

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

**OGGETTO: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/2018 R.G.E.**  
**promosso da CREDITO EMILIANO S.P.A. – GRUPPO CREDEM**  
**contro -----**

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

## **1 Premessa**

Con ordinanza del 18 giugno 2018 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 22 giugno 2018, 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 al 17.10.2018, quindi entro il 17.09.2018, 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 recupero di documentazione necessaria per l'espletamento della perizia chiesi ed ottenni una proroga di 60 giorni in data 10/09/2018 con concessione del G.E. del 14/09/2018 debitamente comunicate alle parti (all.20).

## **2 Svolgimento delle operazioni di consulenza**

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

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, il sottoscritto Esperto, da come risulta dal verbale di visita allegato alla presente (all.9), ha avuto accesso ai beni pignorati in data 12/09/2018, presso un intero fabbricato (villino) con corte nella frazione di Capizzaglie via S. Foderaro n.20 ed un capannone industriale (porcilaia) con terreno nella frazione di San Pietro Lametino di Lamezia Terme località Prato, tutti in testa al soggetto esecutato “-----””, nel corso del quale sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (all.5 e 11); precisamente sono stati rilevati:

1. un intero Fabbricato ad 2 piani fuori terra e corte circostante in **Lamezia Terme - Nicastro (CZ)**, via Salvatore Foderaro n.20. Il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati al Fgl. 37, p.lla 1596, sub.1**, p. T-1°, ctg. A/2, cl.1, vani 7, r.c. € 542,28.
2. un intero Opificio Industriale (Porcilaia) di mq.292,40 con corte di mq.1.777,60 in **Lamezia Terme – Sant’Eufemia**, frazione di San Pietro Lametino, contrada Prato, in **Catasto Fabbricati al Fgl. 47, p.lla 390, sub.1**, p.T, Ctg.D/7, r.c. € 991,60

Durante il sopralluogo, cui ha preso parte il debitore 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 dei beni; negli stessi rilievi si riscontravano per il lotto n.1 (villino) difformità urbanistiche rispetto alla concessione edilizia, precisamente è stata effettuata una chiusura di 2 balconi (ampliamento del piano 1°), tale abusi incidono sia sulla volumetria del fabbricato e sia sulle distanze minime regolamentari.

Per rispondere 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 Lamezia Terme (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 è stato necessario reperire e studiare le seguenti pratiche edilizie:

- 6/B.i – **Lotto 1:** *Copia Concessione Edilizia in Sanatoria n.C15/2003 con allegate relazioni ed elaborati grafici;*
- 6/B.ii – **Lotto 1:** *Copia D.I.A. prot.47411/2003 per lavori di manutenzione straordinaria poi non realizzati;*
- 6/C – **Lotto 2:** *Copia Concessione Edilizia n.3662/1996 con allegate relazioni, elaborati grafici e richiesta del Certificato di Agibilità;*

- Archivio Notarile di Catanzaro al fine di reperire i titoli di proprietà e di provenienza dei beni necessari per appurare l'esistenza di formalità non registrate:

precisamente è stato necessario reperire e studiare i seguenti atti notarili:

- 7/A – **Lotto n.1:** *Atto Notaio Anania Gennaro di Lamezia Terme Rep. N. 60966 del 15/04/2003;*
- 7/B – **Lotto n.2:** *Atto Notaio Napoleone Fiore Melacrinis di Lamezia Terme Rep. N. 112.254 del 12/8/1996;*
- 7/C – **Lotto n.2:** *Atto Notaio Rosaria Carmela Agapito di Maida Rep. N. 23364 del 03/04/1987;*

- Ufficio Patrimonio del Comune di Lamezia Terme per indicare l'accertamento di “livello, censo o usi civici”;
- Ufficio Patrimonio del Comune di San Pietro a Maida per recupero di copia di Atto di Affrancazione di terreno gravato da livello (All.8);
- Ufficio Anagrafe di Lamezia Terme (CZ) per ottenere certificato cumulativo di residenza/famiglia del soggetto pignorato (All.13);

- 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 degli estratti telematici delle formalità rinvenute (all.10);
- Ufficio Anagrafe/Stato Civile di Lamezia Terme (CZ) per ottenere certificato di esistenza in vita di usufruttuaria (All.19);
- Individuazione geografica del lotto su siti Web-gis Calabria e Google (All.3);
- 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 dell'Agenzie delle Entrate e StimatrixCity (All.15,16), oltre ad avvalersi dei valori OMI per la ricerca del saggio di rivalutazione dei prezzi (All.18);

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 Dr. Filippo Arleoni di Reggio Emilia (RE) in data 13/06/2018, 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 e trascritto presso RR.II. di Catanzaro ai nn. 4591 R.P. e 5783 R.G. in data 03/05/2018 riguarda i seguenti immobili in Lamezia Terme:

- “1) la piena proprietà del Fabbricato censito nel C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 37, p.lla 1596 sub. 1, contrada Capizzaglie, p.T.-1, cat. A/2, classe 1, vani 7, r.c. euro 542,28;*
- 2) la piena proprietà per 1/2 del Capannone industriale censito nel C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione Sant’Eufemia, al foglio di mappa 47, p.lla 390 sub. 1, contrada Prato, cat. D/7, r.c. euro 991,60, e la nuda proprietà per l’altro 1/2 dello stesso immobile”*

Dal pignoramento ed alla luce del rilievo effettuato si evince che i cespiti oggetto di perizia sono due, precisamente un villino a 2 piani fuori terra ed un capannone industriale (porcilaia), entrambi con corte, in Lamezia Terme di cui il primo sito nella frazione di Capizzaglie via S. Foderaro di Nicastro ed il secondo nella frazione di San Pietro Lametino contrada Prato di Sant’Eufemia Lamezia, per cui si impronterà l’intero compendio immobiliare come **DUE LOTTI**:

- 1. Lotto n.1: Intera proprietà di un Fabbricato (Villino) a due piani fuori terra e corte circostante in Lamezia Terme (CZ), frazione di Capizzaglie, via Salvatore Foderaro n.20; composto di mq.160,35 a piano con annessa corte di terreno di mq.909,65; in Catasto Fabbricati di Lamezia T. - Nicastro al Foglio n.37, p.lla 1596, sub.1, piano Terra-Primo, catg. A/2, cl.1, consistenza 7 vani, superficie catastale 230 mq. (escluso aree scoperte), rendita € 542,28.**
- 2. Lotto n.2: 1/2 di Intera proprietà ed 1/2 in Nuda proprietà di un Capannone Industriale (Porcilaia) sito in Lamezia Terme (CZ), frazione di San Pietro Lametino, contrada Prato, ad un piano terra per complessivi mq. 292,40 v.p.p. con**

**annessa corte attrezzata di mq.1.137,60 e terreno di mq.640; il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di Lamezia Terme – Sant’Eufemia al Foglio di Mappa n.47, particella 390, sub.1, piano Terra, catg. D/7, rendita Euro 991,60;**

<b>Lotto</b>	<b>Denomin.</b>	<b>Comune</b>	<b>Località</b>	<b>Dati catastali</b>
“ 1 ”	Villino con Corte	Lamezia Terme – Nicastro (CZ)	Via Salvatore Foderaro n.20, frazione di Capizzaglie	Censito al NCEU al <b>Fgl. 37, p.lla 1596, sub.1, ctg.A/2</b> , 7 vani, sup. cat. 230 mq., piano T-1, r. € 542,28
“ 2 ”	Capannone Industriale con piazzale	Lamezia Terme – Sant’Eufemia (CZ)	Contrada Prato, frazione di San Pietro Lametino	Censito al NCEU al <b>Foglio 47, p.lla 390, sub.1</b> , ctg. D/7, piano T, r. € 991,60

**Dagli accertamenti effettuati (All.2), risulta altro procedimento esecutivo gravante in testa agli immobili pignorati:**

1. Trascrizione del 15/05/2015 ai nn. 4305 R.P. e 5321 R.G.:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio 437 del 15/04/2015 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobile sito in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “CREDITO EMILIANO S.P.A.” con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro “-----” e “-----” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sugli immobili pignorati:

1. Catasto Fabbricati, Comune di **Lamezia Terme M208Q (CZ), Foglio 37, p.lla 1596 sub.1**, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie;
2. Catasto Fabbricati, Comune di **Lamezia Terme M208S (CZ), Foglio 47, p.lla 390 sub.1**, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato;

Tale pignoramento riguarda gli stessi immobili e lo stesso Creditore Procedente di cui il G.E. ha disposto, con nomina del sottoscritto, ad un aggiornamento della perizia.





Stralcio Planimetria Catastale Lotto1, Lamezia T.- Nicastro (CZ) F.37, p. 1596, s.1, ctg. A/2

- **ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali degli identificativi Lotto n.1:**  
Nessuna variazione catastale dalla costituzione del 19/02/2003 prot. n.51303 derivato dall'accatastamento del fabbricato con soppressione delle p.lle 268, 956 e 957 (all.1/a).
  
- **Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento Lotto n.1:**  
I dati riportati sull'atto di pignoramento corrispondono pienamente con quelli catastali.

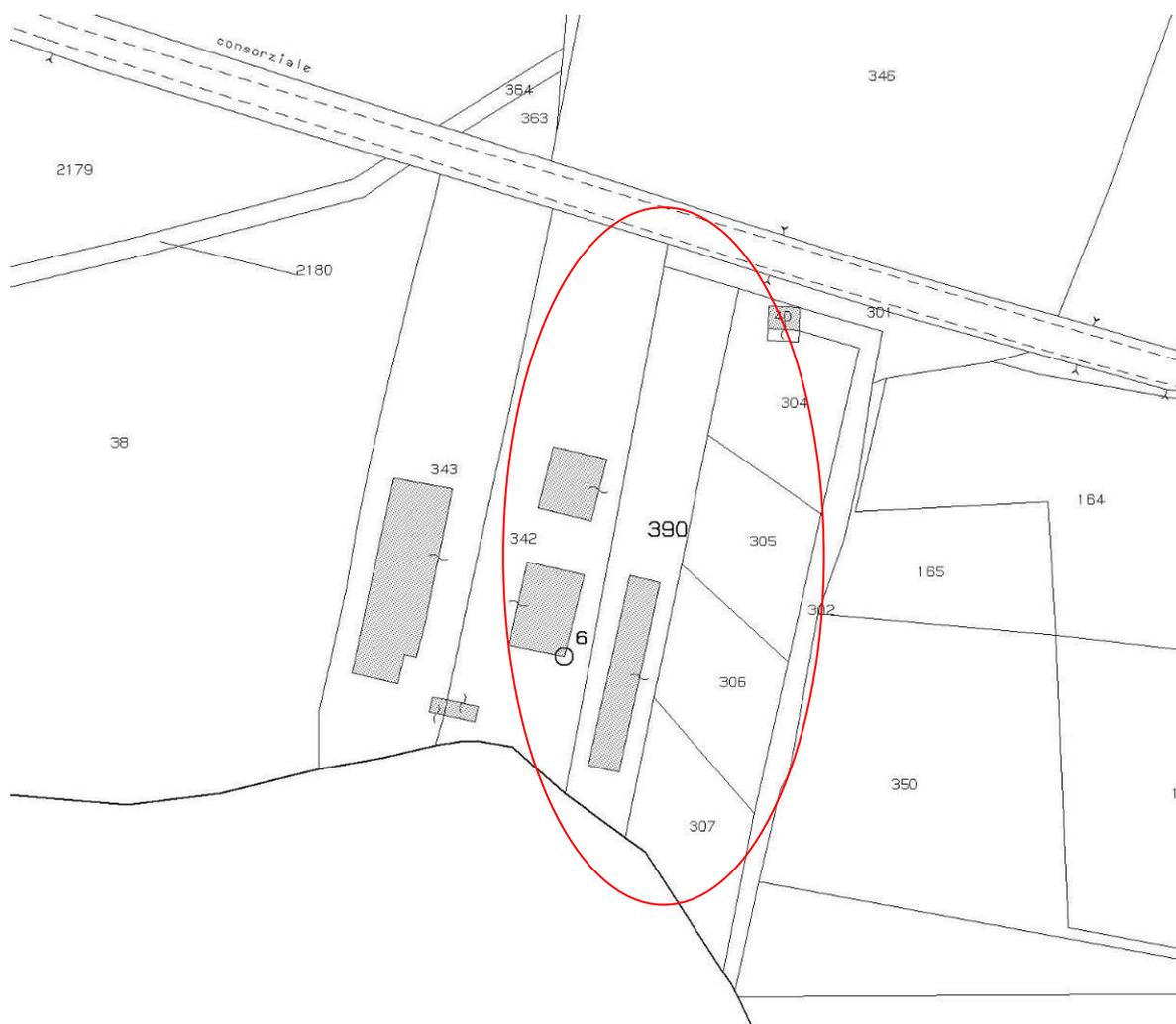
**Dati catastali Lotto n.2:** 1/2 Intera proprietà ed 1/2 in nuda proprietà di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato**; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – **Sant’Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60.**

L’immobile risulta riportato al NCEU del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant’Eufemia (CZ), contrada Prato snc, piano terra, nel seguente modo (All. 1/b):

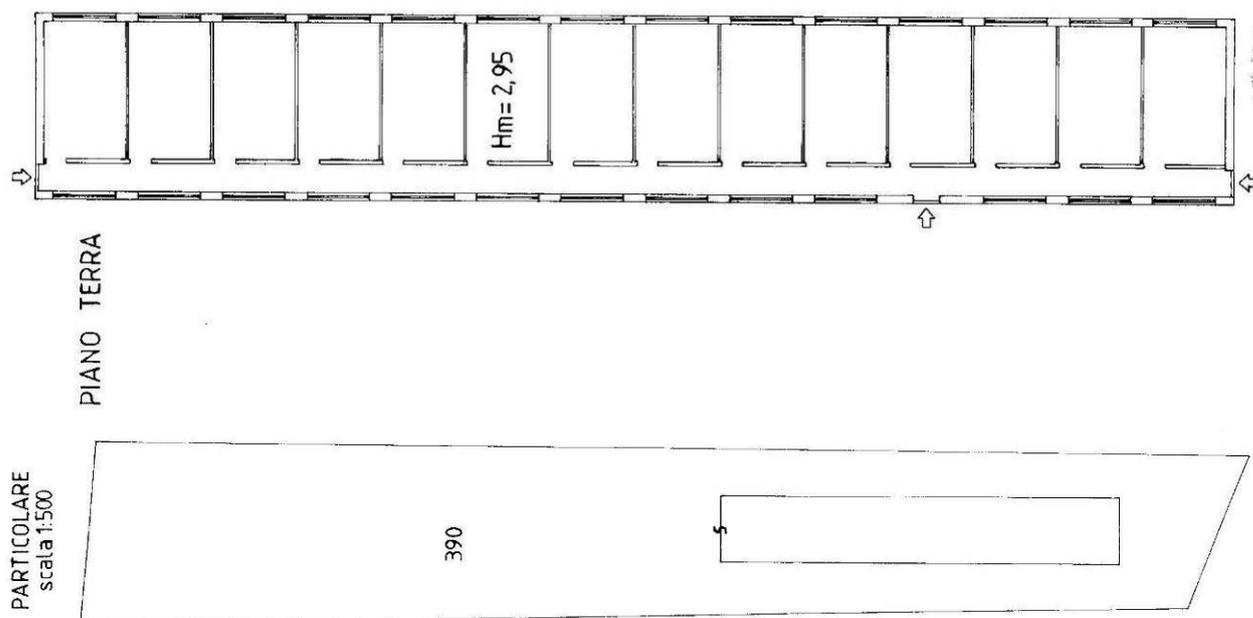
Foglio	P.lla	Sub.	Zona cens.	Catg.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
47	390	1	2	D/7				€ 991,60

intestato alla ditta:

1. ----- nato a Nicastro il 23/02/1966 per la proprietà.



Stralcio Foglio mappa n.47 di Lamezia Terme – Sant’Eufemia (CZ) - Lotto n.2 p.lla 390



Stralcio Planimetria Catastale Lotto n.2, Sant'Eufemia F.47, p.lla 390, sub.1, ctg. D/7

- **ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali degli identificativi Lotto n.2:**

Nessuna variazione catastale dalla costituzione del 27/04/1999 n.B01912.1/1999 derivato dall'accatastamento del fabbricato con soppressione della p.lla 303 (ex 39) (All.1/b).

- **Incongruenza catastale riscontrata:**

L'intestatario riportato in visura catastale è errato in quanto attribuisce l'intera proprietà a -----, in realtà il lotto è pervenuto al debitore esecutato "-----" **per la quota di 1/2 in piena proprietà + 1/2 in nuda proprietà (1/2 dell'usufrutto è in testa a -----)**, con **atto di Donazione - Divisione (All. n.7/b) del 12/08/1996, rep. n.112254** del notaio avv. Fiore Melacrinis di Lamezia Terme trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 04/09/1996 ai nn. 12922 R.P. e 15691 R.G., in cui la signora "-----" donava ***in nuda proprietà la quota di 1/2 del bene*** con successiva divisione nello stesso atto tra i germani "-----", in base all'atto, si devono assegnare le seguenti quote:

1. ----- nato a Nicastro il ----- per la proprietà di 1/2.
2. ----- nato a Nicastro il ----- per la nuda proprietà di 1/2.
3. ----- nata a Nicastro il 21/02/1935 per l'usufrutto di 1/2.

- **Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento Lotto n.2:**

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

### 3.4.3 CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA DEI DUE LOTTI

**Zona Lotto n.1:** Intero **Fabbricato (Villino)** a 2 p.f.t. e corte in **Lamezia Terme (CZ)**, via S. Foderaro n.20; in Catasto Fabbricati di Lamezia T. - **Nicastro al Foglio n.37, p.lla 1596, sub.1**, piano T-1°, ctg. A/2, cl.1, cons. 7 vani, sup. cat. 230 mq., r. € 542,28.

La zona del Comune di Lamezia Terme, frazione di Capizzaglie, ove è situato il fabbricato oggetto di procedura esecutiva n.° 25/2018 è “centro abitato”, nella frazione Capizzaglie di Nicastro, prospiciente su via Salvatore Foderaro, strada trasversale che collega via dei Bizantini con via del Progresso, pertanto caratterizzata da tantissime costruzione per lo più di tipo residenziale.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, viene riprodotto lo stralcio di foto aerea del Comune di Lamezia Terme - Nicastro (All.3/a):

**COORDINATE GPS:**       $38^{\circ} 57' 06,60'' N$        $\rightarrow$       38,9518 N  
                                  $16^{\circ} 18' 24,31'' E$        $\rightarrow$       16,3067 E



Lotto n.1 – FOTO AEREA



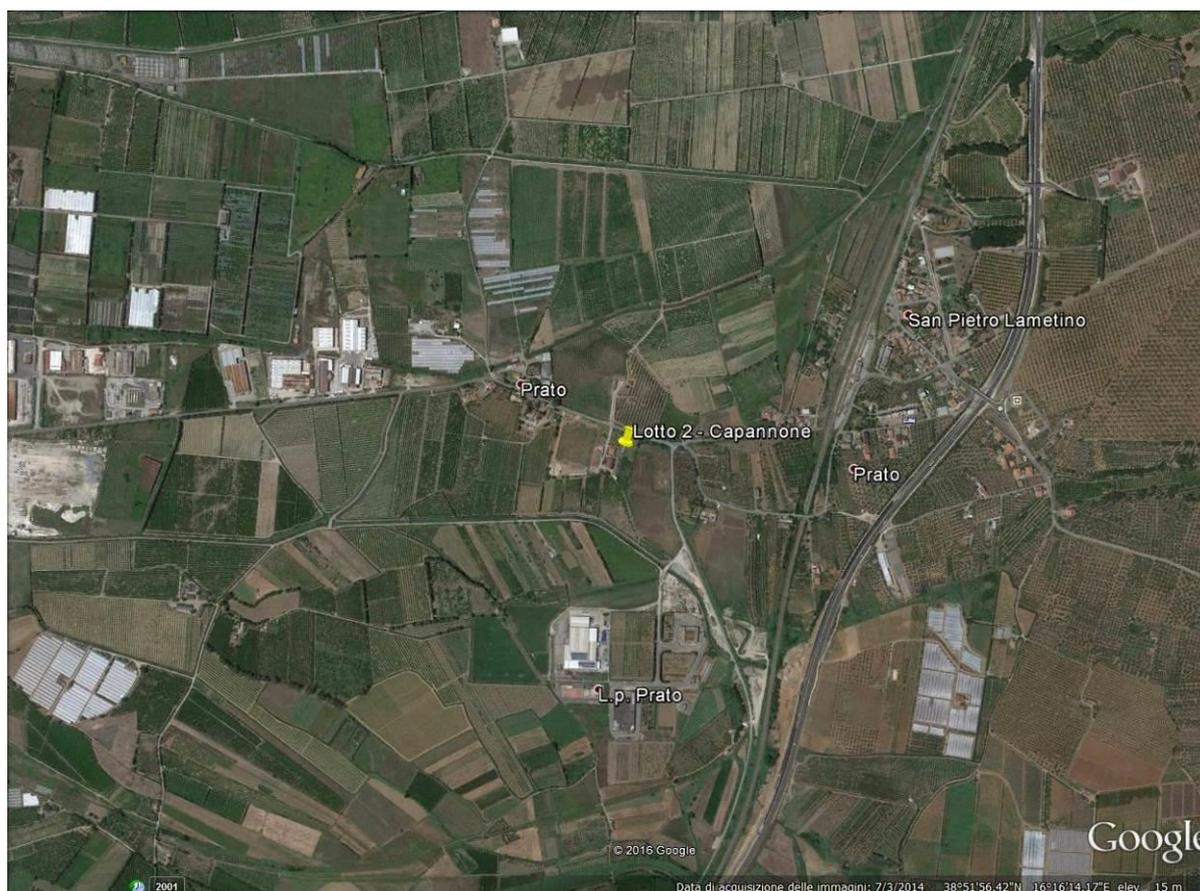
Lotto n.1 – FOTO AEREA (ingrandimento)

**Zona Lotto n.2:** 1/2 Intera proprietà ed 1/2 in nuda proprietà di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme**, fraz. di **San Pietro Lametino**, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – **Sant’Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60.**

La zona del Comune di Lamezia Terme ove è situato il lotto n.2 oggetto di procedura esecutiva n.° 25/2018 è in periferia dal centro abitato di San Pietro Lametino, ad un centinaio di metri dalla zona industriale di Lamezia Terme, area ex SIR e dalla stazione ferroviaria di San Pietro Lametino.

La suddetta zona è caratterizzata da poche costruzione per lo più di tipo rurale che riversano tutte sulla strada principale contrada Prato che collega la strada statale 18 alla stazione ferroviaria di San Pietro lametino.

Per l’immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, viene riprodotto lo stralcio di foto aerea del Comune di Lamezia Terme (All.3/b):



**Lotto n.2 – FOTO AEREA**



Lotto n.2 – FOTO AEREA (ingrandimento)

**COORDINATE GPS:**       $38^{\circ} 51' 55,84'' N$      $\rightarrow$      $38,8655 N$   
                                  $16^{\circ} 16' 10,26'' E$      $\rightarrow$      $16,2695 E$

### 3.4.4 DESCRIZIONE DEI DUE LOTTI OGGETTO DI STIMA

**Descrizione Lotto n.1:** Intero Fabbricato (Villino) a 2 p.f.t. e corte in **Lamezia Terme (CZ)**, via S. Foderaro n.20; in Catasto Fabbricati di Lamezia T. - **Nicastro al Foglio n.37, p.lla 1596, sub.1**, piano T-1°, ctg. A/2, cl.1, cons. 7 vani, sup. cat. 230 mq., r. € 542,28.

#### Caratteristiche generali del fabbricato

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato costruito nel 1983 a due piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, attualmente versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione; attualmente utilizzato come “abitazione” dall’esecutato “-----”, le sue facciate non presentano deterioramenti (vedi allegato fotografico All.11/a), pertanto la condizione del fabbricato è buona.

All’immobile si accede da via Salvatore Foderaro n.20 tramite cancellata in ferro con ingresso sia carrabile che pedonale.



*Foto prospetto Lotto n.1 da via Salvatore Foderaro.*

#### Descrizione Lotto n.1 - Villino

Trattasi di fabbricato indipendente di mq.320,70 ripartiti su due piani con annessa corte di mq.909,65 con annesso sottotetto, posizionata in zona pianeggiante nel centro abitato di Capizzaglie; a due piani fuori terra composto a piano primo da abitazione con cucina-pranzo, soggiorno, bagno e tre camere da letto ed a piano terra composto da magazzino, deposito, garage e bagno con affaccio direttamente sul verde circostante. L'esposizione è soleggiata e gli ambienti risultano tutti luminosi. Lo spazio esterno è adibito parte a verde e parte a parcheggio; con pavimentazione in piastrelle e pareti in cucina-pranzo e bagni parzialmente piastrellate.

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

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

Le tamponature interne sono realizzate in laterizio, gli intonaci interni ed esterni di tipo civile.

La copertura è a padiglione costruita da solai inclinati e sovrastante manto di tegole.

Il tutto è regolarmente mantenuto in buone condizioni con sfalcio periodico dell'erba e taglio delle piante infestanti.

La superficie del fabbricato è così distribuita (All. 5/a,b,c):

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Piano</b>	<b>Foto All.11/a</b>	<b>Mq.</b>	<b>Super. Netta</b>
<b>Piano Terra</b>				
Garage	Terra	foto 4	mq.	59,98
Deposito	Terra	foto 5,6	mq.	29,63
magazzino	Terra	foto 7	mq.	23,34
Bagno 1	Terra	foto 8	mq.	10,21
Vano scale	Terra	foto 9	mq.	12,88
<b>TOTALE SUPERF. Netta Piano Terra</b>			<b>mq.</b>	<b>136,04</b>
<b>Piano Primo</b>				
Soggiorno	Primo	foto 14	mq.	21,53
Cucina-pranzo	Primo	foto 13	mq.	29,99
Ingresso	Primo	foto 12	mq.	17,76
Letto 1	Primo	foto 16	mq.	9,69
Letto 2	Primo	foto 18	mq.	19,10
Corridoio	Primo	foto 11	mq.	7,20
disimpegno	Primo	foto 17	mq.	9,52
Bagno 2	Primo	foto 15	mq.	9,04
Ripostiglio	Primo	foto 19	mq.	5,03
Vano scale	Terra	foto 10	mq.	12,46
<b>TOTALE SUPERF. Netta Piano Primo</b>			<b>mq.</b>	<b>141,32</b>
Balcone 1	Primo		mq.	3,63
Balcone 2	Primo		mq.	4,29
Balcone 3	Primo		mq.	5,90
Balcone 4	Primo		mq.	11,15
Balcone 5	Primo		mq.	2,68
<b>TOTALE Balconi</b>			<b>mq.</b>	<b>27,65</b>
<b>TOTALE SUPERF. LORDA o V.P.P. intero Lotto</b>			<b>mq.</b>	<b>320,70</b>
<b>Sottotetto</b>			<b>mq.</b>	<b>160,35</b>
<b>Corte pavimentata</b>			<b>mq.</b>	<b>369,65</b>
<b>Corte a verde</b>			<b>mq.</b>	<b>540,00</b>
<b>TOTALE SUPERF. di Calcolo Intero Appartamento*</b>			<b>mq.</b>	<b>371,51</b>

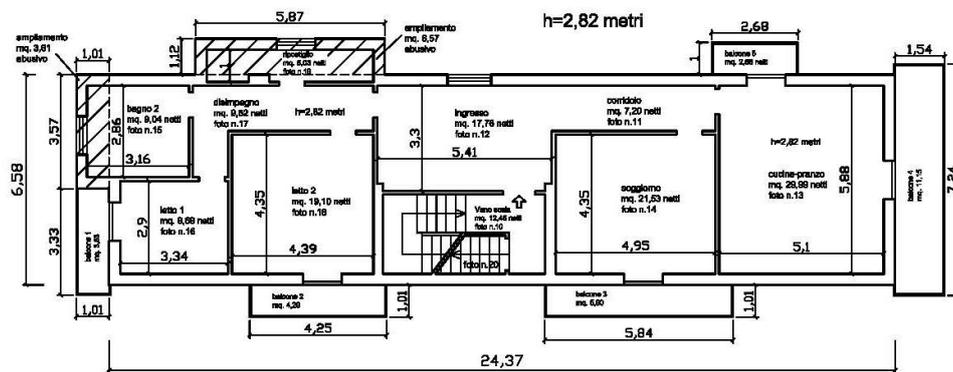
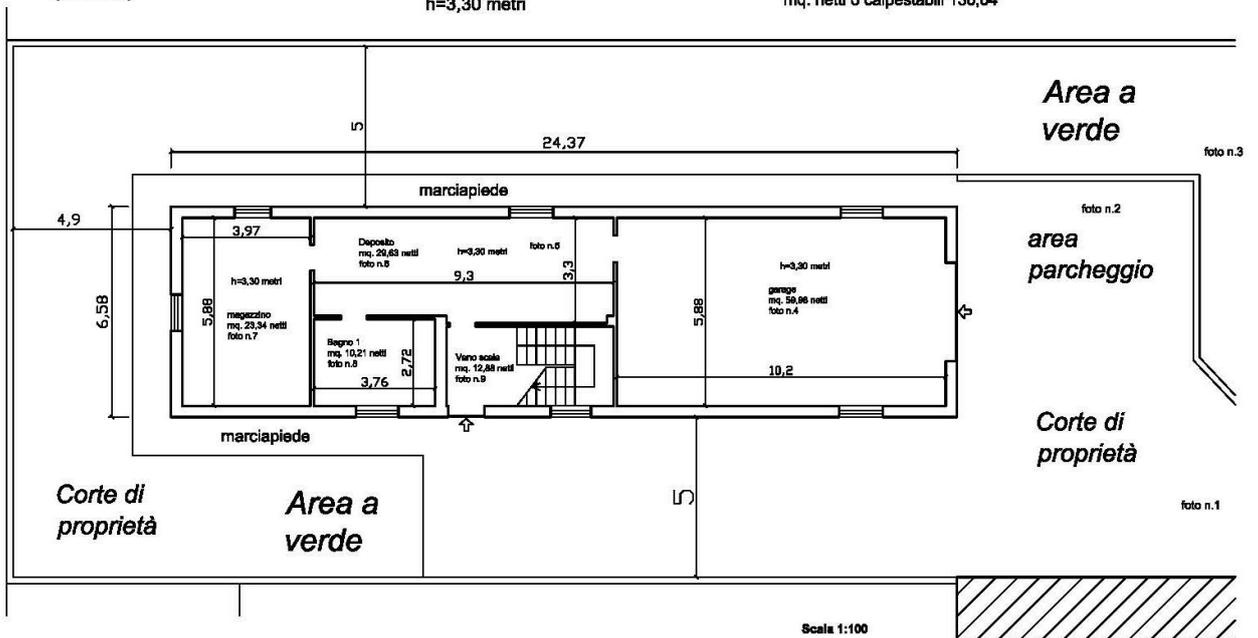
**\*Calcolo Superficie Commerciale o di Calcolo**

Considerando l'aliquota dei locali a piano terra e dei balconi al 50%, la corte pavimentata al 10%, l'area a verde al 5%, ed il sottotetto al 30% la superficie commerciale è pari a **mq. 371,51**

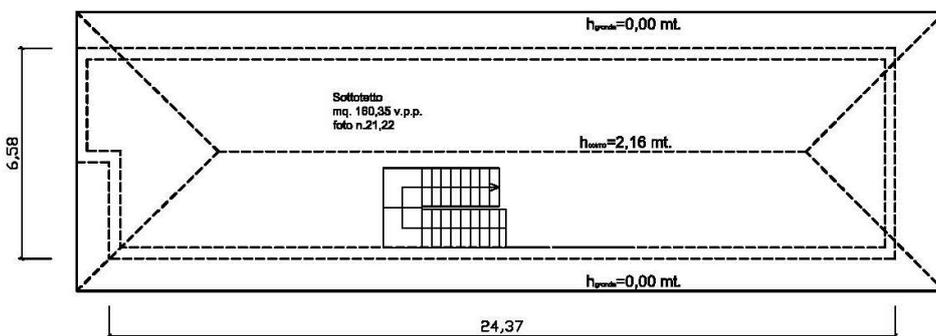
Foto Villino da n.1 a n.22  
(All.11/a)

h=3,30 metri

**Pianta Stato di Fatto**  
Piano Terra mq. 160,35 v.p.p. con corte  
pavimentata mq.369,65 e corte a verde  
mq.540,00 -  
mq. netti o calpestabili 136,04



**Pianta Stato di Fatto**  
Piano Primo mq. 180,35 v.p.p.  
con mq.10,18 di ampliamento  
abueivo e mq. 27,85 di balconi



**Pianta Stato di Fatto**  
Piano 2° - Sottotetto mq. 180,35 v.p.p.



*Lotto Unico – Villino in Lamezia T. - Nicastro con punti di presa fotografici (All.5/a,b,c)*

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/a – foto da 1 a 22) ed allegati grafici (all.5/a,b,c) a chiarimento di quanto esposto.

**Descrizione Lotto n.2:** 1/2 Intera proprietà ed 1/2 in nuda proprietà di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato**; riportato in **Catasto Fabbricati di Lamezia T. – Sant’Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60.**

**Caratteristiche generali del fabbricato**

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato edificato nell’anno 1997 ad un piano fuori terra, formato da un unico corpo di fabbrica, versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione; attualmente utilizzato come “porcilaia” (capannone industriale), le sue facciate nonché all’interno non presentano deterioramenti (vedi allegato fotografico All.11/b), pertanto lo stato delle opere è buono.

All’immobile attualmente si accede dal lotto limitrofo, pertanto l’aggiudicatario dovrà, a sue spese, provvedere alla realizzazione di un accesso da contrada Prato.



Foto dell’intero Capannone con corte – Lotto 2.

Il lotto presenta un unico locale destinato a “porcilaia”, con pavimentazione industriale in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate il quale si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione.

Gli infissi esterni sono con vetrate scorrevoli. Le tamponature sono realizzate in muratura.

L'ambiente è bene illuminato ed arieggiato, ricevendo aria e luce dalle finestre lungo tutto il perimetro del fabbricato.

Nel locale si ha presenza di impianti tecnologici funzionanti quali elettrico ed idraulico; inoltre il piazzale è dotato di "impianto di trattamento liquami".

Nel complesso si può affermare che l'intero fabbricato, adibito a "porcilaia", è dotato di tutte le attrezzature ed impianti funzionali per le esigenze dell'attività che vi si svolge che di seguito si elencano:

- Impianto trattamento liquami con attrezzatura, dotato di pale raschianti alla base di tutto il capannone;
- Motoriduttori;
- Pavimentazione grigliata;
- Finestre lungo tutto il perimetro del capannone automatizzate;
- Impianto di riscaldamento;
- Impianto di raffrescamento con movimentazione d'aria dell'intero capannone;
- Impianto mangime con alimentazione automatica con i silos;
- Impianto abbeveraggio a tazze;
- Impianto idrico di acqua scorrevole;
- 2 Vasche interrate esterne in cemento armato con copertura in latero cemento;
- Rampa di carico liquami;
- Impianto di illuminazione a neon per ogni box;
- Impianto idrico per ogni box con saracinesca acqua di apertura/chiusura.

Il terreno di pertinenza è pianeggiante, in parte utilizzato come corte attrezzata ed in parte coltivato ad agrumeto.

La superficie del fabbricato è così distribuita (All. 5/d,e):

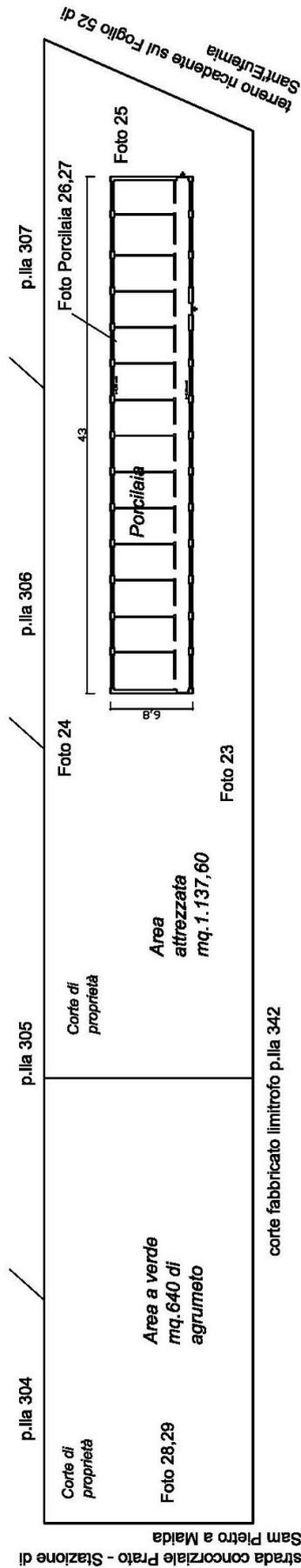
**Fabbricato adibito a "porcilaia" in Sant'Eufemia (CZ), F.47, p. 390, sub.1, ctg. D/7**

<b>Destinazione</b>	<b>Foto All.11/b</b>	<b>mq. lordi v.p.p.</b>	<b>mq. di calcolo</b>
<b>Piano Terra</b>			
Porcilaia	n.27,28	292,40	(100%) 292,40
Corte attrezzata	n.23,24,25	1.137,60	( 20%) 227,52
Corte a verde - agrumeto	n.28,29	640,00	( 10%) 64,00
<b>Totale Piano Terra</b>		<b>2.070,00</b>	<b>583,92</b>

**Pianta Stato di Fatto**  
 Superficie Totale Lotto mq. 2.070,00 incluso fabbricato di cui:  
 - superficie coperta fabbricato mq. 282,40 v.p.p.  
 - corte attrezzata mq. 1.137,60  
 - corte a verde mq. 640,00

**Foto Intero Lotto 2**  
 da n.23 a n.29  
 (All.11/b)

**SANTEUFEMIA LAMEZIA,**  
 F.47, P.Illa 390, sub.1, ctg. D17

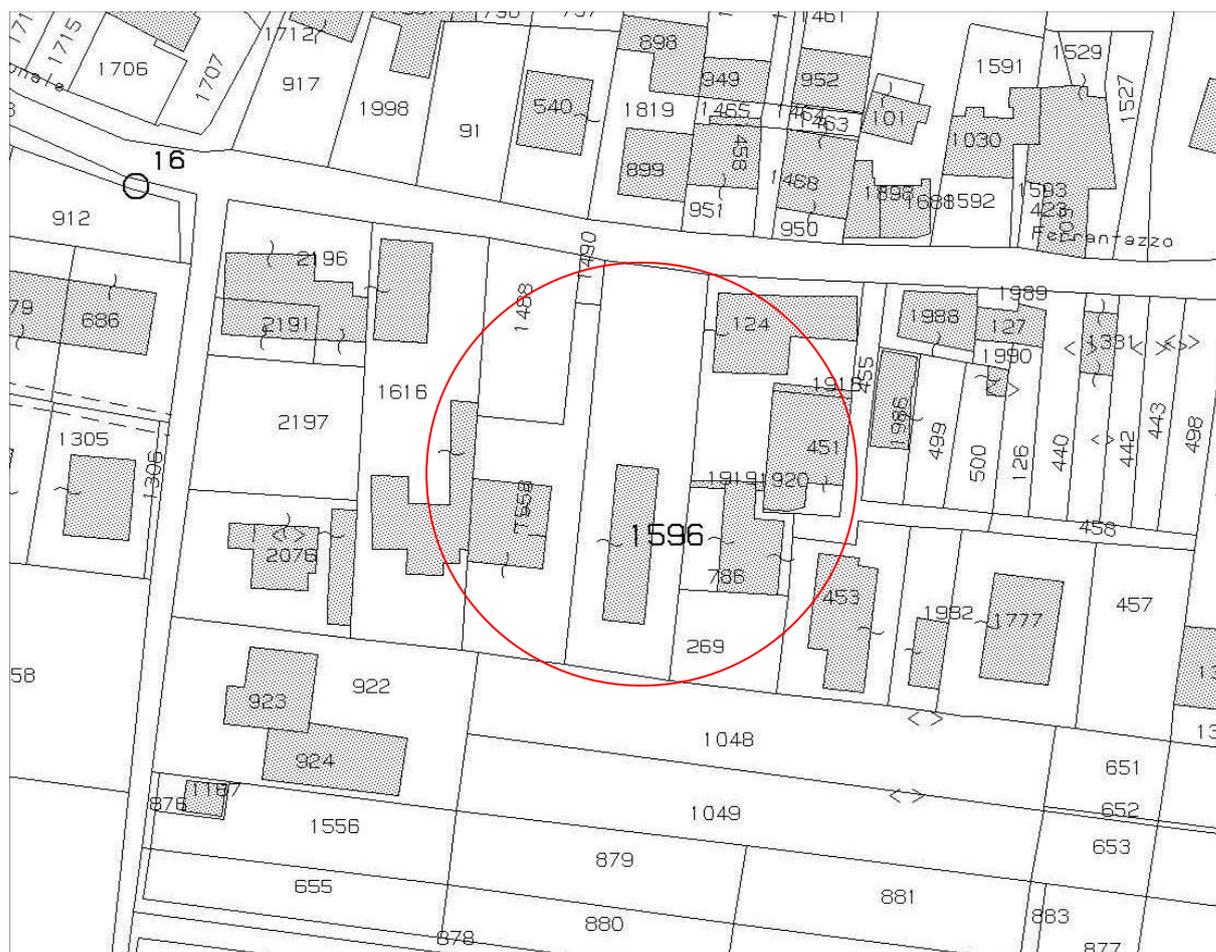


Lotto n.2 – “porcilaia” F.47, p. 390 sub.1 con punti di presa fotografici (All.5/d,e)  
 Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/b – foto da 23 a 29) ed allegato grafico (all.5/d,e) a chiarimento di quanto esposto.

### 3.4.5 CONFINI DEI DUE LOTTI

**Confini Lotto n.1:** Intero **Fabbricato (Villino)** a 2 p.f.t. e corte in **Lamezia Terme (CZ)**, via **S. Foderaro n.20**; in **Catasto Fabbricati di Lamezia T. - Nicastro al Foglio n.37, p.lla 1596, sub.1**, piano T-1°, ctg. A/2, cl.1, cons. 7 vani, sup. cat. 230 mq., r. € 542,28.

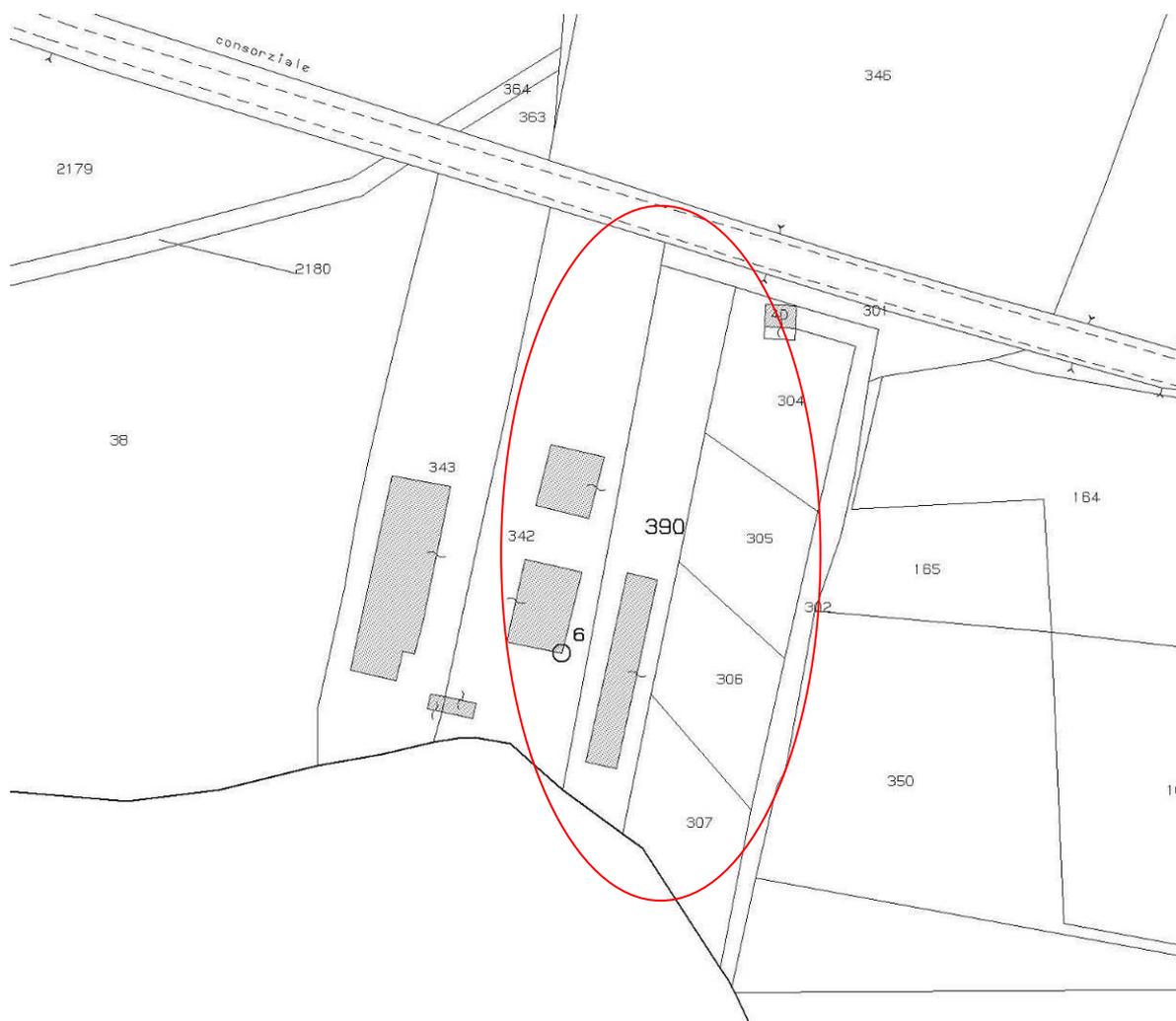
Il terreno con entrostante fabbricato, in catasto urbano p.lla 1596 del Foglio di Mappa n.37 del Comune di Lamezia Terme - Nicastro, confina a Nord con strada comunale via Salvatore Foderaro, ad Est con p.lle 269 e corte fabbricati p.lle 786 e 124, a Sud con p.lla 1048 ed ad Ovest con corte fabbricato p.lla 1558 (vedi figura):



Stralcio Foglio mappa n.37 di Lamezia Terme - Nicastro (CZ) - Lotto n.1 p.lla 1596

**Confini Lotto n.2:** 1/2 Intera proprietà ed 1/2 in nuda proprietà di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato**; riportato in **Catasto Fabbricati di Lamezia T. – Sant’Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60.**

Il capannone in catasto urbano p.lla 390 del Foglio di Mappa n.47 del Comune di Lamezia Terme – Sant’Eufemia confina a Nord con strada consorziale Prato – stazione di San Pietro a Maida, ad Est con p.lle 304, 305, 306 e 307, a Sud con terreno ricadente nel Foglio di Mappa 52 ed ad Ovest con corte del fabbricato p.lla 342 (vedi figura):



Stralcio Foglio mappa n.47 di Lamezia Terme – Sant’Eufemia (CZ) - Lotto n.2 p.la 390

### 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”*

**3.5.1 Proprietà Lotto n.1:** Intero **Fabbricato (Villino)** a 2 p.f.t. e corte in **Lamezia Terme (CZ)**, via S. Foderaro n.20; in Catasto Fabbricati di Lamezia T. - **Nicastro al Foglio n.37, p.lla 1596, sub.1**, piano T-1°, ctg. A/2, cl.1, cons. 7 vani, sup. cat. 230 mq., r. € 542,28

Il lotto è pervenuto al debitore esecutato “-----” per la quota di 1/1 (piena proprietà), con atto di **Compravendita** (All. n.7/a) del **15/04/2003, rep. n.60966** del notaio **Gennaro Anania di Lamezia Terme** trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 10/05/2003 ai nn. 5839 R.P. e 8767 R.G., in cui i signori “-----, -----, ----- ----, vedova -----, ----- e -----” vendevano la piena proprietà del seguente immobile: **“casa con annessa corte esclusiva di pertinenza, sita in Lamezia Terme – contrada Capizzaglie, composta di locale garage, cantina e lavanderia al pianterreno e di ingresso-disimpegno, quattro vani, bagno e piccolo ripostiglio al primo piano, ... , nel catasto urbano del Comune di Lamezia Terme – sezione Nicastro – alla Partita intestata ai venditori, foglio di mappa 37, particella 1596 sub. 1, località Capizzaglie, p.T-1, cat. A/3, cl.3, vani 7, ...”**.

In base all’atto, l’esecutato “-----” risulta essere l’unico proprietario, ossia per la quota di 1/1, del bene oggetto di pignoramento (All.7/a).

Dalle ricerche effettuate non sono emersi acquisti mortis causa non trascritti degli immobili oggetto di pignoramento.

#### **Lotto 1. Ricostruzione passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento**

Il bene era di proprietà dei coniugi ----- e ----- in parti uguali tra loro e cioè per metà pro-indiviso. Il 13/11/1988 decedeva, senza lasciare testamento, la signora -----, coniugata senza figli, e, in forza di successione ereditaria legittima, la sua quota di comproprietà di metà dell’intero si trasferiva per due terzi al coniuge superstite ----- e per un terzo al fratello e alla sorella ----- e ----- . Successivamente decedeva ----- e ----- lasciando la quota con testamento pubblico registrato alla venditrice ----- . In data 21/01/2002 decedeva ----- e la sua quota si trasferiva a ----- ed ai figli ----- e ----- (venditori); si fa osservare che tutte le successioni sono state registrate presso l’Ufficio del Registro di Lamezia Terme.

**3.5.2 Proprietà Lotto n.2:** 1/2 Intera proprietà ed 1/2 in nuda proprietà di Capannone Industriale (Porcilaia) sito in Lamezia Terme, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – Sant’Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60

Il lotto è pervenuto al debitore esecutato “-----” per la quota di 1/2 in piena proprietà + la quota di 1/2 in nuda proprietà (1/2 dell’usufrutto è in testa a -----), con atto di **Donazione - Divisione** (All. n.7/b) del **12/08/1996, rep. n.112254** del notaio avv. Fiore Melacrinis di Lamezia Terme trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 04/09/1996 ai nn. 12922 R.P. e 15691 R.G., in cui la signora “-----” donava “in parti uguali ai propri figli “-----, -----, -----, -----, ----- e -----” i quali accettavano nella suddetta proporzione, i seguenti immobili in agro di Nicastro e S.Eufemia Lamezia in nuda proprietà la quota di 1/2:

- 1) ...;
- 2) ...;
- 3) la metà pro indiviso della zona di terra in agro di S. Eufemia Lamezia, località Prato estesa 6.914 ... in catasto ..., foglio di mappa 47 p.lle:  
39 vigneto 2^ (a.68,70) ...;  
40 fabbricato rurale (ca.44) ... .”

Con successiva divisione nello stesso atto tra i germani “-----”, in dipendenza della successione in morte del proprio genitore -----, deceduto in Lamezia Terme il 20/04/1988, successione n.42 vol.376 registrata a Lamezia Terme, dalla rinuncia all’eredità del coniuge superstite -----, con verbale della Pretura di Lamezia Terme in data 22/07/1996, registrato a Lamezia Terme il 24/07/1966 al n.736, viene attribuito in piena proprietà all’esecutato -----:

“A) quota che viene assegnata a -----:

- 1) zona di terra in agro di Lamezia Terme – Settore S.Eufemia Lamezia, località Prato estesa circa are venti e centiare settanta, ... in catasto al foglio di mappa 37 p.lla 303 (già (39/c), vigneto 2^, are 20.70 ...”

In base all’atto, l’esecutato “-----” risulta essere l’unico proprietario per la quota di 1/2 in piena proprietà + 1/2 in nuda proprietà (1/2 dell’usufrutto è in testa a -----), con i seguenti intestatari:

1. ----- nato a Nicastro il ----- per la proprietà di 1/2.
2. ----- nato a Nicastro il ----- per la nuda proprietà di 1/2.
3. ----- nata a Nicastro il ----- per l’usufrutto di 1/2.

Giova osservare che nell'atto di donazione ----- donava ai figli la quota di 1/2 in nuda proprietà, pertanto si riservava l'usufrutto.

Dalle ricerche effettuate non sono emersi acquisti mortis causa non trascritti degli immobili oggetto di pignoramento.

Con trascrizione del 04/02/2011 presso RR.II. di Catanzaro ai nn. 1198 RP e 1773 RG è stata operata AFFRANCAZIONE del terreno gravato da livello con il Comune di San Pietro a Maida con Deliberazione della Giunta Comunale del 25/11/2001 e successiva determinazione del Responsabile del Servizio del 01/02/2011 n.8, Reg. Gen. N.14 (All.8), pertanto, con tale atto, si è acquistata la proprietà da parte dell'enfiteuta mediante il pagamento di una somma di denaro (all.2/a):

- Trascrizione del 04/02/2011 ai nn. 1198 R.P. e 1773 R.G.:

ATTO TRA VIVI – AFFRANCAZIONE per immobile sito in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 13 del 01/02/2011 del Pubblico Ufficiale COMUNE DI SAN PIETRO A MAIDA, a favore di “-----” contro “COMUNE DI SAN PIETRO A MAIDA” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sull'immobile pignorato:

1. Catasto Terreni, Comune di **Lamezia Terme M208C (CZ), Foglio 47, p.lla 390,** natura Ente Urbano, consistenza 2070 mq.;

**Lotto 2. Ricostruzione passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento**

I beni pervennero ai coniugi “----- e -----”, nell'atto prima citato in qualità di donataria il primo e di successione in morte il secondo in forza dell'Atto di Compravendita del 03/04/1987 rep. 23364 del notaio Rosaria Carmela Agapito di Maida (All.7/c) trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 10/04/1987 ai nn.5708/6704.

### 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;”*

**Lotto n. 1:** Intero Fabbricato (Villino) in Lamezia Terme - Nicastro al Foglio n.37, p.lla 1596, sub.1, piano T-1°, ctg. A/2, cl.1, cons. 7 vani, sup. cat. 230 mq., r. € 542,28

**Lotto n.2:** 1/2 Intera proprietà ed 1/2 in nuda proprietà di Capannone Industriale (Porcilaia) sito in Lamezia Terme - Sant'Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r. € 991,60

Non sussiste comproprietà con altre persone o società, i cespiti pignorati sono di proprietà esclusiva dell'esecutato (ad eccezione del lotto n.2 su cui grava usufrutto per la quota di 1/2 su persona nata nell'anno 1935 pertanto di anni 83), 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;”*

3.7.1 **Occupazione Lotto n.1:** Intero Fabbricato (Villino) a 2 p.f.t. e corte in Lamezia Terme (CZ), via S. Foderaro n.20; in Catasto Fabbricati di Lamezia T. - Nicastro al Foglio n.37, p.lla 1596, sub.1, piano T-1°, ctg. A/2, cl.1, cons. 7 vani, sup. cat. 230 mq., r. € 542,28

**Libero.** L'immobile oggetto del pignoramento è utilizzato come abitazione dall'esecutato “-----” per come convalidato dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Lamezia Terme (all.13) e per come accertato dal sottoscritto CTU dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme, Ufficio del Registro (All.10), da cui non risultano titoli o contratti registrati antecedentemente alla data del pignoramento per cui non sussistono diritti reali a favore di terzi che ne possano delimitare la piena fruibilità.

3.7.2 **Occupazione Lotto n.2:** 1/2 Intera proprietà ed 1/2 in nuda proprietà di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme**, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – **Sant'Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60**

L'immobile oggetto del pignoramento è gravato per la quota di 1/2 da usufrutto, attualmente utilizzato come porcilaia dall'esecutato "-----", per come convalidato in sede di sopralluogo e per come riportato nell'**atto di Donazione - Divisione (All. n.7/b) del 12/08/1996, rep. n.112254** del notaio avv. Fiore Melacrinis di Lamezia Terme trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 04/09/1996 ai nn. 12922 R.P. e 15691 R.G..

Per come certificato dal Comune di Lamezia Terme (all.19) l'usufruttuaria di anni 83 è ancora in vita, pertanto il diritto totale di godimento del bene avverrà in data che non è possibile stabilire con certezza, da dati Istat più recenti l'aspettativa di vita è stabilita in 80,1 anni per gli uomini e di 84,7 per le donne, da cui si desume che l'immobile rimanga gravato da usufrutto per la quota di 1/2 almeno fino al 2020.

**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 "-----" risulta di **stato civile "Libero"**, come riportato dalla certificazione del Comune di Lamezia Terme rilasciata in data 30/10/2018 (All.13).

**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 Lotto n.1: Intero Fabbricato (Villino) a 2 p.f.t. e corte in Lamezia T. (CZ), via S. Foderaro n.20; in Catasto Fabbricati di Lamezia T. - Nicastro al Foglio n.37, p.lla 1596, sub.1, piano T-1°, ctg. A/2, cl.1, cons. 7 vani, sup. cat. 230 mq., r. € 542,28**

Non vi è la presenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale, in quanto il fabbricato con entrostante terreno non fanno parte di condominio.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona periferica del centro edificato di Nicastro, in territorio parzialmente urbanizzato denominato "Capizzaglie".

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 CR – residenziale" mentre in base al PSC adottato ricade in "zona a prevalente destinazione residenziale (normata dall'art. 65 del REU) con assenza di vincoli.

In entrambe le zone vige il vincolo sismico e, pertanto, eventuali variazioni strutturali potranno essere realizzate solo previa autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile della Regione Calabria.

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 degli esecutati non è emersa la presenza di domande giudiziali aventi ad oggetto il bene pignorato (Cfr. all. nn°2);
- 3) Sull'immobile pignorato non sussistono obbligazioni propter rem.

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

Il manufatto non presenta alcun interesse storico e nessuna rilevanza architettonica.

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, da quel che è stato possibile accertare dai documenti messi a mia disposizione è scaturito che a carico dell'immobile non sono emersi procedimenti civili aventi ad oggetto il bene pignorato.

.

.

**Formalità/Vincoli Lotto n.2:** 1/2 Intera proprietà ed 1/2 in nuda proprietà di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme**, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – **Sant’Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60**

Non vi è la presenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale, in quanto il capannone con annesso terreno non fanno parte di condominio.

Il manufatto non presenta alcun interesse storico e nessuna rilevanza architettonica.

In merito ai vincoli derivanti da contratti connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili si precisa che l’immobile ricade in zona di tutela paesaggistica.

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona di periferia del centro edificato di Sant’Eufemia, in territorio non urbanizzato, precisamente vicino al nucleo industriale di Lamezia Terme, frazione di San Pietro Lametino in località Prato.

Sulla predetta zona in base al PRG vigente grava vincolo di natura paesaggistica (D. Lgs n.°42/2004 e s.m.i.) e ricade in “zona DN – nucleo di industrializzazione” mentre in base al PSC adottato ricade in “zone a prevalente destinazione produttiva (art. 66 e 79 del REU)” con i seguenti vincoli:

- Paesaggistico;
- Ambiti consorzio ASICAT;

In entrambe le zone vige il vincolo sismico e, pertanto, eventuali variazioni strutturali potranno essere realizzate solo previa autorizzazione dell’Ufficio del Genio Civile della Regione Calabria.

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 degli esecutati non è emersa la presenza di domande giudiziali aventi ad oggetto il bene pignorato (*Cfr. all. nn°2*);
- 3) Sull’immobile pignorato non sussistono obbligazioni propter rem.

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, o altri diritti reali gravanti sull’immobile.

In merito all'esistenza di Cause in corso, da quel che è stato possibile accertare dai documenti messi a mia disposizione è scaturito che a carico dell'immobile non sono emersi procedimenti civili aventi ad oggetto il bene pignorato.

Onere in capo all'acquirente è la creazione di nuovo accesso al Lotto da via comunale c.da Prato, in quanto attualmente si ha accesso al lotto da terreno del vicino p.lla 342 di non proprietà.

Si precisa che tutto il terreno è asservito al fabbricato, all'uopo è stata iscritta presso l'RR.II. di Catanzaro la seguente formalità:

- Trascrizione del 24/09/1997 ai nn. 15540 R.P. e 18550 R.G.:

ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO per immobile sito in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 115023 del 25/08/1997 del Pubblico Ufficiale notaio FIORE MELACRINIS NAPOLEONE per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sull'immobile pignorato:

- Catasto Terreni, Comune di Lamezia Terme (CZ), Foglio 47, p.lla 303, natura T, consistenza 2071 mq.;

### 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, sugli immobili pignorati e derivati “avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali”:

1. **Lotto n. 1:** Intera Proprietà di Fabbricato in **Lamezia Terme - Nicastro**, NCEU **Foglio 37, p.lla 1596** (All.2/c), costituito nel 2003, derivato dall'accatastamento del fabbricato con soppressione delle p.lle 268, 956 e 957 (All.2/a).
2. **Lotto n.2:** Intera Proprietà di Capannone in **Lamezia Terme – Sant'Eufemia**, NCEU **Foglio 7, p.lla 390** (All.2/d) costituito nel 2003, derivato dall'accatastamento del fabbricato con soppressione della p.lla 303 (ex 39) (All.2/b).

a partire dal 01/01/1989 al 30/10/2018, e per soggetto sull'esecutato ed usufruttuaria per risalire ad eventuali formalità non trascritte sugli immobili:

3. ----- (All.2/c);
4. ----- (All.2/d);

a partire dal 1979 al 30/10/2018, nelle visure ipo-catastali, risultano le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 2):

**per il Lotto n.1 e n.2 (Lamezia Terme - Fabbricato NCEU F.37 p.lla 1596 e F.47 p.lla 390):**

1. Iscrizione del 06/04/2011 ai nn. 921 R.P. e 5195 R.G.:

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 10375/6652 del 29/03/2011 del Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per un capitale di € 176.000,00 di totale € 355.000,00, a favore di "CREDITO EMILIANO S.P.A." con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro "-----" e "-----" per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sugli immobili pignorati:

1. Catasto Fabbricati, Comune di **Lamezia Terme M208Q (CZ), Foglio 37, p.lla 1596 sub.1**, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie;
2. Catasto Fabbricati, Comune di **Lamezia Terme M208S (CZ), Foglio 47, p.lla 390 sub.1**, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato;

**per il Lotto n.1 e n.2 (Lamezia Terme - Fabbricato NCEU F.37 p.lla 1596 e F.47 p.lla 390):**

2. Trascrizione del 15/05/2015 ai nn. 4305 R.P. e 5321 R.G.:

**Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI** repertorio 437 del 15/04/2015 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di "CREDITO EMILIANO S.P.A." con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro "-----" e "-----" per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sugli immobili pignorati:

1. Catasto Fabbricati, Comune di **Lamezia Terme M208Q (CZ), Foglio 37, p.lla 1596 sub.1**, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie;
2. Catasto Fabbricati, Comune di **Lamezia Terme M208S (CZ), Foglio 47, p.lla 390 sub.1**, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato;

**per il Lotto n.1 e n.2 (Lamezia Terme - Fabbricato NCEU F.37 p.lla 1596 e F.47 p.lla 390):**

3. Trascrizione del 03/05/2018 ai nn. 4591 R.P. e 5783 R.G.:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio 1025 del 17/04/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “CREDITO EMILIANO S.P.A.” con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro “-----”

- per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sull'immobile pignorato:
  1. Catasto Fabbricati, Comune di **Lamezia Terme M208Q (CZ), Foglio 37, p.lla 1596 sub.1**, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie;
- per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di nuda proprietà, sull'immobile pignorato:
  2. Catasto Fabbricati, Comune di **Lamezia Terme M208S (CZ), Foglio 47, p.lla 390 sub.1**, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato;

**Costi per le relative cancellazioni:**

In merito ai costi da sostenersi per la cancellazione e/o restrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati 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 06/04/2011 ai nn. 921 R.P. e 5195 R.G.:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Costo cancellazione n.1:- ipoteca volontaria

- Imposta ipotecaria: 0,50 % x € 355.000,00 x 0 =	€	0,00
- Imposta di Bollo	€	0,00
- Tassa ipotecaria	€	<u>35,00</u>
TOTALE	€	35,00

2. Trascrizione del 15/05/2015 ai nn. 4305 R.P. e 5321 R.G.:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

Costo cancellazione n.2: - pignoramento immobili

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

3. Trascrizione del 03/05/2018 ai nn. 4591 R.P. e 5783 R.G.:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

Costo cancellazione n.3: - 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 € 623,00

Da aggiungere:

- decreto di trasferimento immobili € 200,00 + marca da bollo di € 16,00 = €	<b>216,00</b>
- Copia conforme presso tribunale: 2 marche di 16,00 + 1 di € 10,62	
+ 1 di € 3,85 per un totale di	€ <b>46,47</b>
- compenso tecnico preposto alla compilazione delle note di trascrizione e recupero documentazione	≈ € <u><b>600,00</b></u>
<b>TOTALE</b>	≈ € <u><b>1.485,47</b></u>

Costo totale per cancellazioni e trascrizione decreto: circa ≈ € 1.500,00

### 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:

***per immobile:***

1. **Lotto n. 1:** Intera Proprietà di Fabbricato in **Lamezia Terme - Nicastro, NCEU Foglio 37, p.lla 1596**, costituito nel 2003, derivato dall’accatamento del fabbricato con soppressione delle p.lle 268, 956 e 957.
2. **Lotto n.2:** Intera Proprietà di Capannone in **Lamezia Terme – Sant’Eufemia, NCEU Foglio 7, p.lla 390** costituito nel 2003, derivato dall’accatamento del fabbricato con soppressione della p.lla 303 (ex 39).

***per soggetto:***

3. -----;
4. -----;

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 Lotto n.1:** *Intero Fabbricato (Villino) a 2 p.f.t. e corte in Lamezia Terme (CZ), via S. Foderaro n.20; in Catasto Fabbricati di Lamezia T. - Nicastro al Foglio n.37, p.lla 1596, sub.1, piano T-1°, ctg. A/2, cl.1, cons. 7 vani, sup. cat. 230 mq., r. € 542,28*

Dagli accertamenti effettuati negli uffici comunali (all.6/A), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione, dai rilievi effettuati, dalle indagini svolte risulta che per **il fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.C15 rilasciata dal Comune di Lamezia Terme in data 30/01/2003** (All.6/b.i) per la “costruzione di fabbricato per civile abitazione ubicato in località Capizzaglie” a nome del sig. ----- a cui non è seguito nessun rilascio di certificato di Agibilità/Abitabilità, e successiva **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del 25/09/2003 al prot. n.47411** di cui poi fu resa dichiarazione di non realizzazione dei lavori denunciati con DIA in data 06/03/2007 (all.6/b.ii).

Dalle indagini non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità.

**Conformità/Destinazione Urbanistica Lotto n.2:** *1/2 Intera proprietà ed 1/2 in nuda proprietà di Capannone Industriale (Porcilaia) sito in Lamezia Terme, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – Sant’Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60*

Dagli accertamenti effettuati negli uffici comunali (all.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione, dai rilievi effettuati, dalle indagini svolte risulta che per **il fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia n.3662 rilasciata dal Comune di Lamezia Terme in data 06/10/1997** (All.6/c) per la “costruzione porcilaia per ingrasso loc. Prato ex Comune di S. Eufemia Lamezia” a cui è stato reso valida, pertanto fabbricato agibile, la richiesta di agibilità presentata in data 27/07/1999 trascorsi i 45 gg. dalla presentazione (All.6/c).

### 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 Lotto n.1:** Intero **Fabbricato (Villino)** a 2 p.f.t. e corte in **Lamezia Terme (CZ)**, via S. Foderaro n.20; in Catasto Fabbricati di Lamezia T. - **Nicastro al Foglio n.37, p.lla 1596, sub.1**, piano T-1°, ctg. A/2, cl.1, cons. 7 vani, sup. cat. 230 mq., r. € 542,28

**Opere abusive: Chiusura di 2 Balconi che incidono sia sulla Volumetria e sia sulle Distanze Legali.**

Dall’esamina del fascicolo inerente la pratica edilizia detenuta presso l’archivio dell’ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, con controllo incrociato degli elaborati grafici (All.6/b.i) e lo stato di fatto (All.5/a,b,c.), risulta che sono state realizzate varianti sostanziali al progetto originario, precisamente è stata effettuato un ampliamento di volumetria per la chiusura di due balconi a piano primo, per cui non persiste la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, si precisa che tali abusi incidono sia sulla volumetria del fabbricato, sia sulle distanze minime regolamentari che dai confini di proprietà.

Giova osservare che nessuna domanda di condono è pervenuta presso il Comune di Lamezia Terme.

Per la regolarizzazione urbanistica, l’aggiudicatario potrebbe ripresentare nuovo progetto al Comune di Lamezia Terme con la ripresentazione di una nuova 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".*

Dall'esamina della pratica edilizia detenuta presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, il sottoscritto reputa: visto che il villino è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.C15/2003, la realizzazione della chiusura dei balconi costruita ai confini del lotto essendo aumento di volumetria assentita (si precisa inoltre che per l'ottenimento della Concessione Edilizia si necessita del nulla osta del confinante) può essere sanato soltanto riaprendo i termini del condono edilizio di cui si esplicherà nel punto seguente.

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:

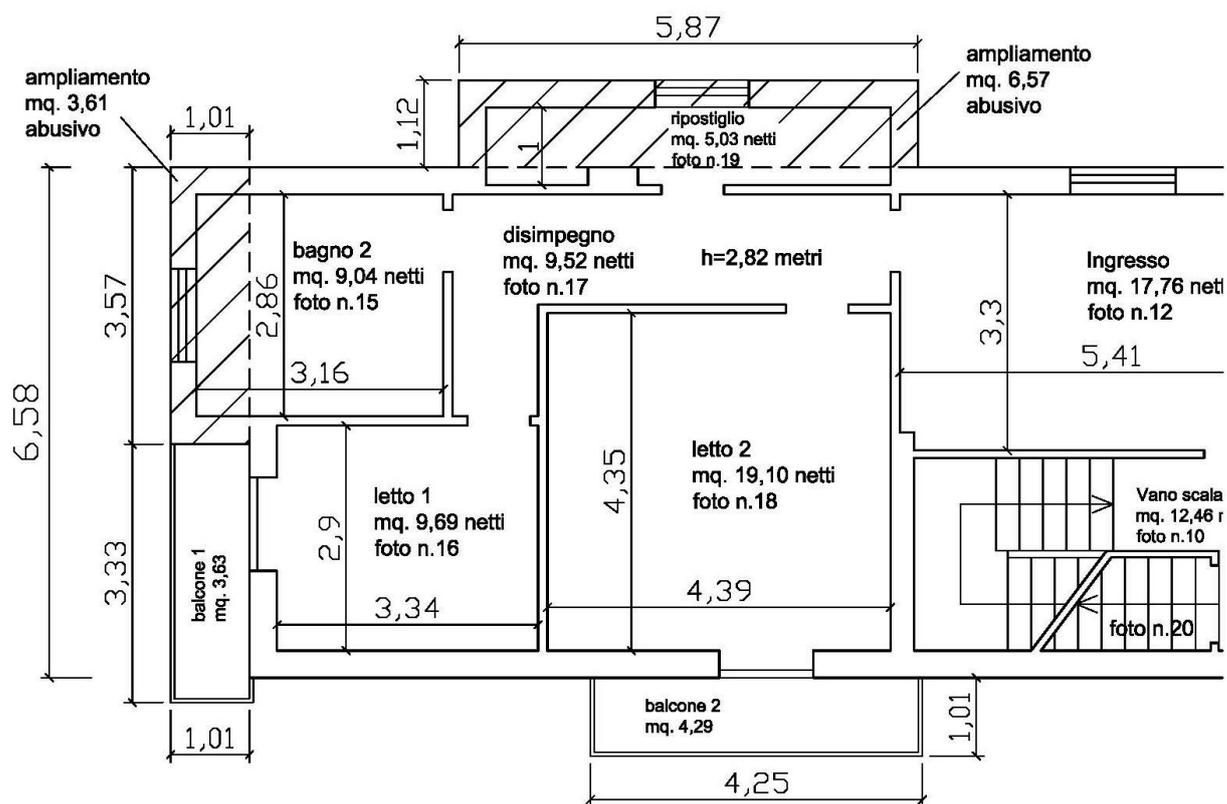
*"Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni 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 da "*decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n.3270/2017, emesso il 24.12.2017, munito di formula esecutiva il 5.1.2018*" redatto dal Tribunale di Reggio Emilia, posteriore 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 e pertanto vanno demoliti.**

Si precisa che essendo ampliamento realizzato su balconi, la demolizione non pregiudica la stabilità del fabbricato (All.5/c):



*Stralcio Elaborato Grafico – Pianta piano primo (All.5/c)*

**Stima Spese di Demolizione Murature realizzate sui balconi realizzate abusivamente al piano primo del fabbricato p.lla 1596 del Foglio 37 di Lamezia Terme - Nicastro**

Come citato nel punto precedente per tale immobile non è possibile la sanatoria urbanistica, pertanto di seguito verrà conteggiata la spesa per l'eventuale demolizione che sarà detratta dal valore di stima:

La stima delle lavorazioni è condotta con il metodo del "costo di demolizione", cioè quello ottenuto dalla somma delle spese che un imprenditore astratto dovrebbe sostenere per produrre le lavorazioni. E' necessario computare dunque tutte le spese esplicite ed implicite occorrenti per l'esecuzione.

Nel caso in esame è stato adottato il metodo che consiste nel determinare il più probabile valore di "demolizione" con il cosiddetto computo metrico estimativo. Le lavorazioni vengono analizzate dettagliatamente in tutte le categorie di opere richieste per la costruzione, e per ogni categoria viene fissato il più probabile valore unitario di costruzione ("demolizione").

In particolare, l'indennità si determina nella sommatoria del costo di tutte le lavorazioni (All.12):

(Si precisa che i prezzi unitari sono stati presi dal Prezziario dei Lavori Pubblici,  
Edizione del 2017 della Regione Calabria)

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>R I P O R T O</b>							
	<b>LAVORI A MISURA</b>							
1 PR.R.0220.2 0.b	Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare: muratura in mattoni forati balcone sud  balcone ovest	2,00  2,00	1,01 3,57 1,12 5,87		3,000 3,000 3,000 3,000	6,06 10,71 6,72 17,61		
	SOMMANO mq					41,10	8,62	354,28
2 PR.R.0210.2 0.a	Demolizione parziale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura o in cemento armato. Effettuata a mano e con l'ausi ... i distanza. Valutato a metro cubo vuoto per pieno per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto Balcone lato sud Balcone lato ovest	3,61 6,57			3,000 3,000	10,83 19,71		
	SOMMANO mc					30,54	15,97	487,72
3 PRE.0150.3 0.a	Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta, provenienti da movimenti terra eseguiti a mano o in zone disagiate, con motocarro di portata fino a 1 mc, o m ... a e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica Trasporto a discarica con motocarro di portata fino a 1 mc					20,00		
	SOMMANO mc					20,00	58,04	1'160,80
4 np1	Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni ... D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri. rifiuti provenienti da demolizioni di fabbricati, in parte recuperabili					20,00		
	SOMMANO mc					20,00	100,00	2'000,00
5 np2	Rifacimento balcone					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	2'000,00	2'000,00
6 np3	rifacimento murature di tamponamento					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	2'000,00	2'000,00
	<b>Parziale LAVORI A MISURA euro</b>							8'002,80
	<b>T O T A L E euro</b>							8'002,80

A tale somma dovranno essere aggiunte le spese per il tecnico abilitato oltre ogni onere necessario per la presentazione della pratica al Comune di Lamezia Terme che si presumono di circa € 1.000,00.

**Costo Totale Demolizione Porticato**

**€ 9.002,80 ≈ € 9.000,00**

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 € 4.000,00.

Pertanto l'ammontare delle spese per l'ottenimento della conformità urbanistica ammontano ad € 13.000,00.

Riepilogando il sottoscritto Esperto reputa la **non regolarità edilizia e urbanistica del bene** poiché gli abusi effettuati sono in difformità all'autorizzazione comunale in quanto hanno determinato superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

**Sanatoria Lotto n.2:** *1/2 Intera proprietà ed 1/2 in nuda proprietà di Capannone Industriale (Porcilaia) sito in Lamezia Terme, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – Sant'Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60*

**Nessuna opera abusiva.**

### 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;”*

**Lotto n.1:** Intero **Fabbricato (Villino)** a 2 p.f.t. e corte in **Lamezia Terme (CZ)**, via S. Foderaro n.20; in Catasto Fabbricati di Lamezia T. - **Nicastro al Foglio n.37, p.lla 1596, sub.1**, piano T-1°, ctg. A/2, cl.1, cons. 7 vani, sup. cat. 230 mq., r. € 542,28

Per la verifica se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico, dalle indagini eseguite presso il Comune di Lamezia Terme e da quello che è stato possibile accertare, **l'immobile non risulta gravato 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.

**Lotto n.2:** 1/2 Intera proprietà ed 1/2 in nuda proprietà di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme**, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – **Sant'Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60**

Con trascrizione del 04/02/2011 presso RR.II. di Catanzaro ai nn. 1198 RP e 1773 RG è stata operata AFFRANCAZIONE del terreno gravato da livello con il Comune di San Pietro a Maida con Deliberazione della Giunta Comunale del 25/11/2001 e successiva determinazione del Responsabile del Servizio del 01/02/2011 n.8, Reg. Gen. N.14 (All.8), pertanto, con tale atto, si è acquistata la proprietà da parte dell'enfiteuta mediante il pagamento di una somma di denaro (all.2/b.ii):

- Trascrizione del 04/02/2011 ai nn. 1198 R.P. e 1773 R.G.:

**ATTO TRA VIVI – AFFRANCAZIONE** per immobile sito in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 14 del 01/02/2011 del Pubblico Ufficiale COMUNE DI SAN PIETRO A MAIDA, a favore di “-----” contro “COMUNE DI SAN PIETRO A MAIDA” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sull'immobile pignorato:

- Catasto Terreni, Comune di **Lamezia Terme M208C (CZ), Foglio 47, p.lla 390**, natura Ente Urbano, consistenza 2070 mq.;

Con tale atto il diritto sul bene pignorato è divenuto di proprietà dell'esecutato “-----”.

### 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.”*

#### 3.15.1 Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

“...alla data della valutazione...”

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...”

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

“...dopo un'adeguata promozione commerciale...”

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

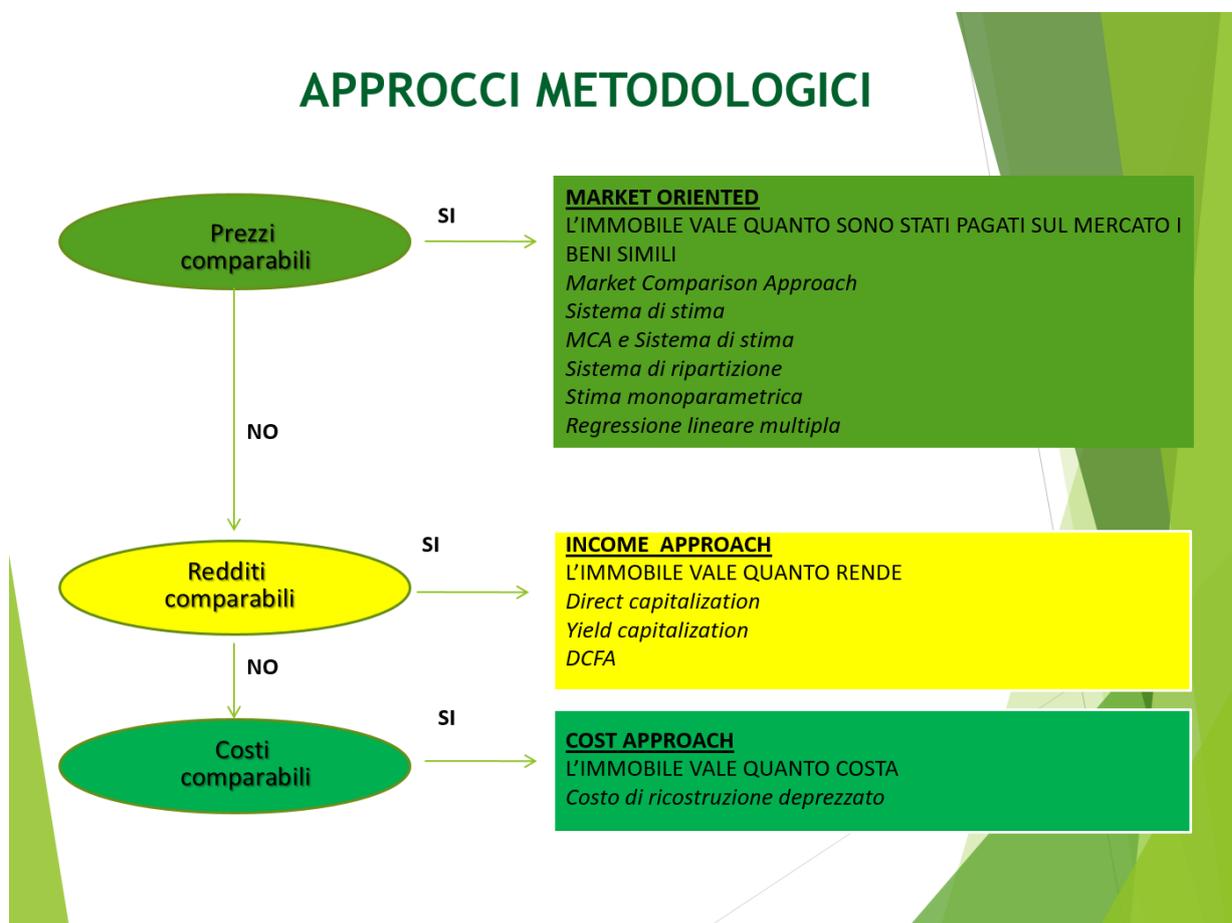
### 3.15.2 Scelta metodologia estimativa

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- 1. Market Approach** (o metodo del confronto di mercato): utilizzato nei mercati attivi e dinamici in cui i dati immobiliari delle compravendite di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato sono facilmente disponibili;
- 2. Income Approach** (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri): utilizzato nei mercati poco attivi in cui i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili sono scarsamente disponibili mentre sono generalmente disponibili i canoni di affitto;
- 3. Cost Approach** (o metodo dei costi): utilizzato nei mercati di beni limitati, o in presenza di immobili speciali e in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto.

Dalla predetta analisi risulta evidente che l'applicazione dei procedimenti estimativi non è un'arbitraria scelta del perito ma deriva dall'attenta analisi del mercato e dell'immobile oggetto di stima.

La scelta del metodo di stima deve essere fatta secondo il diagramma di scelta rappresentato nella successiva figura 11:



Dalle ricerca eseguite nel comune di Lamezia Terme per le abitazioni riguardante il **Lotto n.1** è emerso che il mercato immobiliare della zona è poco attivo, ma comunque è stato possibile reperire un solo atto di compravendita per villino nelle vicinanze e terreno edificabile, pertanto **al fine di determinare il valore di mercato si ricorre al metodo Market Approach (o metodo del confronto di mercato)** mentre che per gli opifici riguardante il Lotto n.2 è emerso che il mercato immobiliare della zona non è attivo, infatti, non sono stati reperiti né atti di compravendita né contratti di locazione di beni simili a quello da stimare e, pertanto, **al fine di determinare il valore di mercato del capannone si è dovuto ricorrere al metodo COST APPROACH (o dei costi deprezzati).**

Si precisa che la ricerca dei comparabili nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare è stata eseguita avvalendosi della piattaforma SISTER dell’Agenzia delle Entrate e di Stimatrix City ed ha riguardato uno spazio temporale di 36 mesi nel quale sul mercato di riferimento sono state individuate 15 compravendite (Cfr. all. n.°14,15) aventi ad oggetto beni immobili simili a quelli pignorati, i cui dati principali sono sintetizzati nella sottostante tabella:

Comparabile Ricercato	Estremi atto di compravendita	All.	Ubicazione	Destinazione
A – Abitazione via S. Foderaro	Notaio G. Perrella di Lamezia Terme rep. n.°100.058 del 19/12/2016	15/A	Nicastro, F.37 p.lla 1814 via dei Sanniti	Villetta a schiera a 2 piani fuori terra con garage e corte
	<b>Scartato</b> in quanto il venditore lo ha acquistato all’asta in data 20/04/2016 e rivenduto ad un prezzo che il sottoscritto reputa troppo basso			
B – Abitazione via S. Foderaro	Notaio G. Perrella di Lamezia Terme rep. n.°100.564 del 15/05/2016	15/B	Nicastro, F.37 p.lla 2070 via dei Sabelli 1	Appartamento a piano primo con corte esclusiva
	<b>Scartato</b> in quanto il venditore vantava un credito pecuniario verso l’acquirente che con la cessione del bene viene annullato			
C - Terreno Edificabile via S. Foderaro	Notaio S. Marino di Lamezia Terme rep. n.°3016 del 03/10/2018	15/C	Nicastro, F.37 p.lla 2409 via Itali	Terreno di natura agricola
	<b>Scartato</b> in quanto si tratta di vendita di terreno agricolo			
D - Terreno Edificabile via S. Foderaro	Notaio G. Perrella di Lamezia Terme rep. n.°101.902 del 25/06/2018	15/D	Nicastro, F.37 p.lla 488,2428,2429	Terreno edificabile
	<b>Scartato</b> in quanto il venditore è l’acquirente hanno lo stesso cognome con prezzo che il sottoscritto reputa troppo basso			
E - Terreno Edificabile via S. Foderaro	Notaio S. Marino di Lamezia Terme rep. n.°2328 del 26/02/2018	15/E	Nicastro, F.37 p.lla 2410 loc. Capizzaglie	Terreno di natura agricola
	<b>Scartato</b> in quanto si tratta di vendita di terreno agricolo			

F - Terreno Edificabile via S. Foderaro	Notaio G. Perrella di Lamezia Terme rep. n.°101.462 del 01/02/2018	15/F	Nicastro, F.37 p.lla 2407,2408 via degli uliveti	Terreno di natura agricola
<b>Scartato</b> in quanto si tratta di vendita di terreno agricolo				
G - Terreno Edificabile via S. Foderaro	Notaio S. Marino di Lamezia Terme rep. n.°1856 del 14/09/2017	15/G	Nicastro, F.37 p.lla 1651 loc. Capizzaglie	Terreno di natura agricola
<b>Scartato</b> in quanto si tratta di vendita di terreno agricolo				
H - Terreno Edificabile via S. Foderaro	Notaio B. Fabiano di Maida rep. n.°5242 del 08/08/2017	15/H	Nicastro, F.37 via degli Etruschi	Appartamento con terreni
<b>Scartato</b> in quanto trattasi di vendita di quota indivisa				
I - Terreno Edificabile via S. Foderaro	Notaio P. Furgiuele di Lamezia Terme rep. n.°1503 del 03/02/2018	15/I	Nicastro, F.37 p.lla 520 loc. Capizzaglie	Terreno di natura agricola
<b>Scartato</b> in quanto si tratta di vendita di terreno agricolo				
L - Terreno Edificabile via S. Foderaro	Notaio S. Barbagallo di Borgosesia rep. n.°2165 del 05/07/2016	15/L	Nicastro, F.37 p.lla 683 loc. Capizzaglie	Fabbricato con abitazione e 2 piani in c.d.c. con terreno
<b>Scartato</b> in quanto si tratta di vendita di fabbricato di cui una porzione in corso di costruzione				
M - Terreno Edificabile via S. Foderaro	Notaio M.E. Pizzonia di Lamezia Terme rep. n.°595 del 02/05/2016	15/M	Nicastro, F.37 p.lla 762 loc. Pili	Terreno edificabile
<b>Unico Comparabile Valido:</b> terreno edificabile già lottizzato				
N - Terreno Edificabile via S. Foderaro	Notaio M. Bilangione di Nocera Terinese rep. n.°106.420 del 08/02/2016	15/N	Nicastro, F.37 p.lle 714,715 loc. Capizzaglie	Terreno edificabile ed agricolo
<b>Scartato</b> in quanto si tratta di terreno sia edificabile sia agricolo venduto a corpo				
O – Villino con corte via S. Foderaro	Notaio P. Furgiuele di Lamezia Terme rep. n.°1147 del 02/02/2016	15/O	Nicastro, F.37 p.lla 1736 via S. Foderaro n.8	Villino ad un piano fuori terra con corte
<b>Unico Comparabile Valido:</b> villino vicino al subject con corte				
Capannone	NESSUNA COMPRAVENDITA RINVENUTA			
P - Terreno Industriale San Pietro Lametino	Notaio M. Bilangione di Nocera Terinese rep. n.°109.057 del 26/03/2018	15/P	Sant'Eufemia, F.47 p.lle 38,2179,2180 loc. Prato	Terreno industriale
<b>Scartato</b> in quanto il venditore ed l'acquirente hanno la stessa denominazione ma con P.IVA diverse				
Q - Terreno Industriale San Pietro Lametino	Notaio S. Panzarella di Lamezia Terme rep. n.°20.040 del 04/07/2017	15/Q	Sant'Eufemia, F.47 p.lla 464 loc. Prato	Terreno industriale
<b>Scartato</b> in quanto il venditore è limitrofo all'acquirente				

**3.15.3 Stima Lotto n.1: Intero Fabbricato (Villino) a 2 p.f.t. e corte in Lamezia Terme (CZ), via S. Foderaro n.20; in Catasto Fabbricati di Lamezia T. - Nicastro al Foglio n.37, p.lla 1596, sub.1, piano T-1°, ctg. A/2, cl.1, cons. 7 vani, sup. cat. 230 mq., r. € 542,28**

**Premessa**

Per la stima del bene pignorato descritti come **lotto n.1** 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 e Stimatrix City e mediante l'indagine condotta dal sottoscritto presso gli studi notarili operanti nel lametino (*Cfr. all. n.°14,15*) 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 (comparabile O) 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).

### **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 e Stimatrix City ed ha riguardato uno spazio temporale di 36 mesi si puntualizza che nel mercato di riferimento è stata individuata soltanto una compravendita riguardante villini (*Cfr. all. n.°14,15*), aventi ad oggetto beni immobili simili a quelli pignorati, i cui dati principali sono sintetizzati nella sottostante tabella:

<b>Comparabile Ricercato</b>	<b>Estremi atto di compravendita</b>	<b>All.</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>
O – Villino con corte via S. Foderaro	Notaio P. Furgiuele di Lamezia Terme rep. n.°1147 del 02/02/2016	15/O	Nicastro, F.37 p.lla 1736 via S. Foderaro n.8	Villino ad un piano fuori terra con corte
<b>Unico Comparabile Validò:</b> villino vicino al subject con corte				

**Stima Lotto n.1 – Intero fabbricato a 2 p.f.t. con accessori identificato come p.lla 1596:**  
**Descrizione delle caratteristiche immobiliari – Fabbricato**

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

Data (mesi)
Superficie principale lorda (mq)
Superficie secondaria lorda (mq)
Superficie balconi/terrazze (mq)
Superficie corte esclusiva (mq)
Livello di Piano (n.)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione (Conservazione) (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 il comparabile “O”, con caratteristiche simili al subject ed avente gli stessi servizi ed impianti, verranno analizzati soltanto la “data”, la “Superficie principale lorda”, la “Superficie secondaria lorda”, la “Superficie balconi/terrazze” e la “Corte esclusiva”:

**Data – Intero Fabbricato con corte Lotto n.1**

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 O). 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<sub>data</sub> = P \* i / 12 dove i=(Montante-Capitale iniziale)/Capitale iniziale]

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max(Quot.2016 ;Quot. 2018)} - \text{Min(Quot.2016;Quot. 2018)}]}{\frac{\text{Min(Quotazioni2016;Quotazioni 2018)}}{12}} \times P$$

**Dove**

**PM<sub>data</sub>** = Prezzo marginale data

**P** = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è lo **0,00%** atteso che tra il 2016 e il 2018 le quotazioni sono rimaste invariate.

Nello specifico si è riscontrato (*Cfr. all. n.°18*) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene D7, nell’anno 2016 le quotazioni delle ville e villini erano pari a 890 ÷ 1200 €/mq mentre nell’attualità 2018 sono rimaste invariate con gli stessi valori pari a 890 ÷ 1200 €/mq.

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

<b>Comparabile</b>	<b>Prezzo (€)</b>	<b>Andamento</b>	<b>Prezzo marginale data (€/mq)</b>
A (nel caso in esame “O”)	€ 116.000,00	0,00% (0,00)	0,00
B	-	-	-
C	-	-	-

**Superficie – Intero Fabbricato con corte formante il Lotto n.1**

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie lorda del bene pignorato che è quella di seguito esplicitata

<b>Calcolo della superficie totale fabbricato formante Lotti 1 SUBJECT (vedi Elaborato grafico all.5/a,b,c)</b>			
	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. tot. (mq)</b>
<b>Superficie Principale Lorda</b>	160,35	100 (1/1)	160,35
<b>Superficie Secondaria (garage- magazzino)</b>	160,35	50 (1/2)	80,175
<b>Superficie totale balconi e terrazze</b>	37,83	33 (1/3)	12,61
<b>Superficie corte esclusiva attrezzata</b>	369,65	20 (1/5)	73,93
<b>Superficie corte esclusiva a verde</b>	540,00	10 (1/10)	54,00
<b>Superficie totale (mq)</b>			<b>381,065</b>
<b>Calcolo della superficie totale comparabile A (“O”) (vedi Elaborato grafico all.16)</b>			
	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. tot. (mq)</b>
<b>Superficie Principale Lorda</b>	100,00	100	100,00
<b>Superficie Secondaria</b>	0,00	50 (1/2)	0,00
<b>Superficie totale balconi e terrazze</b>	0,00	33 (1/3)	0,00
<b>Superficie corte esclusiva a verde</b>	220,00	10 (1/10)	22,00
<b>Superficie totale (mq)</b>			<b>122,00</b>

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabile. 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:

<b>Comparabile</b>	<b>Prezzo (€)</b>	<b>Sup. di calcolo lorda (mq)</b>	<b>Prezzo medio (€/mq)</b>
A (“O”)	€ 116.000,00	122,00	950,82
B	-	-	-
C	-	-	-
<b>Prezzo marginale superficie principale= €/mq 950,82</b>			

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

$$S_t = S_u + 0,5 S_s + 0,33 x S_b + 0,20 x S_{C1} + 0,10 x S_{C2}$$

*Dove*

*S<sub>u</sub> = Superficie principale lorda appartamento*

*S<sub>s</sub> = Superficie secondaria lorda appartamento (garage e magazzino)*

*S<sub>b</sub> = Superficie balconi/terrazze*

*S<sub>C1</sub> = Superficie corte esclusiva attrezzata*

*S<sub>C2</sub> = Superficie corte esclusiva a verde*

**Costo marginale riferito alla superficie secondaria:**

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile dei depositi/garage, assunto pari a 0,50 (1/2) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie secondaria è 475,41 €/mq (=950,82 €/mq x 1/2)**

**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 0,33 (1/3) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie secondaria è 316,94 €/mq (=950,82 €/mq x 1/3)**

**Costo marginale riferito alla corte attrezzata:**

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile della corte, assunto pari a 0,20 (1/5) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie secondaria è 190,164 €/mq (=950,82 €/mq x 1/5)**

**Costo marginale riferito alla corte a verde:**

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile della corte, assunto pari a 0,10 (1/10) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie secondaria è 95,082 €/mq (=950,82 €/mq x 1/10)**

### 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:

<b>Classe</b>	<b>Punteggio</b>	<b>Nomenclatore</b>
<b>Ottimo</b>	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.
<b>Sufficiente</b>	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.
<b>Scarso</b>	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 € 10.000,00 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 dell'immobile descritto come lotto n.1**

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

<b>MARKET COMPARISON APPROACH</b>					
<b>TABELLA DATI</b>					
<b>Prezzo di mercato e caratteristica</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>Subject</b>	<b>Informazione mercantile</b>
Prezzo (€)	116.000	-	-	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	15	-	-	-	0% annuo
Superficie principale (mq)	100,00	-	-	160,35	Indice mercantile 1
Superficie secondaria (mq)	0,00	-	-	160,35	Indice mercantile 0,50
Balconi e terrazze(mq)	0,00	-	-	37,83	Indice mercantile 0,33
Superficie corte attrezzata (mq)	0,00	-	-	369,65	Indice mercantile 0,20
Superficie corte a verde (mq)	220,00	-	-	540,00	Indice mercantile 0,10
Livello di Piano (n.)	-	-	-	-	Indice variazione piano 0,5%
Servizi (bagni) (n.)	-	-	-	-	Costo Realizzo 13.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 6 anni
Stato di Manutenzione (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	2	-	-	2	Costo marginale da 1 a 2 = 12.500 €
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)

<b>MARKET COMPARISON APPROACH</b>			
<b>TABELLA PREZZI MARGINALI</b>			
<b>Prezzo di mercato e caratteristica</b>	<b>A = O</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Data (mesi)	€ -	-	-
Superficie principale (mq)	€ 950,82	-	-
Superficie secondaria (mq)	€ 475,41	-	-
Balconi (mq)	€ 316,94	-	-
Corte attrezzata (mq)	€ 190,164	-	-
Corte a verde (mq)	€ 95,082	-	-
Livello di piano (n.)	-	-	-

**Tabella n.°2**

<b>MARKET COMPARISON APPROACH</b>			
<b>TABELLA PREZZI MARGINALI</b>			
<b>Prezzo di mercato e caratteristica</b>	<b>A = O</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Data (mesi)	€ 0,000	-	-
Superficie principale (mq)	€ 950,820	-	-
Superficie secondaria (mq)	€ 475,410	-	-
Balconi (mq)	€ 316,940	-	-
Corte attrezzata (mq)	€ 190,164	-	-
Corte a verde (mq)	€ 95,082	-	-
Livello di Piano (n.)	€ 0,00	-	-
Servizi (bagni) (n.)	€ 0,00	-	-
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 10.000,00	-	-
Box (n)	€ 0,00	-	-
Posto Auto (n)	€ 0,00	-	-
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 00,00	-	-

**Tabella n.°2**

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

<b>MARKET COMPARISON APPROACH</b>			
<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>			
<b>Prezzo e caratteristica</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>Prezzo (€)</b>	<b>116.000,00</b>	-	-
Data (mesi)	0	-	-
Superficie principale (mq)	+57.381,99	-	-
Superficie secondaria (mq)	+76.231,99	-	-
Balconi/terrazze (mq)	+11.989,84	-	-
Corte esclusiva attrezzata (mq)	+70.294,12	-	-
Corte esclusiva a verde (mq)	+30.426,24	-	-
Livello di Piano (n.)	0	-	-
Servizi (bagni) (n.)	0	-	-
Stato di Manutenzione (Conservazione)	0	-	-
BoX (n)	0	-	-
Posto Auto (n)	0	-	-
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0	-	-
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>362.324,22</b>	-	-
<b>Sintesi di Stima</b>			
<b>D% = (max-min)/min &lt; 5%</b>		0,0%	<5%
<b>Valore di Mercato media fra A e C (€)</b>	362.324,22		

*Tabella n.°3*

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 1 è pari € **326.324,22** (media tra i prezzi corretti dei comparabili A, B, C).

### **Sintesi di stima Intero Fabbricato formante i Lotti n.1 e 2**

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.

### **Conclusioni**

**Il valore di mercato del Lotto n.1 (villino) identificato come p.lla 1596 oggetto di stima è pari a 362.324,22 euro.**

Giova osservare, che a tale valore, poiché è stato preso come riferimento un solo comparabile con caratteristiche solo dimensionali, è possibile arrivare direttamente moltiplicando direttamente il prezzo marginale per la superficie commerciale del subject:

$$\text{€ } 950,82 / \text{mq.} \times 381,065 \text{ mq.} = \text{€ } 362.324,22 \text{ riferito all'intero fabbricato}$$

**3.15.4 Stima Lotto n.2: 1/2 Intera proprietà ed 1/2 in nuda proprietà di *Capannone Industriale (Porcilaia) sito in Lamezia Terme, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – Sant’Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60***

**COST APPROACH**

Il *Cost Approach* è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell’edificio, eventualmente deprezzato.

E’ detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno.

L’impiego del *Cost Approach* è altresì suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi.

Si tratta in sostanza di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l’uso cui sono destinati,

Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Il *Cost Approach* si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l’immobile è costruito e al costo di costruzione dell’edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Questo principio “*stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterrebbe per l’acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell’alternativa migliore, sia essa l’originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato.*” (International Valuation Standards GAVP pag. 32)

In effetti l’acquirente potenziale opta tra l’acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Il prezzo di transazione può discostarsi dal prezzo di equilibrio costituito dal costo di sostituzione, per esempio se alcune caratteristiche del bene non corrispondono a quanto cerca l’acquirente o se desidera poter disporre immediatamente del bene.

Nel primo caso si avrebbe una svalutazione, nel secondo una sopravvalutazione.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio
- la stima del deprezzamento

La stima del valore del terreno può essere eseguita con criterio comparativo di mercato, i costi con procedimento comparativo riguardo ad opere o interventi simili, oppure analitico (computo metrico estimativo).

### **Stima terreno edificato**

Nel procedimento a costo di ricostruzione deprezzato, per terreno edificato si intende il suolo occupato dal sovrastante edificio ed il suo valore è stimato per differenza tra il valore del terreno edificabile ed i costi di trasformazione derivanti dalla demolizione.

Per il calcolo del prezzo del terreno edificabile non si è potuto fare riferimento a comparabili, in quanto, come descritto nel paragrafo 3.15.2 si ha l'assenza di atti di compravendita validi, pertanto, il sottoscritto ha raccolto informazioni presso agenzie immobiliari e nucleo industriale di Lamezia Terme dove si è evinto un valore di vendita per terreni industriali pari ad a 35,00 €/mq.

Considerato che l'Area di Terreno ove insiste il capannone è pari a mq. 2.070,00 (vedi all.5/d) si ha un Valore totale di € 72.450,00 (mq.2.070,00 x € 35,00 /mq).

A tale valore è da detrarre il costi di demolizione di seguito calcolati:

l'analisi del prezzo di demolizione viene computato dal Prezziario della Regione Calabria anno 2017, alla voce:

<b>Tariffa</b>	<b>Descr. Sintetica</b>	<b>Descr. Estesa</b>	<b>Unità Misura</b>	<b>Prezzo 1</b>
PR.R.0210.10.b	Demolizione totale di fabbricati per fabbricati con strut ... armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno	mc	16,15

A tale voce è da sommare la spesa per la discarica autorizzata, non trovata nel Prezziario, ma da informazioni reperite presso discarica autorizzata ammontano a circa € 15,00 /mc, pertanto un totale di costo di demolizione pari a € 31,15.

Considerato che il capannone ha una superficie coperta di mq.292,40 (in pianta 43 x 6,80 metri) per un'altezza media di mt. 3.1 si ha un volume di mc. 906,44, da cui un costo pari ad € 28.235,61.

$$\begin{aligned} \text{Valore terreno edificato} &= \text{valore terreno edificabile} - \text{costi di demolizione} = \\ &= \quad 72.450,00 \quad - 28.235,61 \quad = \quad \text{€ } 44.214,39 \end{aligned}$$

### **Stima costo di ricostruzione**

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il suddetto costo si distingue in:

- *costo di ricostruzione (reproduction cost)* propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (*perfetto sostituto*) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione;
- *costo di rimpiazzo (replacement cost)*, ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

1- Costi tecnici di costruzione

a) diretti

Costo di costruzione opere edilizie edificio

Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte

b) indiretti

Oneri di urbanizzazione

Oneri professionali

Costi allacciamento servizi

Spese generali

Spese commercializzazione

c) oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti

d) utile del promotore sul proprio capitale di rischio

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico

*Procedimento empirico*

La stima empirica del costo medio di un'opera, un intervento, una lavorazione avviene per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione.

*Procedimento analitico*

Il *computo metrico estimativo* stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico dei costi unitari e totali.

Lo schema contabile comprende la individuazione delle lavorazioni, le schede dei mezzi d'opera, la individuazione delle quantità, l'analisi dei prezzi unitari ed, infine, del computo metrico estimativo propriamente detto.

Il *computo metrico estimativo* ha due classificazioni

Classificazione per materiali e lavorazioni

- Si basa sulla organizzazione del cantiere
- Si articola in categorie di lavoro
- La caratteristica è la corrispondenza tra classi/elementi fisici e legame tra fattori produttivi e parti fisiche

Nel caso in esame, il calcolo dei costi di ricostruzione a nuovo sono calcolati utilizzando l'applicativo CNAPPC-CRESME:

*applicativo web in grado di grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi orari dello studio professionale e delle prestazioni professionali fornite. È il sistema sviluppato dal Consiglio Nazionale degli Architetti P.P.C. di concerto con il Cresme per gli iscritti al sistema ordinistico nazionale. Lo strumento è in grado inoltre di fornire il valore delle prestazioni professionali svolte ai sensi del DL 140 del 20.07.2012 (Regolamento recante la determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni regolarmente vigilate dal Ministero della giustizia) e il calcolo dei costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione.*

## Costi costruzione edilizia

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti:

### Localizzazione opera

Provincia Catanzaro

Comune Lamezia Terme

### Nota metodologica

## Selezione dei parametri edilizi

### 1. Classe dimensionale

---

- Una campata (fino a 500 mq)
- Due campate (da 500 a 2.000 mq)
- Più di due campate (da 2.000 a 5.000 mq)

### 3. Copertura

---

- Piana
- Due falde
- Shed

### 5. Rendimento energetico

---

- Basso
- Medio
- Alto
- Massimo

### 7. Luce trasversale

---

- Fino a 15 m
- Da 16 a 20 m
- Da 21 a 55 m

### 9. Accessibilità cantiere

---

- Normale

### 2. Struttura

---

- Prefabbricata CA
- Struttura metallica

### 4. Tamponamenti esterni

---

- Blocchi CLS
- Pannelli prefabbricati CLS
- Pannelli metallici

### 6. Altezza pilastri

---

- Fino a 7 m
- Da 8 a 10 m
- Da 11 a 15 m

### 8. Predisposizione carroponte

---

- 100% struttura
- 70% struttura
- 40% struttura
- Non predisposto

### Voci di costo aggiuntive ?

Voce 1	Impiantistica x Porcilaia	100.000	€
Voce 2			€
Voce 3			€

Altri impianti

- seleziona -

- seleziona -

Costo aggiuntivo totale 100.000,00 €

### Inserimento delle caratteristiche costruttive

#### Superficie totale lorda ?

Superficie destinata alla produzione 292,40 mq

Uffici 0 mq

Numero piani ufficio 0 mq

Superficie totale 292,40

Superficie parametrica 292,40

Calcola

### Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	469,29	€/mq
Costo complessivo	137.220,01	€

di cui

Quota

Edilizia 69.226,38 € 50,45%

Strutture 49.648,50 € 36,18%

Impianti elettrici 5.684,92 € 4,14%

Altri impianti 12.660,20 € 9,23%

### Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?

Costo al metro quadro	811,29	€/mq
Costo complessivo	237.220,01	€

di cui

Quota

Edilizia 69.226,38 € 29,18%

Strutture 49.648,50 € 20,93%

Impianti elettrici 5.684,92 € 2,40%

Altri impianti 112.660,20 € 47,49%

## **Il deprezzamento**

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali:

1. Obsolescenza fisica
2. Obsolescenza funzionale
3. Obsolescenza economica

### **OBSOLESCENZA FISICA**

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso.

Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione.

Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

### **OBSOLESCENZA FUNZIONALE**

Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti.

Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica.

### **OBSOLESCENZA ECONOMICA**

L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

## **IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO**

L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento.

Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica.

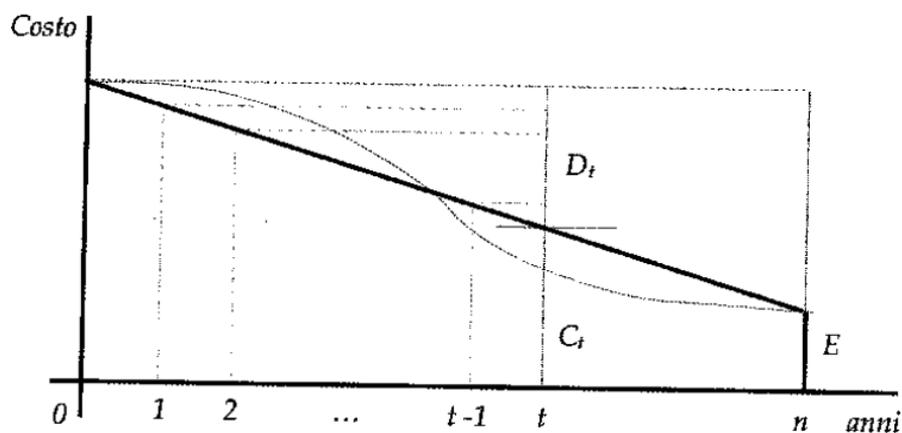
L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

*La funzione valore-tempo*

Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica.

Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica



Funzione Valore-tempo lineare

Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti  $Q$ , calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni

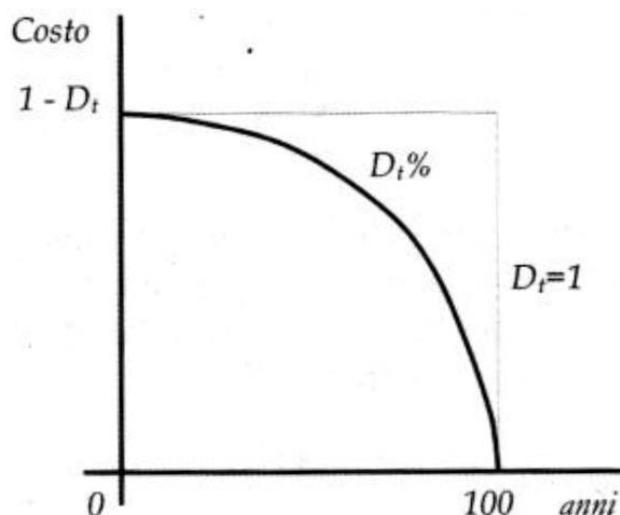
$$Q = (C - E) / n$$

Per un valore residuo nullo o trascurabile ( $E=0$ ), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C * (1 - t/n)$$

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale  $D\%$ , in modo che all'inizio per  $t=0$  il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per  $t=n$  il deprezzamento percentuale è del 100%

$$D_t\% = [ (t/n * 100 + 20)^2 / 140 ] - 2,86$$



Funzione Valore-tempo UEC

Nella tabella seguente viene riepilogato il calcolo del Valore del Costo deprezzato:

**STIMA DI CAPANNONE PRODUTTIVO - Prospetto di valutazione a costo**

		<b>SPESE</b>			
		Costruzione Standard	Incidenze	Costo a nuovo (€)	
costo costruzione	<i>Edilizia</i>		29,18%	€	69.226,38
	<i>Strutture</i>		20,93%	€	49.648,50
	<i>Impianti</i>		2,40%	€	5.684,92
	<i>Altri impianti</i>		47,49%	€	112.660,20
	<b>TOTALE Cc</b>				€
spese tecniche	percentuale su c.c.		10%		
	progetto		25%	€	5.930,50
	Impianti		15%	€	3.558,30
	strutture		15%	€	3.558,30
	sicurezza		7%	€	1.660,54
	d.l.		32%	€	7.591,04
	accatastamento		3%	€	711,66
	conform. + abitabilità		3%	€	711,66
<b>TOTALE St</b>				€	<b>23.722,00</b>
oneri comunali	urbaniz. Primaria	292,4	€	15,00	€ 4.386,00
	urban. Secondaria	292,4	€	15,00	€ 4.386,00
	<b>TOTALE Oc</b>				€
<b>SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)</b>					€ <b>269.714,00</b>

<b>VALORE AREA</b>	€ <b>44.214,39</b>
--------------------	--------------------

		<b>UTILE PROMOTORE</b>			
oneri comunali	costo costruzione	15%	€	35.583,00	
	spese tecniche	15%	€	3.558,30	
	oneri concessionari	15%	€	1.315,80	
	valore area	15%	€	6.632,16	
	<b>TOTALE OC</b>				€

<b>VALORE A NUOVO</b>	€ <b>361.017,65</b>
-----------------------	---------------------

		<b>DEPREZZAMENTO FORMULA UEC - LINEARE</b>				
		Costruzione Standard	Costo a nuovo (€)	Vita Utile (n)	Vetustà (t)	deprezzamento
deprezzamento	<i>Edilizia - UEC</i>	€ 69.226,38		100	20	€ 5.931,71
	<i>Strutture - UEC</i>	€ 49.648,50		50	20	€ 11.346,81
	<i>Impianti - LIN</i>	€ 5.684,92		15	8	€ 2.652,96
	<i>Altri impianti - LIN</i>	€ 112.660,20		15	10	€ 37.553,40
	<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>					€ <b>57.484,88</b>

		<b>VALORE ATTUALE</b>	
	valore a nuovo	€	361.017,65
	deprezzamento	€	57.484,88
<b>VALORE DI COSTO DEPREZZATO</b>			€ <b>303.532,76</b>

## Conclusioni

Il valore di mercato del Lotto n.2 (capannone) identificato come p.lla 390 oggetto di stima è pari a 303.532,76 euro.

### Calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà gravante sul Lotto n.2

Il lotto n.2 della presente relazione è gravato da un diritto di usufrutto per la quota di 1/2 a favore della madre dell'esecutato "----- nata il 21/02/1935" (cfr all. n.°19).

L'usufrutto è una servitù personale in virtù della quale un soggetto, non proprietario di un bene, può godere dello stesso bene e del reddito che questo può produrre in modo esclusivo per tutta la durata della propria vita. Il valore dell'usufrutto è determinato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente indicato, in relazione all'età del beneficiario, nella tabella che segue:

**Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,30%**

Anno di riferimento:

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	317,50	95,25	4,75
da 21 a 30	300,00	90,00	10,00
da 31 a 40	282,50	84,75	15,25
da 41 a 45	265,00	79,50	20,50
da 46 a 50	247,50	74,25	25,75
da 51 a 53	230,00	69,00	31,00
da 54 a 56	212,50	63,75	36,25
da 57 a 60	195,00	58,50	41,50
da 61 a 63	177,50	53,25	46,75
da 64 a 66	160,00	48,00	52,00
da 67 a 69	142,50	42,75	57,25
da 70 a 72	125,00	37,50	62,50
da 73 a 75	107,50	32,25	67,75
da 76 a 78	90,00	27,00	73,00
da 79 a 82	72,50	21,75	78,25
da 83 a 86	55,00	16,50	83,50
da 87 a 92	37,50	11,25	88,75
da 93 a 99	20,00	6,00	94,00

La rendita annua è ottenuta moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da usufrutto, per l'interesse legale, che dal 1° gennaio 2018 è del 0,3% (G.U. n. 292 del 15/12/2017 - Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze).

Nella seguente tabella è riassunto il valore netto dell'usufrutto e della nuda proprietà, considerando che la quota gravata da usufrutto è pari ad 1/2, quindi un valore di € 151.766,38 e l'età della madre nata il 21/02/1935 di 83 anni, le percentuali, dedotti dalla tabella anzidetta, sono pari al 16,50% per l'usufrutto e 83,50% per la nuda proprietà:

- 1) il valore dell'**usufrutto vitalizio** e della nuda proprietà in base all'età del beneficiario, espressa in anni compiuti.
- 2) il valore dell'**usufrutto a termine** e della nuda proprietà in base alla durata (massimo 30 anni per le persone giuridiche).

**CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'**

*Interesse Legale Vigente: 0,30%*

---

Valore della Piena Proprietà €

---

**Usufrutto Vitalizio**                      Età:      

**Usufrutto a Termine**                      Durata:

---

**Usufrutto Vitalizio**

Valore della piena proprietà	€ 151.766,38
Età dell'usufruttuario	83 anni
Tasso di interesse legale	0,30%
Coefficiente moltiplicatore	55
Valore dell'usufrutto	€ 25.041,45
Valore della nuda proprietà	€ 126.724,93

Nella seguente tabella è riassunto il valore delle quote di appartenenza in testa all'esecutato ed all'usufruttuaria:

<b>Diritto</b>	<b>Soggetto</b>	<b>Quota</b>	<b>Valore nuda proprietà (€)</b>
<b>Piena Proprietà</b>	Esecutato: ----- -	<b>1/2</b>	<b>€ 151.766,38</b>
<b>Nuda Proprietà</b>	Esecutato: ----- -	<b>1/2</b>	<b>€ 126.724,93</b>
<b>Usufrutto</b>	Madre: -----	<b>1/2</b>	<b>€ 25.041,45</b>
<b>TOTALE</b>			<b>€ 303.532,76</b>

**Da cui si ha un valore totale di mercato del Lotto n.2 da indirizzare all'asta (1/2 in piena proprietà ed 1/2 in nuda proprietà) è di € 278.491,31.**

**Calcolo abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti ( $\beta$ )**

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 5% del valore dell'immobile, e, pertanto, il valore degli immobili descritti in ciascun lotto dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,95**.

### 3.15.5 Calcolo Valore definitivo da porre a base d'asta Lotti n. 1 e 2:

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 nelle sottostanti tabelle:

<b>Immobile</b>	<b>Valore mercato (€)</b>	<b>Vizi occulti (<math>\beta = 0,95</math>)</b>	<b>Valore di mercato decurtato (€)</b>
Lotto n.1- Piena Proprietà (quota 1/1) Villino p.T,1°	€ 362.324,22	- € 18.116,21	€ 344.208,01
Lotto n.2- Piena Proprietà (quota 1/2) + Nuda Proprietà (quota 1/2) Capannone p.T con terreno	€ 278.491,31	- € 13.924,57	€ 264.566,74

**Valore Decurtato di Mercato Lotti n.1 + n.2 € 608.774,75**

A tale valore sono da detrarre:

- spesa cancellaz. formalità e volture	Lotto n.1 e 2	- € 1.500,00
- spesa per conformità urbanistica	Lotto n.1	- € 13.000,00
- spesa per conformità urbanistica	Lotto n.2	<u>- € 0,00</u>

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

<b>Immobili a Base d'Asta</b>	<b>Valore mercato Decurtato (€)</b>	<b>Spese Cancellazione Formalità (€)</b>	<b>Spese Conformità Urbanistica (€)</b>	<b>Valore da porre a base d'asta (€)</b>
Lotto n.1- Piena Proprietà (quota 1/1) Villino p.T,1°	344.208,01	-1.500,00	-13.000,00	329.708,01 ≈ 329.700,00
Lotto n.2- Piena Proprietà (quota 1/2) + Nuda Proprietà (quota 1/2) Capannone p.T con terreno	264.566,74	-1.500,00	- 0,00	263.066,74 ≈ 263.100,00

**Valore definitivo da porre a base d'asta Lotti n.1 + n.2 € 592.774,75**  
**≈ 592.800,00**

*Riguardante immobili in Lamezia Terme - Nicastro (CZ) al Catasto Urbano al Foglio 37, p.lla 1596 sub.1 ctg. A/2 (lotto 1) e immobile in Lamezia Terme – Sant'Eufemia (CZ) al Catasto Urbano al Foglio 47, p.lla 390 sub.1 ctg. D/7 (lotto 2).*

### 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 due lotti, così sommariamente descritti 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 dei 2 Lotti oggetto di perizia da utilizzare per la vendita all’asta con relativa tabella riepilogativa:

**Descrizione Lotto n.1: Intera Proprietà di casa indipendente (villino) a due piani fuori terra con sottotetto e corte circostante adibito a civile abitazione in Lamezia Terme (CZ), alla località Capizzaglie, via Salvatore Foderaro n.20, posizionato in zona pianeggiante in zona centrale dell’abitato; al piano terra un ampio garage con magazzino e deposito che affaccia direttamente sul verde circostante e su area attrezzata, servito da 1 bagno di servizio; al piano primo ospita 2 camere da letto, un bagno, soggiorno, cucina-pranzo e un ripostiglio dotato di balconate lungo tutti i quattro lati del fabbricato mentre il sottotetto è utilizzato come deposito; i vari piani sono collegati tra di loro con scala interna.**

Confinante a Nord con via comunale via Salvatore Foderaro, ad Est con p.lla 269 e corte fabbricati p.lle 786 e 124, a Sud con p.lla 1048 ed a Ovest con corte di fabbricato p.lla 1558.

L'esposizione è soleggiata e gli ambienti risultano tutti luminosi.

Il fabbricato (villino) ha una superficie v.p.p. di mq.481,05 complessivi ripartiti sui tre piani in mq.160,35 cadauno oltre mq.37,83 di balconi; la corte circostante ha un'estensione di circa metri quadrati 909,65 di cui mq. 540 a verde e mq. 369,65 pavimentata.

Tutta l'area di pertinenza del fabbricato è recintata con muretto in blocchetti di cemento con sovrastante rete metallica ad eccezione del lato fronte strada in cui la ringhiera è in ferro, sussiste un unico accesso sia carrabile che pedonale su strada comunale via Salvatore Foderaro n.20.

Il tutto ricade nel Comune di Lamezia Terme (CZ), via Salvatore Foderaro n.20, riportato in catasto Fabbricati alla sezione di Nicastro distinto con Foglio di Mappa 37, p.lla 1596, sub.1, ctg. A/2, vani 7, piano T.-1°, superficie catastale 230 mq. (escluse aree scoperte), rendita € 542,28.

Si precisa che il fabbricato presenta delle difformità rispetto alla regolarità edilizia ed urbanistica non sanabile urbanisticamente ne suscettibile di sanatoria (dovuti alla chiusura di 2 balconi a piano primo) che hanno determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati che incidono anche sul rispetto delle distanze legali e dai confini di proprietà; conseguentemente, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario avrà l'obbligo di demolire a sue spese gli abusi edilizi con ripristino dello stato dei luoghi al progetto edilizio autorizzato; inoltre, si evidenzia che il prezzo di vendita all'asta è stato determinato detraendo i costi di sanatoria e di demolizione, rimane l'onere dell'aggiudicatario di provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta.

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.1 (quota pari all'intero 1/1):

EURO € 329.700,00

*(diconsi euro trecentoventinovemilaesettecento/00)*

**Pr. Es. Im. n.25/2018 R.G.E. promosso da CREDITO EMILIANO SPA – GRUPPO CREDEM contro -----)**

**Prospetto Riepilogativo Lotto n.1 - Intero Fabbricato (Villino) a 2 p.f.t. e corte in Lamezia Terme (CZ), via S. Foderaro n.20; in Catasto Fabbricati di Lamezia T. - Nicastro al Foglio n.37, p.lla 1596, sub.1, piano T-1°, ctg. A/2, cl.1, cons. 7 vani, sup. cat. 230 mq., r. € 542,28**

<b>Qualità dell'immobile</b>	Intera Proprietà di casa indipendente (villino) a due piani fuori terra con sottotetto e corte circostante adibito a civile abitazione. L'esposizione è soleggiata e gli ambienti risultano tutti luminosi. Tutta l'area di pertinenza del fabbricato è recintata con muretto in blocchetti di cemento con sovrastante rete metallica ad eccezione del lato fronte strada in cui la ringhiera è in ferro.
<b>Ubicazione dell'immobile</b>	in <u>Lamezia Terme (CZ)</u> , alla località Capizzaglie, via Salvatore Foderaro n.20, posizionato in zona pianeggiante in zona centrale dell'abitato
<b>Accessi</b>	sussiste un unico accesso sia carrabile che pedonale su strada comunale via Salvatore Foderaro n.20
<b>Composizione</b>	Il fabbricato (villino) ha una superficie v.p.p. di mq.481,05 complessivi ripartiti sui tre piani in mq.160,35 cadauno oltre mq.37,83 di balconi; la corte circostante ha un'estensione di circa metri quadrati 909,65 di cui mq. 540 a verde e mq. 369,65 pavimentata. Al piano terra un ampio garage con magazzino e deposito che affaccia direttamente sul verde circostante e su area attrezzata, servito da 1 bagno di servizio; al piano primo ospita 2 camere da letto, un bagno, soggiorno, cucina-pranzo e un ripostiglio dotato di balconate lungo tutti i quattro lati del fabbricato mentre il sottotetto è utilizzato come deposito; i vari piani sono collegati tra di loro con scala interna.
<b>Descrizione catastale</b>	Il tutto ricade nel <u>Comune di Lamezia Terme (CZ), via Salvatore Foderaro n.20, riportato in catasto Fabbricati alla sezione di Nicastro distinto con Foglio di Mappa 37, p.lla 1596, sub. 1, ctg. A/2, vani 7, piano T.-1°, superficie catastale 230 mq. (escluse aree scoperte), rendita € 542,28.</u>
<b>Confini</b>	Confinante a Nord con via comunale via Salvatore Foderaro, ad Est con p.lla 269 e corte fabbricati p.lle 786 e 124, a Sud con p.lla 1048 ed a Ovest con corte di fabbricato p.lla 1558
<b>Attuale proprietà e provenienza del bene</b>	Il lotto è pervenuto al debitore esecutato "-----" per la quota di 1/1 (piena proprietà), con atto di Compravendita (All. n.7/a) del 15/04/2003, rep. n.60966 del notaio Gennaro Anania di Lamezia Terme trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 10/05/2003 ai nn. 5839 R.P. e 8767 R.G., in cui i signori "-----, -----, -----, vedova -----, ----- e -----" vendevano la piena proprietà. In base all'atto, l'esecutato "-----" risulta essere l'unico proprietario, ossia per la quota di 1/1, del bene oggetto di pignoramento (All.7/a).
<b>Iscrizioni e trascrizioni</b>	Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili pignorati e derivati "avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali", risultano le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 2): 1. Iscrizione del 06/04/2011 ai nn. 921 R.P. e 5195 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> per immobile sito in <u>LAMEZIA TERME (CZ)</u>

	<p>repertorio 10375/6652 del 29/03/2011 del Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per un capitale di € 176.000,00 di totale € 355.000,00, a favore di “CREDITO EMILIANO S.P.A.” con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro “-----” e “-----” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sugli immobili pignorati:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme M208Q (CZ), Foglio 37, p.lla 1596 sub.1</u>, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie;</li> <li>2. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme M208S (CZ), Foglio 47, p.lla 390 sub.1</u>, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato;</li> </ol> <p>2. Trascrizione del 15/05/2015 ai nn. 4305 R.P. e 5321 R.G.:  <u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u>  repertorio 437 del 15/04/2015 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobile sito in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “CREDITO EMILIANO S.P.A.” con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro “-----” e “-----” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sugli immobili pignorati:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme M208Q (CZ), Foglio 37, p.lla 1596 sub.1</u>, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie;</li> <li>2. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme M208S (CZ), Foglio 47, p.lla 390 sub.1</u>, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato;</li> </ol> <p>3. Trascrizione del 03/05/2018 ai nn. 4591 R.P. e 5783 R.G.:  <u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u>  repertorio 1025 del 17/04/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “CREDITO EMILIANO S.P.A.” con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro “-----”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sull’immobile pignorato: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme M208Q (CZ), Foglio 37, p.lla 1596 sub.1</u>, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie;</li> </ol> </li> <li>- per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di nuda proprietà, sull’immobile pignorato: <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme M208S (CZ), Foglio 47, p.lla 390 sub.1</u>, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato;</li> </ol> </li> </ul>
<b>Occupazione</b>	<u>Libero.</u>
<b>Regolarità Edilizia</b>	per <i>il fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.C15 rilasciata dal Comune di Lamezia Terme in data 30/01/2003</i> (All.6/b.i) per la “costruzione di fabbricato per civile abitazione ubicato in località Capizzaglie” a nome del sig. ----- a cui non è seguito nessun rilascio di certificato di Agibilità/Abitabilità
<b>Prescrizioni</b>	L’intero fabbricato presenta delle difformità rispetto alla regolarità edilizia ed urbanistica non suscettibili di sanatoria (dovuti alla chiusura di 2 balconi a piano primo) in quanto hanno determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati che incidono anche sul rispetto delle distanze legali e dai confini di proprietà; pertanto l’aggiudicatario della vendita dovrà demolirli a sue spese i cui costi sono stati già detratti dal valore da porre a

	base d'asta
<b>Valore di Stima Lotto n.1</b>	<u>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n.1:</u> Valore per l'intero (1/1) Lotto n.1: € 362.324,22
<b>A detrarre Spese</b>	<u>A detrarre vizi occulti, spese cancellazione formalità e Conformità urbanistica:</u> - € 32.616,21
<b>Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1</b>	Valore da porre a base d'Asta Lotto n.1 (quota pari all'intero 1/1): 329.708,01 ≈ <u>€ 329.700,00</u> (diconsi euro trecentoventinovemilaesettecento/00)

**Descrizione Lotto n.2: 1/2 Intera Proprietà e 1/2 in nuda proprietà di Capannone Industriale** ad un piano fuori terra adibito a “**Porcilaia**” con corte circostante attrezzata e corte a verde (agrumeto), sito in **Comune di Lamezia Terme – Sant’Eufemia (CZ)**, frazione di San Pietro Lametino, località Prato, posizionato in zona pianeggiante prospiciente su strada consorziale che collega il nucleo industriale di Lamezia Terme (o area ex SIR) con la stazione di San Pietro Lametino; composto da un ampio locale di complessivi mq. 292,40 v.p.p. con annesso piazzale attrezzato di mq.1.137,60 e area a verde coltivata ad agrumeto (clementine) di mq.640,00.

Confina a Nord con strada consorziale Prato – stazione di San Pietro a Maida, ad Est con p.lle 304, 305, 306 e 307, a Sud con terreno ricadente nel Foglio di Mappa 52 ed ad Ovest con corte del fabbricato p.lla 342.

Tutta l’area di pertinenza del lotto è recintata con muretto e sovrastante ringhiera in ferro ad eccezione del lato Ovest; si precisa che l’accesso attuale del lotto e da terreno limitrofo non di proprietà, pertanto l’aggiudicatario dovrà effettuarlo da contrada Prato a sue spese i cui costi sono già stati detratti dal valore a base d’asta. Si precisa che la “Porcialia” è dotata di tutte le attrezzature ed impianti funzionali per le esigenze dell’attività che vi si svolge: Impianto trattamento liquami con

attrezzatura, pale raschianti alla base di tutto il capannone, Motoriduttori, Pavimentazione grigliata, Finestrature lungo tutto il perimetro del capannone automatizzate, Impianto di riscaldamento, Impianto di raffrescamento con movimentazione d'aria dell'intero capannone, Impianto mangime con alimentazione automatica con i silos, Impianto abbeveraggio a tazze, Impianto idrico di acqua scorrevole, 2 Vasche interrate esterne in cemento armato con copertura in latero cemento, Rampa di carico liquami, Impianto di illuminazione a neon per ogni box, Impianto idrico per ogni box con saracinesca acqua di apertura/chiusura.

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione di Sant'Eufemia al Foglio di Mappa n.47, particella 390, sub. 1, piano Terra, ctg.D/7, rendita € 991,60.

Si precisa che il lotto è gravato da usufrutto per la quota di 1/2, pertanto l'aggiudicatario non può godere dello stesso bene e del reddito per la relativa quota, ma diverrà automaticamente proprietario dell'intero bene in modo esclusivo con la compimento della durata della vita dell'usufruttuaria che alla data del 07/11/2018 ha 83 anni.

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.2 (quota pari alla proprietà 1/2 + quota pari alla nuda proprietà 1/2):

EURO € 263.100,00

*(diconsi euro duecentosessantatremilaecento/00)*

**Pr. Es. Im. n.25/2018 R.G.E. promosso da CREDITO EMILIANO SPA – GRUPPO CREDEM contro -----)**

**Prospetto Riepilogativo Lotto n.2 – 1/2 Intera proprietà + 1/2 Nuda Proprietà di Capannone Industriale (Porcilaia) sito in Lamezia Terme, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – Sant’Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60**

<b>Qualità dell’immobile</b>	1/2 Intera Proprietà + 1/2 Nuda Proprietà di Capannone Industriale ad un piano fuori terra adibito a “Porcilaia” con corte circostante attrezzata e corte a verde (agrumeto). Tutta l’area di pertinenza del lotto è recintata con muretto e sovrastante ringhiera in ferro ad eccezione del lato Ovest
<b>Ubicazione dell’immobile</b>	sito in Comune di <u>Lamezia Terme – Sant’Eufemia</u> (CZ), frazione di San Pietro Lametino, località Prato, posizionato in zona pianeggiante prospiciente su strada consorziale che collega il nucleo industriale di Lamezia Terme (o area ex SIR) con la stazione di San Pietro Lametino
<b>Accessi</b>	si precisa che l’accesso attuale del lotto e da terreno limitrofo non di proprietà, pertanto l’aggiudicatario dovrà effettuarlo da contrada Prato a sue spese i cui costi sono già stati detratti dal valore a base d’asta
<b>Composizione</b>	composto da un ampio locale di complessivi mq. 292,40 v.p.p. con annesso piazzale attrezzato di mq.1.137,60 e area a verde coltivata ad agrumeto (clementine) di mq.640,00
<b>Descrizione catastale</b>	Il tutto riportato nel <u>Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione di Sant’Eufemia al Foglio di Mappa n.47, particella 390, sub. 1, piano Terra, ctg.D/7, rendita € 991,60</u>
<b>Confini</b>	confinante a Nord con strada consorziale Prato – stazione di San Pietro a Maida, ad Est con p.lle 304, 305, 306 e 307, a Sud con terreno ricadente nel Foglio di Mappa 52 ed ad Ovest con corte del fabbricato p.lla 342
<b>Attuale proprietà e provenienza del bene</b>	Il lotto è pervenuto al debitore esecutato “-----” per la quota di 1/2 in piena proprietà + 1/2 in nuda proprietà (1/2 dell’usufrutto è in testa a -----), con <u>atto di Donazione - Divisione (All. n.7/b) del 12/08/1996, rep. n.112254 del notaio avv. Fiore Melacrinis di Lamezia Terme</u> trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 04/09/1996 ai nn. 12922 R.P. e 15691 R.G., in cui la signora “-----” donava <i>in nuda proprietà di 1/2 del bene</i> con successiva divisione nello stesso atto tra i germani “-----”, in base all’atto, si devono assegnare le seguenti quote: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ----- nato a Nicastro il 23/02/1966 per la proprietà di 1/2.</li> <li>2. ----- nato a Nicastro il 23/02/1966 per la nuda proprietà di 1/2.</li> <li>3. ----- nata a Nicastro il 21/02/1935 per l’usufrutto di 1/2.</li> </ol>
<b>Iscrizioni e trascrizioni</b>	Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili pignorati e derivati “ <i>avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali</i> ”, risultano le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all’acquirente (All. 2): <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Iscrizione del 06/04/2011 ai nn. 921 R.P. e 5195 R.G.:  <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> per immobile sito in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 10375/6652 del 29/03/2011 del Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per un capitale di € 176.000,00 di totale €</li> </ol>

	<p>355.000,00, a favore di “CREDITO EMILIANO S.P.A.” con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro “-----” e “-----” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sugli immobili pignorati:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme M208Q (CZ)</u>, Foglio 37, p.lla <u>1596 sub.1</u>, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie;</li> <li>2. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme M208S (CZ)</u>, Foglio 47, p.lla <u>390 sub.1</u>, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato;</li> </ol> <p>2. Trascrizione del 15/05/2015 ai nn. 4305 R.P. e 5321 R.G.:  <u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 437 del 15/04/2015 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobile sito in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “CREDITO EMILIANO S.P.A.” con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro “-----” e “-----” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sugli immobili pignorati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme M208Q (CZ)</u>, Foglio 37, p.lla <u>1596 sub.1</u>, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie;</li> <li>- Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme M208S (CZ)</u>, Foglio 47, p.lla <u>390 sub.1</u>, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato;</li> </ul> <p>3. Trascrizione del 03/05/2018 ai nn. 4591 R.P. e 5783 R.G.:  <u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 1025 del 17/04/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “CREDITO EMILIANO S.P.A.” con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro “-----”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sull’immobile pignorato:</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Catasto Fabbricati, Comune di <b><u>Lamezia Terme M208Q (CZ)</u></b>, <b>Foglio 37, p.lla 1596 sub.1</b>, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie;</li> <li>- per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di nuda proprietà, sull’immobile pignorato:</li> <li>2. Catasto Fabbricati, Comune di <b><u>Lamezia Terme M208S (CZ)</u></b>, <b>Foglio 47, p.lla 390 sub.1</b>, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato;</li> </ol>
<b>Occupazione</b>	<u>Libero.</u>
<b>Regolarità Edilizia</b>	<i>il fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia n.3662 rilasciata dal Comune di Lamezia Terme in data 06/10/1997 (All.6/c) per la “costruzione porcilaia per ingrasso loc. Prato ex Comune di S. Eufemia Lamezia” a cui è stato reso valida, pertanto fabbricato agibile, la richiesta di agibilità presentata in data 27/07/1999 trascorsi i 45 gg. dalla presentazione (All.6/c)</i>
<b>Destinazione Urbanistica</b>	Porcilaia

<b>Valore di Stima Lotto n.2</b>	<u>TOTALE Valore 1/2 Intera Proprietà + 1/2 Nuda Proprietà Lotto n.2:</u> € 278.491,31
<b>A detrarre Spese</b>	<u>A detrarre vizi occulti e spese cancellazione formalità:</u> - € <u>15.424,57</u>
<b>Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/2+1/2</b>	<u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.1</u> <u>(quota pari all'intero 1/2 + quota pari alla nuda proprietà 1/2):</u> 263.066,74 ≈ € <u>263.100,00</u> <i>(diconsi euro duecentosessantatremilaecento/00)</i>

### 3.17 Risposta al quesito n°17.

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

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 dei due Lotti, inoltre verrà allegata alla presente relazione di consulenza anche un CD contenente le fotografie in formato digitale:

- ALL. 11/A - **Foto Lotto n.1** (Villino in Nicastro) da n. 1 a n.22
- ALL. 11/B - **Foto Lotto n.2** (Capannone industriale) da n.23 a n.29

#### 4 CONCLUSIONI

In conclusione il più probabile valore di mercato attribuito ai 2 lotti con relativo valore a base d'asta (decurtato da vizi occulti, spese di sanatoria edilizia, cancellazione formalità e spese condominiali) costituente la massa pignorata è di seguito riassunto:

<b>Immobili: GARAGE</b>	<b>Valore MERCATO (€)</b>	<b>Valore a Base d'ASTA (€)</b>
<b>Lotto n.1- Piena Proprietà (quota 1/1) Villino a 2 piani fuori terra</b>	<b>€ 362.324,22</b>	<b>€ 329.700,00</b>
<b>Lotto n.2- Piena Proprietà (quota 1/2) Nuda Proprietà (quota 1/2) Capannone Industriale p.T</b>	<b>€ 278.491,31</b>	<b>€ 263.100,00</b>

**Valore definitivo da porre a base d'asta Lotti n.1 + n.2 = € 592.800,00**

*Riguardante immobili in Lamezia Terme - Nicastro (CZ) al Catasto Urbano al Foglio 37, p.lla 1596 sub.1 ctg. A/2 (lotto 1) e immobile in Lamezia Terme – Sant'Eufemia (CZ) al Catasto Urbano al Foglio 47, p.lla 390 sub.1 ctg. D/7 (lotto 2).*

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.

Si precisa che il lotto n.1 presenta abusi edilizi quali chiusura di balconi a piano primo che determinano un aumento di volumetria; tali abusi non sono sanabili urbanisticamente ne suscettibili di sanatoria, conseguentemente, gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano e l'aggiudicatario avrà l'obbligo di demolire a sue spese gli abusi edilizi con ripristino dello stato dei luoghi al progetto edilizio autorizzato; inoltre, si evidenzia che il prezzo di vendita all'asta è stato determinato detraendo i costi di sanatoria, rimane l'onere dell'aggiudicatario di provvedere alla demolizione con smaltimento dei materiali di risulta.

Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si osserva, infine, che la vendita è 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; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e

dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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.i – Immobile: **Lotto 1: Abitazione N.C.E.U. Lamezia Terme-Nicastro F.37, p.lla 1596, Sub.1**, vani 7, Ctg. A/2, contrada Capizzaglie, p.T,1°
- 1/A.ii - edificato su terreno **ex p.lle 268, 956 e 957** del N.C.T.
- 1/B.i – Immobile: **Lotto 2: Capannone N.C.E.U. Lamezia Terme-Sant'Eufemia F.47, p.lla 390, Sub.1**, Ctg. D/7, Piano Terra
- 1/B.ii – edificato su terreno **ex p.lla 303** del N.C.T.
- 1/C – Soggetto: -----

**Allegato N°2: Visure Conservatoria Dei Registri Immobiliari:**

- 2/A.i – Immobile: **Lotto 1: Abitazione N.C.E.U. Lamezia Terme-Nicastro F.37, p.lla 1596, Sub.1**, Vani 7, Ctg. A/2, Contrada Capizzaglie, P.T,1°
- 2/A.ii - edificato su terreno **ex p.lle 268, 956, 957 e 1596** del N.C.T.
- 2/B.i – Immobile: **Lotto 2: Capannone N.C.E.U. Lamezia Terme-Sant'Eufemia F.47, p.lla 390, sub.1**, ctg. D/7, piano Terra
- 2/B.ii – edificato su terreno **ex p.lle 303, 390** del N.C.T.
- 2/C – Soggetto: -----
- 2/D – Soggetto: -----

**Allegato N°3: Individuazione Geografica dei Due Lotti con Foto Aeree:**

- 3/A – **Lotto 1** NCEU Lamezia T.-Nicastro **F.37, p.lla 1596, sub.1**, ctg.A/2
- 3/B – **Lotto 2** NCEU Lamezia T.-Nicastro **F.47, p.lla 390, sub.1**, ctg.D/7

**Allegato N°4: Stralcio Foglio di Mappa con Planimetrie Catastali dei Due Lotti:**

- 4/A – **Lotto 1** NCEU Lamezia T.-Nicastro **F.37, p.lla 1596, Sub.1**, Ctg.A/2
- 4/B – **Lotto 2** NCEU Lamezia T.-Nicastro **F.47, p.lla 390, Sub.1**, Ctg.D/7

**Allegato N°5: Elaborati Grafici: Planimetria Generale, Piante Stato di Fatto e Prospetto di Stima dei Due Lotti:**

- 5/A – **Lotto 1** Planimetria Generale del fabbricato in Nicastro F.37, p. 1596
- 5/B – **Lotto 1** Pianta Stato di fatto Piano Terra
- 5/C – **Lotto 1** Piante Stato di fatto Piano Primo e Secondo Sottotetto
- 5/D – **Lotto 2** Planimetria Generale fabbricato in Sant'Eufemia F.47, p.390
- 5/E – **Lotto 2** Pianta Stato di fatto Piano Terra del Fabbricato

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

- 6/A – Richieste Accesso agli Atti Pratiche Edilizie prot. 61619 e prot. 61921 del 09/09/2015;
- 6/B.i – **Lotto 1:** Copia Concessione Edilizia in Sanatoria n.C15/2003 con allegate relazioni ed elaborati grafici;
- 6/B.ii – **Lotto 1:** Copia D.I.A. prot.47411/2003 per lavori di manutenzione straordinaria poi non realizzati;
- 6/C – **Lotto 2:** Copia Concessione Edilizia n.3662/1996 con allegate relazioni, elaborati grafici e richiesta del Certificato di Agibilità;

- Allegato N°7: **Titoli di Proprietà e Provenienza dei Beni:**  
7/A – **Lotto n.1:** Atto Notaio Anania Gennaro di Lamezia Terme Rep. N. 60966 del 15/04/2003;  
7/B – **Lotto n.2:** Atto Notaio Napoleone Fiore Melacrinis di Lamezia Terme Rep. N. 112.254 del 12/8/1996;  
7/C – **Lotto n.2:** Atto Notaio Rosaria Carmela Agapito di Maida Rep. N. 23364 del 03/04/1987;
- Allegato N°8: **Copia Atto di Affrancazione Terreni gravati da Livello** del Comune di San Pietro a Maida con delibera di Giunta Comunale n.10 del 25/01/2011 e Determinazione del Responsabile del Servizio n.7 e 8 del 01/02/2011
- Allegato N°9: **Verbale di Sopralluogo** del 12/09/2018
- Allegato N°10: **Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro**, per Accertamento Esistenza Contratti di Affitto Prot.55884 del 30/10/2018 con allegate risultanze rinvenute
- Allegato N°11: **Documentazione Fotografica dei Due Lotti:**  
11/A - **Foto Lotto n.1** (Villino in Nicastro) da n. 1 a n.22  
11/B - **Foto Lotto n.2** (Capannone industriale) da n.23 a n.29
- Allegato N°12: **Computo Metrico Estimativo Demolizione Ampliamento Murature su 2 Balconi relativo al Lotto n.1**
- Allegato N°13: **Certificato Cumulativo di Residenza con Stato di Famiglia di -----**  
-----
- Allegato n°14: **Indagini di Mercato Immobiliare: ricerca comparabili simili ai beni pignorati** in Lamezia Terme:  
14/a: **Lotto 1 – Abitazioni in via S. Foderaro frazione Nicastro**  
- ctg. A/1: abitazioni di tipo signorile;  
- ctg. A/2: abitazioni di tipo civile;  
- ctg. A/7: abitazioni in villini;  
- ctg. A/8: abitazioni in ville;  
14/b: **Lotto 1 – Terreni in via S. Foderaro frazione Nicastro**  
14/c: **Lotto 2 – Capannoni in contrada Prato frazione Sant’Eufemia**  
- ctg. D/1: opifici;  
- ctg. D7: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.  
14/d: **Lotto 2 – Terreni in contrada Prato frazione Sant’Eufemia**
- Allegato n°15: **Compravendite rinvenute da ricerca su immobili simili ai beni pignorati:**  
**Lotto 1 – Abitazioni in via S. Foderaro frazione Nicastro**  
A. Notaio dott. G. Perrella rep. 100.058 del 19/12/2016;  
B. Notaio dott. G. Perrella rep. 100.564 del 15/05/2016;  
**Lotto 1 – Terreni in via S. Foderaro frazione Nicastro**  
C. Notaio dott. S. Marino rep. 3016 del 03/10/2018;  
D. Notaio dott. G. Perrella rep. 101.902 del 25/06/2018;  
E. Notaio dott. S. Marino rep. 2328 del 26/02/2018;

- F. Notaio dott. G. Perrella rep. 101.462 del 01/02/2018;
- G. Notaio dott. S. Marino rep. 1856 del 14/09/2017;
- H. Notaio dott. B. Fabiano rep. 5242 del 08/08/2017;
- I. Notaio dott. P. Frugiuele rep. 1503 del 03/02/2017;
- L. Notaio dott. S. Barbagallo rep. 2165 del 05/06/2016;
- M. Notaio dott. E. Pizzonia rep. 595 del 02/05/2016;
- N. Notaio dott. M. Bilangione rep. 106.420 del 08/02/2016;
- O. Notaio dott. P. Frugiuele rep. 1147 del 02/02/2016;

**Lotto 2 – Capannoni in contrada Prato frazione Sant’Eufemia**

- P. Notaio dott. M. Bilangione rep. 109.057 del 26/03/2018;
- Q. Notaio dott. S. Panzarella rep. 20.040 del 04/07/2017;

Allegato n°16: **Schede rilevazioni comparabili –**

**Lotto 1 – Abitazioni in via S. Foderaro frazione Nicastro**

- O. Notaio dott. P. Frugiuele rep. 1147 del 02/02/2016;

Allegato n°17: **Cost Approach Lotto n.2**

Allegato n°18: **Indagini di Mercato Immobiliare: ricerca saggio di rivalutazione del prezzo di mercato immobiliare in Lamezia Terme - Nicastro:**

- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare;

Allegato N°19: **Certificato di Esistenza in Vita di -----**

Allegato N°20: **Documentazione Varia** (Avvisi Vari, Richieste, Ect.):

- 03/09/2018 Avviso di sopralluogo;
- 10/09/2018 Richiesta Proroga con concessione del G.E. del 14/09/2018 ed invio alle parti del 18/09/2018;
- 30/10/2018 Richiesta Certificato di Stato civile e Residenza;
- 31/10/2018 Richiesta Certificato di Esistenza in Vita;

Lamezia Terme, 08/11/2018

L’Esperto

*Dott. Ing. Vincenzo TORCASIO*

Abbreviazioni adoperate nella seguente relazione:

mt. = metri;	cl. = classe;
imm. = immobile;	el. = elaborato;
mq. = metri quadrati;	fgl. = foglio;
P. = piano;	ctg. = categoria;
p.lla = particella;	sub. = subalterno
v.p.p. = vuoto per pieno	p.f.t. = piano fuori terra
b.c.n.c. = bene comune non censibile	mc = metri cubi
P.R.G. = Piano Regolatore Generale;	N.T.A. = Norme Tecniche di Attuazione
in c.d.c. = in corso di costruzione	P.S.C. = Piano Strutturale Comunale
P.d.F.= Piano di Fabbricazione	R.E.U.= Regolamento Edilizio Comunale
N.C.T.= Nuovo Catasto Terreni	N.C.E.U.= Nuovo Catasto Edilizio Urbano O.M.I.
= Osservatorio Mercato Immobiliare	RR.II. = Conservatoria dei Registri Immobiliari