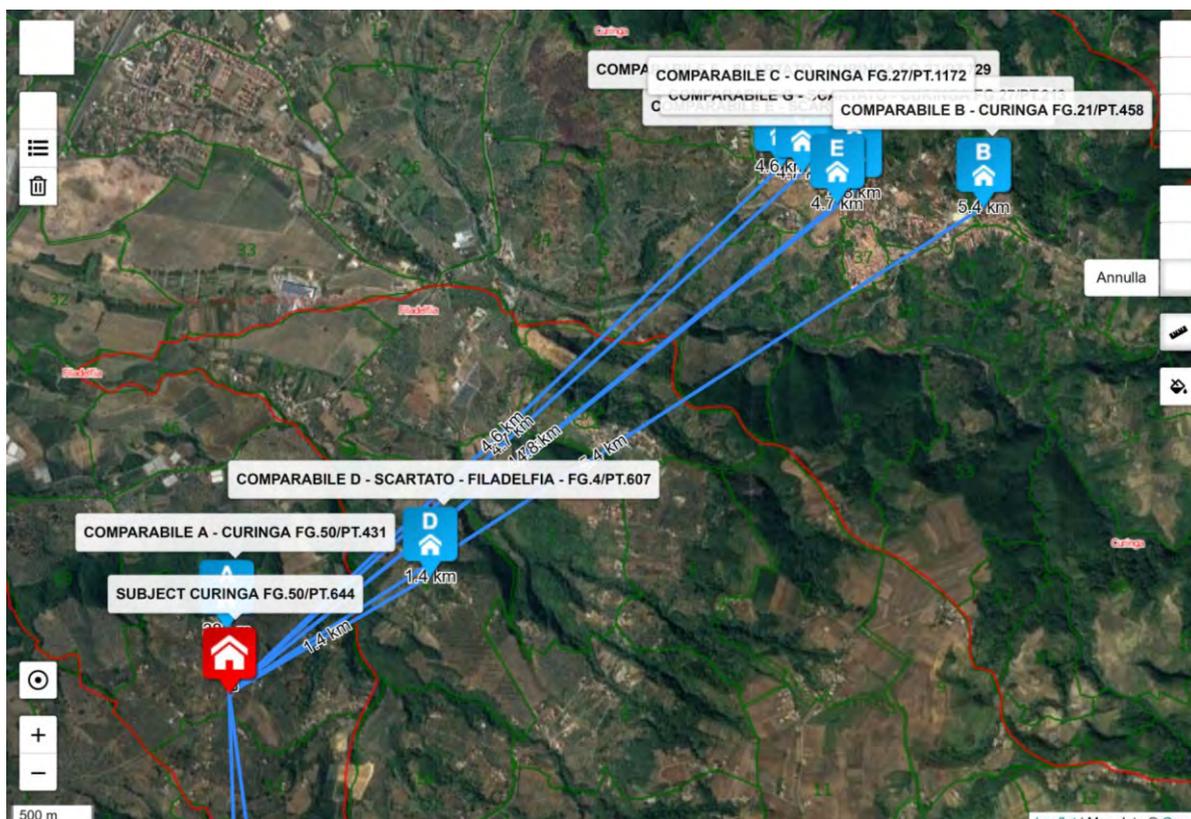
Premesso che la ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare, è stata eseguita avvalendosi della piattaforma SISTER ed ha riguardato uno spazio temporale di 48 mesi, si precisa che la ricerca ha riguardato oltre che il Foglio di Mappa ove ricade il subject, ove si è trovata una sola compravendita, anche le zone limitrofe riguardanti sia il comune di Filadelfia (VV) e sia il comune di Francavilla Angitola, ove non si sono riscontrate compravendite, pertanto la ricerca è stata effettuata anche presso il centro abitato di Curinga.

Si puntualizza che nel mercato di riferimento sono state individuate nove compravendite riguardanti appartamenti (*Cfr. all. n.°13,14*), aventi ad oggetto beni immobili simili a quelli pignorati, i cui dati principali sono sintetizzati nella sottostante tabella:

Comparabile	Estremi atto di compravendita (All.13)	Ctg.	Ubicazione	Destinazione/dimensioni
A € 135.000,00	Notaio Sabrina Marino di Lamezia Terme rep. n.°1512 del 17/05/2017	A/3	Curinga, F.50 p.lla 431 sub.4 contrada Trunchi	Appartamento di mq.86,60 v.p.p a piano terra con annessa cantina a piano semint. di mq.100,70 v.p.p e terrazza/balconi mq.31,70
Comparabile Valido: appartamento vicino al subject				
B € 73.000,00	Notaio Brunella Fabiano di Maida rep. n.°4458 del 26/10/2016	A/3	Curinga, F.21 p.lla 458 sub.3 via Pietro Mancini	Appartamento di mq.62,50 v.p.p a piano terra con annesso garage a piano semint. di mq.47,70
Comparabile Valido: appartamento simile al subject				

C € 135.000,00	Notaio Maria Elena Pizzonia di Lamezia Terme rep. n.°870 del 15/05/2017	A/3	Curinga, F.27 p.lla 1172 sub.4 via Clemenza n.2	Appartamento di mq.164,90 v.p.p a piano primo con annesso magazzino a piano terra di mq.126,83 e garage di mq.25,60 v.p.p e balconi mq.51,70
	Comparabile Valido: appartamento simile al subject			
D	Notaio Beatrice Romano di Vibo Valentia rep. n.°34272 del 13/08/2014	A/3	Filadelfia, F.4 p.lla 609 contrada Baccolopane	Vecchio fabbricato rurale con annesso deposito e terreno in Filadelfia
	Scartato: trattasi di conferma e compravendita di atto del 03/09/1984			
E € 68.600,00	Notaio Brunella Fabiano di Maida rep. n.°7047 del 12/04/2019	A/3	Curinga, F.27 p.lla 842 sub.1,2 via Maggiore Perugino	Casa di abitazione con corte
	Scartato: vendita tra soggetti avente lo stesso cognome – prezzo non attendibile			
F € 35.000,00	Notaio Sabrina Marino di Lamezia Terme rep. n.°3185 del 12/12/2018	A/3	Curinga, F.27 p.lla 729 sub.8 contrada Trunchi	Unità immobiliare piano terzo
	Scartato: vendita tra soggetti avente lo stesso cognome – prezzo non attendibile			
G € 55.000,00	Notaio Sebastiano Panzarella di Lamezia Terme rep. n.°22179 del 22/05/2019	A/3	Curinga, F.27 p.lla 213 sub.6 via Maggiore Perugino	Appartamento a 2° piano in corso di costruzione con annesso magazzino
	Scartato: appartamento in c.d.c. – non simile al subject			
H € 7.000,00	Notaio Paolo Mastroianni di Monza rep. n.°21634 del 21/12/2015	A/4	Francavilla Angitola, F.22 p.lla 99 sub.5 vico Lungo Borgo	Locale a piano terra con locale seminterrato
	Scartato: non simile al subject – piccolo fabbricato siti in centro storico			
I € 2.000,00	Notaio Giorgio Gili di Asti rep. n.°46335 del 23/05/2016	A/5	Francavilla Angitola, F.22 p.lla 577 via Magliacane	Locale a piano terra e primo
	Scartato: non simile al subject - piccolo fabbricato siti in centro storico			

Delle nove compravendite trovate quelle individuata come comparabili “D, E, F, G, H, I” sono da scartare in quanto non simili al subject per come citato in tabella, precisamente tali comparabili non possono essere utilizzati in quanto hanno caratteristiche diverse da quello oggetto di valutazione, oltre a riportare dati non attendibili, pertanto si prenderanno come comparabili gli immobili desunti come “A, B e C”, che sono del tutto simili al subject, di cui uno è nella stessa contrada Trunchi e due siti nel centro abitato di Curinga (all.12/o):



3.15.3 STIMA Lotto Unico: Piena Proprietà di Appartamento a piano 1° in Curinga, c.da Trunchi snc; in Catasto Fabbricati al Fgl. 50, p.lla 644, sub.2, ctg. A/3, vani 6.

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data DAT (mesi)
Superficie principale lorda SUP (mq)
Superficie balconi/terrazze BAL (mq)
Superficie secondaria lorda – Cantina CAN (mq)
Superficie secondaria lorda - Magazzino/Garage GAR (mq)
Superficie corte esclusiva COR (mq)
Livello di Piano LIV (n.)
Servizi (bagni) SER (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione (Conservazione) MAN (n) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)
Presenza di box (n)
Presenza di posto Auto (n)
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)

Delle caratteristiche citate, essendo i comparabili “A, B e C”, con caratteristiche simili al subject verranno analizzati soltanto la “data”, la “Superficie principale lorda”, la “Superficie balconi/terrazze”, la “Superficie secondaria lorda - Cantina”, la “Superficie secondaria lorda – Magazzini/garage”, i “Servizi”, lo “Stato di Manutenzione” e la corte esclusiva.

Data DAT (mesi)

La data dell’atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A, B e C). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l’unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l’ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

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

- a) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- b) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

[$PM_{data} = P * i / 12$ dove $i = (\text{Montante} - \text{Capitale iniziale}) / \text{Capitale iniziale}$]

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quot.2017}; \text{Quot. 2018}) - \text{Min}(\text{Quot.2017}; \text{Quot. 2018})]}{\text{Min}(\text{Quotazioni2017}; \text{Quotazioni 2018})} \times \frac{P}{12}$$

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è lo **0,00%** atteso che tra il primo semestre 2017 e il secondo semestre 2018 le quotazioni sono rimaste invariate.

Nello specifico si è riscontrato (*Cfr. all. n.°15*) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene R1 – zona rurale, nell’anno 2017 le quotazioni delle abitazioni di tipo economico erano pari a 420 ÷ 530 €/mq mentre nell’attualità 2018 sono rimaste invariate con gli stessi valori pari a 420 ÷ 530 €/mq; identica situazione nella zona limitrofa al bene B2 – zona centro urbano,

nell'anno 2017 le quotazioni delle abitazioni di tipo economico erano pari a 450 ÷ 550 €/mq mentre nell'attualità 2018 sono rimaste invariate con gli stessi valori pari a 450 ÷ 550 €/mq. Altro dato per il calcolo del saggio di rivalutazione del prezzo potrebbe essere estrapolato dal sito immobiliare.it (Cfr. all. n.°15), ma nel caso in esame non vengono forniti dati di prezzo.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
A	€ 135.000,00	0,00% (0,00)	0,00
B	€ 73.000,00	0,00% (0,00)	0,00
C	€ 135.000,00	0,00% (0,00)	0,00

Superficie principale SUP (mq) - Balconi/terrazze BAL (mq) - Cantina CAN (mq)
Magazzino/Garage GAR (mq) – Corte esclusiva COR (mq)

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie lorda o vuoto per pieno (v.p.p.) sia del bene pignorato che dei comparabili da cui dalle misurazioni eseguite (Cfr. all. n.°16) sono scaturiti i valori di seguito esplicitati:

Calcolo della superficie del Lotto Unico SUBJECT (vedi Elaborato grafico all.16/a)			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Principale SUP (mq)	126,46	100 (1/1)	126,46
Super. Balconi/terrazze BAL (mq)	25,74	30 (3/10)	7,722
Superficie Cantina CAN (mq)	0,00	40 (4/10)	0,00
Superf. Magaz-Garage GAR (mq)	0,00	60 (6/10)	0,00
Corte Esclusiva COR (mq)	0,00	60 (6/10)	0,00

Superficie totale comparata (mq) 134,182

Calcolo della superficie totale comparabile A (vedi Elaborato grafico all.16/b)			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Principale SUP (mq)	86,60	100 (1/1)	86,60
Super. Balconi/terrazze BAL (mq)	31,70	30 (3/10)	9,51
Superficie Cantina CAN (mq)	0,00	40 (4/10)	0,00
Superf. Magaz-Garage GAR (mq)	100,70	60 (6/10)	60,42
Corte Esclusiva COR (mq)	3.737,0	1 (1/100)	37,37

Superficie totale comparata (mq) 193,90

Calcolo della superficie totale comparabile B (vedi Elaborato grafico all.16/c)			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Principale SUP (mq)	62,50	100 (1/1)	62,50
Super. Balconi/terrazze BAL (mq)	0,00	30 (3/10)	0,00
Superficie Cantina CAN (mq)	0,00	40 (4/10)	0,00
Superf. Magaz-Garage GAR (mq)	47,10	60 (6/10)	28,26
Corte Esclusiva COR (mq)	0,00	1 (1/100)	0,00

Superficie totale comparata (mq) 90,76

Calcolo della superficie totale comparabile C (vedi Elaborato grafico all.16/d)			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Principale SUP (mq)	164,90	100 (1/1)	164,90
Super. Balconi/terrazze BAL (mq)	51,70	30 (3/10)	15,51
Superficie Cantina CAN (mq)	25,60	40 (4/10)	10,24
Superf. Magaz-Garage GAR (mq)	126,83	60 (6/10)	76,098
Corte Esclusiva COR (mq)	0,00	1 (1/100)	0,00

Superficie totale comparata (mq) 266,748

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale* dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 135.000,00	193,90	€ 696,24 /mq
B	€ 73.000,00	90,76	€ 804,32 /mq
C	€ 135.000,00	266,748	€ 506,10 /mq
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 506,10			

**La superficie totale è stata calcolata con la seguente formula:*

$$S_t = S_u + 0,3 S_b + 0,40 x S_c + 0,60 x S_g + 0,01 x S_e$$

Dove

S_u = Superficie principale lorda appartamento

S_b = Superficie balconi/terrazze

S_c = Superficie secondaria cantina

S_g = Superficie secondaria magazzino/garage

S_e = Superficie corte esclusiva

Costo marginale riferito ai balconi/terrazze:

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile dei balconi/terrazze, assunto pari a 0,30 (3/10) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie dei balconi/terrazze è 151,83 €/mq (=506,10 €/mq x 3/10)**

Costo marginale riferito alla Superficie secondaria cantina:

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile della superficie secondaria cantina, assunto pari a 0,40 (4/10) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie secondaria cantina è 202,44 €/mq (=506,10 €/mq x 4/10)**

Costo marginale riferito alla Superficie secondaria magazzino/garage:

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile della superficie secondaria magazzino/garage, assunto pari a 0,60 (6/10) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie secondaria magazzino/garage è 303,66 €/mq (=506,10 €/mq x 6/10)**

Costo marginale riferito alla corte:

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile della corte, assunto pari a 0,01 (1/100) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie secondaria corte è 5,06 €/mq (=506,10 €/mq x 1/100)**

Servizi

I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo dell'immobile.

La scala di misura dei servizi è cardinale e le unità di misura sono il numero o i metri quadrati.

Il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato (solitamente in modo lineare), considerando la durata e la vetustà.

Essendo C il costo di impianto a nuovo, t l'età effettiva, n la vita economica, il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$$P_{\text{serv}} = C (1 - t/n)$$

Nel caso di specie nella stima dell'immobile del lotto unico si è assunto $C = € 10.000,00$; Vita utile=25 anni e vetustà pari a 9 anni e, pertanto, il prezzo marginale sarà pari a €/bagno 6.400,00

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore. Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Ottimo	3	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Sufficiente	2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
Scarso	1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

I costi di intervento generalmente si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nel caso di specie il costo di intervento è stato calcolato a forfait sulla base di alcuni preventivi richiesti a ditte operanti nella zona e per passare da uno stato di manutenzione sufficiente a discreto si è assunto che occorre realizzare dei lavori il cui costo è approssimativamente pari a € 6.000,00 per saltare di livello da 1 a 2 o da 2 a 3. Tale valore è stato, quindi, assunto come un prezzo marginale dello stato di manutenzione.

Stima del valore di mercato degli immobili descritto come lotto n.1 e 2

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (“A”, “B”, “C”) e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

MARKET COMPARISON APPROACH					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo PRZ (€)	135.000	73.000	135.000	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data DAT (mesi)	-	-	-	-	0% annuo
Superf. princip.le SUP (mq)	86,60	62,50	164,90	126,46	Indice mercantile 1
Balconi/terrazze BAL (mq)	31,70	0,00	51,70	25,74	Indice mercantile 0,30
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	25,60	0,00	Indice mercantile 0,40
Magaz./garage GAR (mq)	100,70	47,10	126,83	0,00	Indice mercantile 0,60
Superficie corte COR (mq)	3737,00	0,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,02
Livello di Piano LIV (n.)	-	-	-	-	Indice variazione piano 0,5%
Servizi (bagni) SER (n.)	1	1	2	1	Costo Realizzo 10.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 9 anni
Stato Manutenzione MAN (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	2	1	2	2	Costo marginale da 1 a 2 = 6.000 €
Box (n)	-	-	-	-	Prezzo BOX
Posto Auto (n)	-	-	-	-	Prezzo P. Auto
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	-	-	-	-	Costo impianto = 3.500 € Vita economica = 10 anni (Vetustà A = 0; B = 0; C = 0)

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data DAT (mesi)	€ -	€ -	€ -
Superf. princip.le SUP (mq)	€ 506,10	€ 506,10	€ 506,10
Balconi/terrazze BAL (mq)	€ 151,83	€ 151,83	€ 151,83
Cantina CAN (mq)	€ 202,44	€ 202,44	€ 202,44
Magaz./garage GAR (mq)	€ 303,66	€ 303,66	€ 303,66
Superficie corte COR (mq)	€ 5,06	€ 5,06	€ 5,06
Livello di Piano LIV (n.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi (bagni) SER (n.)	€ 6.400,00	€ 6.400,00	€ 6.400,00
Stato Manutenzione MAN (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Box (n)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Posto Auto (n)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili A, B e C) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo (€)	135.000,00	73.000,00	135.000,00
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superf. princip.le SUP (mq)	+20.172,97	+32.369,88	-19.454,32
Balconi/terrazze BAL (mq)	-904,90	3.908,07	-3.941,47
Cantina CAN (mq)	0	0	-5.182,42
Magaz./garage GAR (mq)	-30.578,30	-14.302,26	-38.512,87
Superficie corte COR (mq)	-18.912,79	0	0
Livello di Piano LIV (n.)	0	0	0
Servizi (bagni) SER (n.)	0	0	-6.400
Stato Manutenzione MAN (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	0	5.000	0
Box (n)	0	0	0
Posto Auto (n)	0	0	0
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)			
Prezzo corretto (€)	104.776,98	100.975,68	61.508,93

Il valore del comparabile C è da scartare in quanto si discosta molto dai due valori dei Comparabili A e B, probabilmente dovuti ad omissione di caratteristiche non rinvenibili dall'atto di compravendita.

Prezzo corretto (€)	104.776,98	100.975,68	
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 5%		3,76%	<5%
Valore di Mercato media fra A e B (€)		102.876,33	

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabile A-B-C) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta e la divergenza percentuale assoluta $d\%$ si calcola nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nell'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti essi verranno esclusi.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene pignorato, descritto come lotto unico è pari € **102.876,33** (media tra i prezzi corretti dei comparabili A e B).

Sintesi di stima Appartamento a piano primo - Lotto unico

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

3.15.4 Stima Valore di Mercato

Il valore di mercato dell'intero lotto (identificato come p.lla 644 sub.2 del foglio 50) oggetto di stima è pari a 102.876,33 euro.

Calcolo abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (β)

Premesso che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo avremo che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, la mancata e/o errata indicazione in perizia degli oneri (ivi compresi, ad esempio, quelli di sanatoria, maggiorazione della spesa per lo smaltimento di rifiuti tossici eventualmente rinvenuti e/o necessità di sostituire la parte del manto di copertura in eternit, quelli

urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, realizzazione di pareti divisorie, etc.) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo.

Tale circostanza, tuttavia, viene tenuta in conto nella stima del bene attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che nel caso di specie, forfettariamente, è stato considerato pari al 20% del valore dell'immobile, e, pertanto, il valore degli immobili descritti in ciascun lotto dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,80**.

3.15.5 Calcolo Valore definitivo da porre a base d'asta Lotto Unico:

I valori calcolati, per quanto espresso nei paragrafi precedenti, dovranno essere decurtati dai vizi occulti, dalle spese di conformità urbanistica e dai costi per la cancellazione di formalità e, pertanto, il valore finale del bene sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Immobile	Valore mercato (€)	Vizi occulti ($\beta = 0,80$)	Valore di mercato decurtato (€)
Lotto Unico - Piena Proprietà (quota 1/1) Appartamento p.1°	€ 102.876,33	- € 20.575,27	82.301,06

Valore Decurtato di Mercato Lotto Unico € 82.301,06

A tale valore sono da detrarre:

- spesa cancellaz. formalità e volture	- € 1.400,00
- spesa per conformità urbanistica	<u>- € 5.000,00</u>

Pertanto, si considerano i seguenti valori da porre a base d'asta:

Immobili a Base d'Asta	Valore mercato Decurtato (€)	Spese Cancellazione Formalità (€)	Spese Conformità Urbanistica (€)	Valore da porre a base d'asta (€)
Lotto Unico - Piena Proprietà (quota 1/1) Appartamento p.1°	82.301,06	-1.400,00	-5.500,00	75.901,00 ≈ 75.900,00

Valore definitivo da porre a base d'asta Lotti Unico ≈ 75.900,00

Riguardante appartamento in Curinga riportato al Catasto Urbano al Foglio 50, p.lla 644, sub.2 ctg. A/3.

Conclusioni

Da quanto suddetto, in risposta alla domanda, si è giunti alle seguenti conclusioni:

- *superficie dell'immobile:*
mq 126,46 mq con annessa terrazza e balconata di mq 24,74
- *superficie commerciale*
mq 126,46 + 0,30 x mq 24,74 = mq 134,18
- *determinazione valore di mercato:*
€ 75.900,00
- *valore per metro quadro:*
€ 75.900,00 / mq 134,18 = € 565,66 / mq

3.16 Risposta al 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;”

L’asta riguarderà un lotto unico, così sommariamente descritto secondo le precisazioni di cui al quesito e si rimanda ai prospetti riepilogativi per il riassunto, ed in risposta alla domanda sarà allegata alla presente Perizia il tutto in formato digitale e di planimetrie di riepilogo, nonché elaborati grafici in formato “pdf” ed allegate fotografie.

Verranno inoltre depositate due perizie redatte in una duplice versione: una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato e l’altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato.

Di seguito si disporrà la descrizione del Lotto oggetto di perizia da utilizzare per la vendita all’asta con relativa tabella riepilogativa:

DESCRIZIONE LOTTO UNICO: Piena Proprietà di Appartamento a piano primo (ultimo piano) con accesso autonomo da scala esterna al fabbricato sito in Curinga (CZ), contrada Trunchi (o Calavrici) snc di mq.126,46 v.p.p. (mq.102,14 netti o calpestabili) con annessa terrazza con balconata di mq.25,74, posizionato in zona collinare in periferia del centro abitato di Curinga.

Riportato nel Catasto Urbano del Comune di Curinga (CZ), al Foglio di mappa n.50, p.lla 644, sub. 2 ctg. A/3, classe 2°, consistenza 6 vani, superficie catastale 132 mq. (125 mq. totale escluse aree scoperte), contrada Calavrici, piano 1, rendita € 223,11.

Il Lotto, formante l'intero piano primo del fabbricato con accesso autonomo da scala esterna, in catasto urbano p.lla 644 del Foglio di Mappa n.50 del Comune di Curinga, è prospiciente su tutti i lati con particella 651: corte comune ai numeri 644, 645, 646, 647. Si precisa che il lotto presenta difformità urbanistiche che non incidono sulla volumetria, sulle superfici e sulle distanze riguardante diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di tramezzatura, pertanto sanabile con la presentazione di una SCIA in sanatoria presso il Comune di Curinga, conseguentemente, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario avrà l'obbligo a sue spese di provvedere alla conformità urbanistica, nonché richiedere il Certificato di Agibilità. Si evidenzia, inoltre, che il prezzo di vendita all'asta è stato determinato detraendo i costi di sanatoria urbanistica e cancellazione formalità con relative volture.

Valore da porre a base d'Asta Lotto Unico - proprietà per l'intero o quota di 1/1:

EURO € 75.900,00

(diconsi euro settantacinquemilanovecento/00)

Prospetto Riepilogativo Lotto Unico: Piena Proprietà di Appartamento a piano 1° in Curinga, c.da Trunchi snc; in Catasto Fabbricati al Fgl. 50, p.lla 644, sub.2, ctg. A/3, vani 6.

Qualità dell'immobile	<u>Piena Proprietà di Appartamento</u> a piano primo (ultimo piano) con accesso autonomo tramite scala esterna al fabbricato, posizionato in zona collinare in periferia del centro abitato di Curinga
Ubicazione dell'immobile	sito in <u>Curinga (CZ)</u> , contrada Trunchi (o Calavrici) snc
Accessi	con accesso autonomo da scala esterna al fabbricato ricadente su corte in comune
Composizione	Composto da 5 vani, formante l'intero piano primo del fabbricato, per un totale di mq.126,46 v.p.p. (mq.102,14 netti o calpestabili) con annessa terrazza con balconata di mq.25,74
Descrizione catastale	Riportato nel <u>Catasto Urbano del Comune di Curinga (CZ), al Foglio di mappa n.50, p.lla 644, sub. 2</u> ctg. A/3, classe 2°, consistenza 6 vani, superficie catastale 132 mq. (125 mq. totale escluse aree scoperte), contrada Calavrici, piano 1, rendita € 223,11.
Confini	Il Lotto, formante l'intero piano primo del fabbricato con accesso autonomo da scala esterna, in catasto urbano p.lla 644 del Foglio di Mappa n.50 del Comune di Curinga, è prospiciente su tutti i lati con particella 651: corte comune ai numeri 644, 645, 646, 647.
<u>Coordinate Gps</u>	38° 48' 08,14 '' N → 38,8023 N 16° 16' 03,05'' E → 16,2675 E
Attuale proprietà	Il bene appartiene al debitore esecutato signor "-----" in piena proprietà per come segue: - per la quota indivisa di 2/18 in piena proprietà in forza di successione legittima in morte di ----- (Den. N.6 Vol.376) trascritta presso RR.II. di Catanzaro in data 15/06/1994 ai nn. 9338 R.P. e 11398 R.G. - per la quota di 4/18 in piena proprietà detto immobile è pervenuto allo stesso debitore con <u>Atto di Donazione (All. n.7) del 24/02/1997 rep. n.19707</u> a rogito del notaio Antonio Ruscio di Filadelfia trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 03/03/1997 ai nn. 4297 R.P. e 4869 R.G. - infine, con <u>Atto di Divisione (All. n.7) del 24/02/1997 rep. n.19707</u> a rogito del notaio Antonio Ruscio di Filadelfia trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 12/03/1997 ai nn. 4770 R.P. e 5467 R.G. veniva sciolta la comunione e il debitore esecutato adottava, l'immobile de quo gravato dal diritto di usufrutto come riservatosi dalla madre nel suddetto atto di donazione, usufrutto che si è successivamente consolidato alla nuda proprietà in morte dell'usufruttuaria ----- ----- deceduta il 14/05/2006. In base all'atto, l'esecutato sign. "-----" risulta essere l'unico

	<p>proprietario per la piena proprietà, quota di 1/1, del bene oggetto di pignoramento (All.7).</p>
Iscrizioni e trascrizioni	<p>Nelle visure ipo-catastali, scaturiscono le seguenti formalità (All. 2) trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – <u>Ufficio Provinciale di Catanzaro</u>:</p> <p>1. Iscrizione del 16/04/2010 ai nn. 962 R.P. e 5853 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u>, repertorio 4381/3204 del 09/04/2010, Pubblico Ufficiale notaio Gissonna Maria per immobili siti in CURINGA (CZ) per un capitale di € 100.000,00 di totale € 200.000,00, a favore di “BANCA DEI MONTI DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.” con sede in SIENA (SI) contro “----- -----” per la quota di 1/1 o per l’intero, sull’immobile oggetto della presente relazione:</p> <p>1. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Curinga (CZ), Foglio 50, p.lla 644, sub.2,</u> natura A/3 – Abitazione di Tipo Economico, cons. 6 vani, indirizzo Calavrici, piano 1.</p> <p>2. Trascrizione del 11/03/2019 ai nn. 2574 R.P. e 3224 R.G.: <u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 2345 del 20/12/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME per immobili siti in CURINGA (CZ) a favore di “BANCA DEI MONTI DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.” con sede in SIENA (SI) contro “----- -----” per la quota di 1/1 o per l’intero, sull’immobile oggetto della presente relazione:</p> <p>1. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Curinga (CZ), Foglio 50, p.lla 644, sub.2,</u> natura A/3 – Abitazione di Tipo Economico, cons. 6 vani, indirizzo Calavrici, piano 1.</p>
Occupazione	<u>LIBERO.</u>
Regolarità Edilizia	<p>Dagli accertamenti effettuati nell’ufficio tecnico comunale di Curinga (All.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione (All.6/b,c) rilasciati dal medesimo Comune, dalle indagini svolte risulta che per <u>l’intero fabbricato è stato rilasciato il seguente titolo abilitativo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Concessione Edilizia in Sanatoria n.2 del 16/01/1997 (progetto originario) (All.6/b) relativamente a: “fabbricato per civile abitazione ubicato in Curinga (c.da Calavrici) su area distinta in catasto al foglio 50 particella 347 piani 2”;</i> e per l’appartamento oggetto della presente una successiva: - <i>D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n.110/2010 del 09/03/2010 (pratica successiva) (All.6/c) “relativa alla ristrutturazione edilizia di un fabbricato per civile abitazione”.</i> <p>Si precisa che il lotto presenta difformità urbanistiche che non incidono sulla volumetria, sulle superfici e sulle distanza riguardante diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di tramezzatura, pertanto sanabile con la presentazione di una SCIA in sanatoria presso il Comune di Curinga, conseguentemente, l’immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l’aggiudicatario avrà l’obbligo a sue spese di provvedere alla conformità</p>

	urbanistica, nonché richiedere il Certificato di Agibilità. Si evidenzia, inoltre, che il prezzo di vendita all'asta è stato determinato detraendo i costi di sanatoria urbanistica e cancellazione formalità con relative volture.
Agibilità	Non è stata rilasciato nessun certificato di agibilità né tantomeno richiesto, pertanto rimane l'obbligo dell'aggiudicatario a richiedere l'Agibilità
valore per metro quadro	€ 75.900,00 / mq 134,18 = € 565,66 / mq
superficie commerciale	mq 126,46 + 0,30 x mq 24,74 = mq 134,18
Valore di Stima Lotto Unico	<u>Totale Valore di Mercato decurtato da vizi occulti del Lotto Unico:</u> <u>Valore per l'intero (1/1):</u> € 82.301,06
A detrarre Spese	<u>spese cancellazione formalità e sanatoria urbanistica:</u> - € <u>6.400,00</u>
Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1	<u>Valore da porre a base d'Asta Lotto Unico</u> <u>(intera proprietà quota pari ad 1/1): € 75.901,06 ≈ EURO 75.900,00</u> diconsi euro settantacinquemilanovecento/00)

3.17 Risposta al quesito n°17.

“estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato j.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.”

In risposta alla domanda è stato predisposto l'allegato n.11, in cui si riportano le fotografie con lo stato dei luoghi, ritratte sia all'interno che all'esterno dell'intero appartamento pignorato formante il Lotto Unico, inoltre verrà allegata alla presente relazione di consulenza anche le fotografie in formato digitale:

- all. 11: **FOTO Lotto Unico: Appartamento a piano primo n. 18 fotografie.**

4 CONCLUSIONI

In conclusione il più probabile valore di mercato attribuito all'immobile costituente la massa pignorata è di seguito riassunto:

Immobile	Valore mercato (€)	Vizi occulti ($\beta = 0,80$)	Valore di mercato decurtato (€)
Lotto Unico - Piena Proprietà (quota 1/1) Appartamento p.1°	€ 102.876,33	- € 20.575,27	82.301,06

Valore Decurtato di Mercato Lotto Unico € 82.301,06

A tale valore sono da detrarre:

- spesa cancellazione formalità e volture - € 1.400,00
- spesa per conformità urbanistica - € 5.000,00

Pertanto, si considerano i seguenti valori da porre a base d'asta:

Immobili a Base d'Asta	Valore mercato Decurtato (€)	Spese Cancellazione Formalità (€)	Spese Conformità Urbanistica (€)	Valore da porre a base d'asta (€)
Lotto Unico - Piena Proprietà (quota 1/1) Appartamento p.1°	82.301,06	-1.400,00	-5.500,00	75.901,00 ≈ 75.900,00

Valore definitivo da porre a base d'asta Lotti Unico ≈ 75.900,00

Riguardante appartamento in Curinga riportato al Catasto Urbano al Foglio 50, p.lla 644, sub.2 ctg. A/3.

Si precisa che il lotto presenta difformità urbanistiche che non incidono sulla volumetria, sulle superfici e sulle distanze riguardante diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di tramezzatura, pertanto sanabile con la presentazione di una SCIA in sanatoria presso il Comune di Curinga, conseguentemente, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario avrà l'obbligo a sue spese di provvedere alla conformità urbanistica, nonché richiedere il Certificato di Agibilità. Si evidenzia, inoltre, che il prezzo di vendita all'asta è stato determinato detraendo i costi di sanatoria urbanistica e cancellazione formalità con relative vulture.

Si evidenzia, poi, che prima dell'emissione del decreto di trasferimento si rende necessario aggiornare la planimetria catastale del bene pignorato descritto come Lotto Unico in quanto si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di una tramezzatura dal momento che lo stesso non è rappresentativo del reale stato dei luoghi rilevato in occasione dei sopralluoghi eseguiti e dalle risultanze urbanistiche.

Si osserva, infine, che la vendita sarà a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione e i predetti valori sono da intendersi esclusi d'iva e che i costi specificati non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti all'approvazione degli uffici comunali.

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

Allegato n°1: **Visure Catastali**

- 1/A: Visura Storica Immobile Pignorato in Curinga (CZ)
 - NCEU Curinga F. 50 p.lla 644, sub.2, ctg. A/3, cl.2, c. 6 vani, p.1;
- 1/B: Visura Catastale per Continuità Storica:
 - N.C.T. Curinga F. 50 p.lla 644;
- 1/C: Visura per Soggetto:
 - ----- nato a Curinga il --/--/19--;
 - ----- nato a Curinga il --/--/19--;
- 1/D: Visura Catastale per accertamento corte comune:
 - N.C.T. Curinga F. 50 p.lla 651;

Allegato n°2: **Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II. di Catanzaro)**

- 2/A: Ispezione sull'Immobile Pignorato:
 - **NCEU Curinga F. 50 p.IIa 644, sub.2;**
 - Note R.P. nn. 4297/1997, 4770/1997, 3021/2007, 5971/2008, 962/2010, 2574/2019;
- 2/B: Ispezione per Soggetto:
 - ----- nato il --/--/19--;
 - Note R.P. nn. 12725/1992, 9338/1994, 13821/1994;

Allegato n°3: **Individuazione Geografica del bene pignorato - Foto Aerea**

Allegato n°4: **Stralcio Foglio di Mappa, Elaborato Planimetrico, Elenco Immobili e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato**

Allegato n°5: **Elaborato Grafico del Lotto Unico:**

- ALL.5/a: **Pianta stato di fatto Lotto Unico: Appartamento a piano primo;**
- ALL.5/b: **Abusi Edilizi realizzati su Lotto Unico: Appartamento a piano primo;**

Allegato n°6: **Documentazione Conformità Urbanistica:**

- 6/a: **Indagini Ufficio Tecnico Comune di Curinga prot. n.2937 del 9/5/2019;**
- 6/b: **Concessione Edilizia in Sanatoria n.2 del 16/01/1997 con allegati Elaborati progettuali (dichiarazioni, relazioni, certificati ed elaborati grafici)**
- 6/c: **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n.110/2010 del 09/03/2010 con allegati Elaborati progettuali (denuncia, dichiarazioni, relazioni, catastale ed elaborati grafici)**

Allegato n°7: **Titolo di Proprietà del bene pignorato:**

- Atto di Donazione – Divisione del 24/02/1997 rep. n.19.707 notaio Antonio Ruscio di Filadelfia

Allegato n°8: **Estratto per Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio** rilasciato dal Comune di Curinga in data 23/05/2019

Allegato n°9: **Verbali di Sopralluogo** del 15/05/2019 e 30/05/2019 con allegato Rilievo Metrico effettuato all'immobile pignorato

Allegato n°10: **Risultanze Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, per Accertamento Esistenza Contratti di Locazione** Prot.0024526 del 07/05/2019

Allegato n°11: **Documentazione Fotografica del Lotto Unico - Appartamento piano primo:**
- **n. 18 fotografie**

- Allegato n°12: **Indagini di Mercato Immobiliare: ricerca comparabili – Visure RR.II di Catanzaro e Vibo Valentia su immobili simili al bene pignorato** in Curinga:
- 12/0: Vista Comparabili rinvenuti su foto aerea;
 - 12/A: Indagine su Immobili della stessa zona del subject – Curinga F.50;
 - 12/B: Indagine su Immobili zona limitrofa al subject – Filadelfia F.4;
 - 12/C: Indagine su Immobili zona limitrofa al subject – Filadelfia F.5;
 - 12/D: Indagine su Immobili zona centro urbano del subject – Curinga F.21;
 - 12/E: Indagine su Immobili zona centro urbano del subject – Curinga F.27;
 - 12/F: Indagine Imm. zona Comune limitrofo al subject – Francav. Ang. F.22;
- Allegato n°13: **Compravendite rinvenute immobili simili beni pignorati:**
- A. Notaio Sabrina Marino di Lamezia Terme rep. n.° 1512 del 15/05/2017;
 - B. Notaio Brunella Fabiano di Maida rep. n.° 4458 del 26/10/2016;
 - C. Notaio Maria Elena Pizzonia di Lamezia Terme rep. n.° 870 del 15/05/2017;
- Allegato n°14: **Compravendite scartate** in quanto non facenti parte del segmento di mercato del subject:
- D. Notaio Beatrice Romano di Vibo Valentia rep. n.° 34272 del 13/08/2014;
 - E. Notaio Brunella Fabiano di Maida rep. n.° 7047 del 12/04/2019;
 - F. Notaio Sabrina Marino di Lamezia Terme rep. n.° 3185 del 12/12/2018;
 - G. Notaio Sebastiano Panzarella di Lamezia T. rep. n.° 22179 del 22/05/2019;
 - H. Notaio Paolo Mastrolilli di Monza rep. n.° 21634 del 21/12/2015;
 - I. Notaio Giorgio Gili di Asti rep. n.° 46335 del 23/05/2016;
- Allegato n°15: **Indagini di Mercato Immobiliare: ricerca saggio di rivalutazione del prezzo di mercato immobiliare** in Curinga:
- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare;
 - Sito internet immobiliare.it;
- Allegato n°16: **Elaborati Grafici - Scheda Rilevazione Dati**
- All.16/a: **Calcolo Superficie Subject: Immobile Pignorato;**
 - All.16/b: **Calcolo Superficie Comparabili A – B - C;**
- Allegato n°17: **Certificato di Residenza dell'esecutato** rilasciato dal Comune di Curinga in data 23/05/2019;
- Allegato n°18: **Certificato di Stato di Famiglia dell'esecutato** rilasciato dal Comune di Curinga in data 23/05/2019;
- Allegato n°19: **Stralcio Strumento Urbanistico vigente** del Comune di Curinga: PRG (Piano Regolatore Generale);

Allegato n°20: Indagini Tribunale di Lamezia Terme per esistenza cause civili in corso

Allegato n°21: **Documentazione Varia** (Avvisi Vari, Richieste, Ect.):

- 03/05/2019 Avviso di sopralluogo alle parti;
- 07/05/2019 Richiesta Certificati al Comune di Curinga;
- 16/05/2019 Avviso di nuovo sopralluogo alle parti;
- 31/05/2019 Richiesta Proroga con concessione del G.E. del 03/06/2019 con relativo invio alle parti del 06/05/2019.

Lamezia Terme, 09/07/2019

L'Esperto
Dott. Ing. Vincenzo TORCASIO