

## RELAZIONE

Lo scrivente Natale Rondinelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 2680, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme;

• essendo stato nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe con provvedimento (trasmesso allo scrivente il 13 luglio 2017) del giorno 13 luglio 2017 dal giudice dell'esecuzione immobiliare, dr<sup>ssa</sup> Adele Foresta;

• avendo prestato il giuramento di *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli*, avanti al cancelliere dr<sup>ssa</sup> Deborah Chirico (come disposto dal g.e. nel decreto di nomina del giorno 1 marzo 2017) in data 18 luglio 2017, ore 10:30;

• ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di procedere alla stima dell'immobile pignorato nell'ambito della procedura esecutiva indicata in epigrafe (iscritta al n. 34/2017 del R.E.), siti nel comune di Decollatura (CZ).

### 1. PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme, dr<sup>ssa</sup> Adele Foresta, ai fini dell'espletamento del presente incarico peritale, disponeva allo scrivente Natale Rondinelli, nella sua qualità di consulente tecnico d'ufficio, i seguenti quesiti:

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

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

<sup>1</sup> Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.: “Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: <a href="mailto:nrondinelli@libero.it">nrondinelli@libero.it</a> pec: <a href="mailto:natale.rondinelli@ingpec.eu">natale.rondinelli@ingpec.eu</a>
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 1 di 111



preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12 (rectius: <<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) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.

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

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

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

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

9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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 fisse di

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.es
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 2 di 111



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 accurato controllo incrociato;

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

13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi,

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: <a href="mailto:natrorondinelli@libero.it">natrorondinelli@libero.it</a> pec: <a href="mailto:natale.rondinelli@ingpec.eu">natale.rondinelli@ingpec.eu</a>
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 3 di 111



ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nstondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 4 di 111



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*".

Il c.t.u., ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli dal g.e. dr<sup>sa</sup> Adele Foresta, con provvedimento del giorno 13 luglio 2017 (cfr. allegato n. 8), provvedeva a fissare l'inizio delle operazioni di sopralluogo e/o altre verifiche degli immobili oggetto del presente procedimento per il giorno 29 agosto 2017, alle ore 9:30 circa. A tal riguardo, l'esperto, in data 22 agosto 2017, trasmetteva al creditore procedente (Banca BPER) ed alla debitrice escussa (sig.<sup>ra</sup> [REDACTED]) la nota di "Comunicazione di sopralluogo" datata 22 agosto 2017<sup>2</sup>. In particolare, tramite la nota citata, lo scrivente comunicava che "in data 29 agosto 2017, alle ore 9:30, si recherà sui luoghi oggetto di accertamento peritale (fabbricato sito al vico V di via Piano Tomaini, individuato al foglio di mappa 27 di Decollatura, particella 31), al fine di dare inizio alle operazioni peritali in situ". A seguito della comunicazione di sopralluogo sopra indicata, la debitrice escussa comunicava allo scrivente la propria indisponibilità a presenziare al sopralluogo del 29 agosto 2017. Pertanto, si decideva di rinviare il succitato sopralluogo, inoltrando (in data 28 agosto 2017) alle parti<sup>3</sup> una nuova nota nella quale si precisava che: "il sopralluogo stabilito per il 29 agosto 2017, alle ore 9:30 (si come fissato dallo scrivente con nota del 22 agosto 2017) è stato rinviato al giorno 9 settembre 2017, sabato, ore 9:30 sui luoghi oggetto di accertamento peritale (fabbricato sito al vico V di via Piano Tomaini, individuato al foglio di mappa 27 di Decollatura, particella 31 ed appezzamento di terreno individuato al foglio di mappa 26 di Decollatura, particelle 494 e 123), vista l'indisponibilità (comunicata dalla parte) della debitrice escussa a partecipare al succitato sopralluogo nella data inizialmente stabilita".

In data 9 settembre 2017, alle ore 9:30 circa, l'esperto, accompagnato dai propri collaboratori, ingegnere Francesco Dattilo ed ingegnere Ivan Marinelli, si recava presso gli immobili oggetto di accertamento peritale siti in via Piano Tomaini, del comune di

<sup>2</sup> Si mette in evidenza che lo scrivente trasmetteva la comunicazione di sopralluogo per mezzo p.e.c. al creditore procedente mentre per mezzo raccomandata al debitore escusso (cfr. allegato n. 10).

<sup>3</sup> Tramite PEC al creditore procedente e tramite raccomandata A.R. alla debitrice escussa (cfr. allegato n. 10 della presente relazione peritale).

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: n.rondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 5 di 111



Decollatura. Sul posto era presente il signor [redacted] coniuge (in regime di separazione dei beni) della debitrice escussa (sig.<sup>ra</sup> [redacted]). L'esperto, con l'ausilio dei suoi collaboratori, procedeva ai rilievi metrici e fotografici del bene in argomento (cfr. verbale di sopralluogo riportato quale allegato n. 11 della presente relazione peritale). A seguito dei rilievi metrici espletati in occasione del sopralluogo in argomento, è emerso che sull'area di sedime della particella 32 del foglio di mappa 27 (non oggetto di pignoramento) e su una porzione della particella 494 del foglio di mappa 26 (pignorata) insiste un edificio costituito in parte di due piani fuori terra ed in parte di un solo piano fuori terra. Si è riscontrato – quindi – che tale fabbricato, adiacente al prospetto Nord-Ovest dell'immobile pignorato (censito in catasto dalla particella 31 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura), fuoriesce dai confini della particella 32 (non oggetto di pignoramento), invadendo una porzione della particella 494 del foglio di mappa 26 (pignorata) del comune di Decollatura. Inoltre, dalla sovrapposizione tra il rilievo metrico espletato in data 9 settembre 2017 e l'estratto di mappa catastale del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura è emerso che una porzione della particella 494 del foglio di mappa 26 risulta di fatto adibita a corte del fabbricato censito in catasto dalla particella 30 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura. Pertanto, al fine di stabilire se periziare o meno la porzione di fabbricato ricadente sulla particella pignorata 494 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura e la porzione della stessa particella di fatto adibita a corte del fabbricato censito dalla particella 30 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura, lo scrivente inoltrava apposita istanza al G.E. (dott.<sup>ssa</sup> Adele Foresta) in data 13 ottobre 2017 (cfr. allegato n. 12.1 della presente relazione peritale). A seguito dell'istanza in argomento, il Giudice dell'Esecuzione disponeva in data 16 ottobre 2017 la comparizione delle parti e dell'esperto all'udienza del 25 ottobre 2017 (cfr. allegato n. 12.2). Nel corso di tale udienza, il G.E. ordinava allo scrivente di procedere al frazionamento sia della porzione di particella 494 del foglio di mappa 26 di Decollatura interessata dall'ampliamento del fabbricato censito in catasto dalla particella 32 del foglio di mappa 27 di Decollatura sia della corte di fatto della particella 30 del foglio di mappa 27 (cfr. verbale d'udienza del 25 ottobre 2017 riportato quale allegato n. 13 della presente relazione peritale). Pertanto, in data 18 novembre 2017 lo scrivente si recava, accompagnato dal proprio

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402630791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 6 di 111



collaboratore (ing. Francesco Dattilo), presso i luoghi per cui è causa (via Piano Tomaini del comune di Decollatura) al fine di espletare il rilievo planimetrico dell'area (con apposita strumentazione GPS del tipo *Trimble R4*) necessario per procedere al frazionamento di cui al verbale di udienza del 25 ottobre 2017. A tal riguardo, l'esperto, in data 6 novembre 2017, trasmetteva al creditore procedente (Banca BPER) ed alla debitrice escussa (sig.<sup>ra</sup> [redacted]) la nota di "Comunicazione di sopralluogo per rilievo topografico" datata 6 novembre 2017<sup>4</sup>. In particolare, tramite la nota citata, lo scrivente comunicava che "in data 18 novembre 2017, alle ore 9:30, si recherà sui luoghi oggetto di accertamento

peritale (fabbricato sito al vico V di via Piano Tomaini, individuato al foglio di mappa 26 di Decollatura, particella 494), al fine di espletare il rilievo topografico in argomento".

In data 11 dicembre 2017, dopo essere stato autorizzato alla firma dell'atto di aggiornamento catastale dal G.E. (cfr. autorizzazione del 4 dicembre 2017 riportata quale allegato n. 14) ed aver depositato in data 7 dicembre 2017 presso il comune di Decollatura il tipo frazionamento (cfr. atto di aggiornamento catastale riportato quale allegato n. 15.1), lo scrivente inoltra all'Agenzia del Territorio di Catanzaro il frazionamento succitato. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che dal frazionamento della particella 494 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura sono derivate le seguenti particelle: 1) **particella 515 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura** della superficie catastale pari a **2.055 metri quadrati** (20 are e 55 centiare), reddito dominicale Euro 6,37 e reddito agrario Euro 2,12; 2) **particella 516 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura** della superficie catastale pari a **145 metri quadrati** (1 are e 45 centiare), reddito dominicale Euro 0,45 e reddito agrario Euro 0,15 (cfr. attestato di approvazione del frazionamento riportato quale allegato n. 15.2). Dunque, sulla scorta di quanto sopra indicato, il frazionamento della **particella 494 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura** ha comportato una riduzione di 145 metri quadrati della superficie della particella originariamente pignorata (494 del foglio di mappa 26 di Decollatura).

<sup>4</sup> Si mette in evidenza che lo scrivente trasmetteva la comunicazione di sopralluogo per mezzo p.e.c. al creditore procedente mentre per mezzo raccomandata al debitore escusso (cfr. allegato n. 10).

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natorondinelli@libero.it per: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 7 di 111



## 2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR<sup>SSA</sup> ADELE FORESTA CON PROVVEDIMENTO DEL GIORNO 13 LUGLIO 2017.

**Quesito n. 1:** “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.<sup>5</sup> è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inadonea, ritenga l'esperto di tale asserza o inadoneità e restituisca gli atti senz' altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”

### Risposta al quesito n. 1

In ordine ai beni staggiti, è presente in atti una *“dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale”* redatta dal notaio dott. Andrea Proto da Crotone. Si mette in evidenza che detta certificazione, ai sensi del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c.<sup>6</sup>, può sostituire *“l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento”* (cfr. primo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c.). Pertanto, lo scrivente ha proceduto a rispondere ai quesiti dal n. 4 al n. 17 posti dal g.e., come precisato nella formulazione del quesito n. 2 successivo.

**Quesito n. 2:** “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17 (trattus <<da 4 a 17>>)”

### Risposta al quesito n. 2

Come sopra indicato, essendo la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. completa ed idonea, lo scrivente ritiene di dover procedere a rispondere ai quesiti da 4 a 17.

**Quesito n. 3:** “se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inadonea, 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

<sup>5</sup> Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.: *“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”*

<sup>6</sup> Si riporta il testo del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c.: *“[...] tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. [...]”*

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: notrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 8 di 111





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 postagli da 4 a 12 (precisus: <<da 4 a 17>>)"

### Risposta al quesito n. 3

Non ricadendo nel caso in argomento, si può procedere alla redazione della relazione peritale secondo i quesiti da 4 a 17.

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

### Risposta al quesito n. 4

Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, notificato alla signora [redacted] in data 19 maggio 2017 e trascritto il giorno 12 giugno 2017 al numero 7521 del Registro Generale ed al numero 5742 del Registro Particolare, in particolare nella "Sezione B – Immobili", sono indicati i seguenti immobili staggiti (cfr. nota di trascrizione del giorno 12 giugno 2017 riportata quale allegato n. 4.8):

#### Unità negoziale n. 1:

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Decollatura al foglio di mappa 27, particella 31, classe A4 - abitazione di tipo popolare -, vico V Piano Tomaini, n. 35, piano terra e piano primo;
- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Terreni del comune di Decollatura al foglio di mappa 26, particella 123, consistenza catastale pari ad are 21.50 (21 are e 50 centiare, cioè 2.150 metri quadrati);
- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Terreni del comune di Decollatura al foglio di mappa 26, particella 494, consistenza catastale pari ad are 22.00 (22 are, cioè 2.200 metri quadrati).

L'atto di pignoramento succitato, da quanto si evince dalla "Sezione C – Soggetti" della nota di trascrizione in esame, risulta trascritto a favore della "Banca BPER S.p.A.", con sede in Modena,

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 89022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: <a href="mailto:n.rondinelli@libero.it">n.rondinelli@libero.it</a> per: <a href="mailto:natale.rondinelli@ingpec.eu">natale.rondinelli@ingpec.eu</a>
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 9 di 111



codice fiscale 01153230360, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro la signora [redacted] (soggetto n. 1), [redacted] codice fiscale [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, coniugata ed in regime di separazione dei beni. Si mette in evidenza che dalla disamina dell'atto di pignoramento, a firma dell'avvocato Anna Rita Donato, datato 9 maggio 2017, che ha originato la presente procedura esecutiva, si evince che il seguente bene staggito: “[...] Tutto ciò premesso, la BPER BANCA S.p.A., nell'indicata qualità, come sopra domiciliata, rappresentata e difesa, poiché intende procedere alla espropriazione dei beni immobili sopra descritti al fine di escutere la garanzia ipotecaria iscritta in data 6 aprile 2011 Registro Generale n. 5197 e Registro Particolare n. 922 presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro ed ottenere coattivamente il recupero del credito, dichiara [...] di voler procedere, come in effetti con il presente atto procede, ad esecuzione forzata in suo danno al fine di escutere la garanzia ipotecaria iscritta in data 6 aprile 2011 Registro Generale n. 5197 e Registro Particolare n. 922 presso la Agenzia del Territorio di Catanzaro ed ottenere coattivamente il recupero del credito, specificatamente sottoponendo a pignoramento per la successiva espropriazione nei modi e nei termini di legge, i beni immobili di seguito descritti ed a lei appartenenti: In Comune di Decollatura Località Gelseto S. Bernardo, via Piano Tomaini n. 4 e precisamente: - Quota pari a 1/1 della proprietà di un fabbricato da cielo a terra composto da tre stanze al piano terra, tre stanze al primo piano e da tre locali al piano secondo (soffitta) con annesso e pertinenziale terreno della superficie catastale di are 43,50 (are quarantatre e centiare cinquanta) il tutto confinante con strada comunale fosso proprietà Ugo Tomaino. Il fabbricato è censito nel C.E.U. del comune di Decollatura al foglio di mappa 27, particella 31, Vico V Piano Tomaini n. 35 n. 37 Piano T-1-sl, categoria A/4, classe 1, vani 5, rc Euro 126,53; il terreno è censito ne C.T. del comune di Decollatura al foglio di mappa 26 particelle: - 123, are 21,50 sem. arb. 3, R.D. euro 6.66, R.A. euro 2,22; - 494, are 22,00, sem. arb. 3, R.D. euro 6,82, R.A. euro 2,27 [...]” (cfr. atto di pignoramento a firma dell'avvocato Anna Rita Donato riportato nel fascicolo d'ufficio).

Dal punto di vista catastale, il fabbricato oggetto di accertamento peritale, sulla scorta delle visure storiche per immobile effettuate dallo scrivente, è individuato in Catasto Fabbricati del comune

<b>NR</b>	<b>DO TT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: notrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 10 di 111



di Decollatura, foglio di mappa 27, dalla particella 31 caratterizzata dalle seguenti peculiarità: categoria A/4 (ovvero “abitazione di tipo popolare”), classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 126,53, in testa alla signora [redacted]

[redacted] proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.1). I terreni – invece – risultano rispettivamente individuati in Catasto Terreni del comune di Decollatura, foglio di mappa 26, dalle seguenti particelle:

1. **particella 123**, di qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale pari ad are 21.50 (21 are e 50 centiare, 2.150 metri quadrati), reddito dominicale pari ad Euro 6,66 e reddito agrario pari ad Euro 2,22 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.2);
2. **particella 494**, di qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale pari ad are 22.00 (22 are e 0 centiare, 2.200 metri quadrati), reddito dominicale pari ad Euro 6,82 e reddito agrario pari ad Euro 2,27 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.3); si mette in evidenza che, a seguito del frazionamento espletato dallo scrivente il giorno 11 dicembre 2017 recante numero CZ0121414 di protocollo (cfr. allegato n. 15 della presente relazione peritale), la particella 494 è stata soppressa ed ha originato le seguenti particelle: a) **particella 515**, di qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale are 20.55 (20 are e 55 centiare, 2.055 metri quadrati), reddito dominicale Euro 6,37 e reddito agrario Euro 2,12 (cfr. allegato n. 2.6); b) **particella 516**, di qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale are 1.45 (1 ara e 45 centiare, 145 metri quadrati), reddito dominicale Euro 0,45 e reddito agrario Euro 0,15 (cfr. allegato n. 2.7); si ritiene opportuno ribadire che il frazionamento succitato è stato espletato dallo scrivente al fine di escludere dalla procedura esecutiva per cui è causa la porzione dell'ex particella 494 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura di estensione pari a 145 metri quadrati (oggi soppressa ed individuata dalla particella 516 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura), a seguito di quanto indicato dal G.E. nel verbale di udienza del 25 ottobre 2017 (cfr. allegato n. 13); infatti, come indicato dallo scrivente nell'istanza inoltrata al

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 89022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natala.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 11 di 111



G.E. il giorno 13 ottobre 2017 (cfr. allegato n. 12.1), dai rilievi metrici espletati in occasione del sopralluogo del 9 settembre 2017 è emerso che tale porzione della particella 494 (attuale particella 516) in parte ricade di fatto nella corte del fabbricato censito in catasto dalla **particella 30 del foglio di mappa 27** del comune di **Decollatura** (non oggetto di pignoramento, in quanto di proprietà di terzi) ed in parte è occupata da un fabbricato in muratura che insiste anche sull'area di sedime della **particella 32 del foglio di mappa 27** del comune di **Decollatura** (particella non pignorata, in quanto non risulta catastalmente in testa all'esecutata [redacted] bensì ai signori [redacted], e [redacted]

[redacted] cfr. visura riportata quale allegato n. 2.5 della presente relazione peritale); pertanto, a seguito dell'istanza inoltrata dallo scrivente in data 13 ottobre 2017 (cfr. allegato n. 12.1), il G.E. invitava "l'esperto a procedere al frazionamento prospettato, si da escludere dalla stima sia l'ampliamento della p.lla 32 sia la corte della p.lla 30" (cfr. allegato n. 15).

Il fabbricato oggetto di perizia (individuato dalla **particella 31 del foglio di mappa 27** del comune di **Decollatura**), da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale (cfr. allegato n. 3.1), confina: a Nord-Ovest con il fabbricato rurale individuato dalla **particella 32 del foglio di mappa 27** del comune di **Decollatura** (che risulta in catasto terreni del comune di Decollatura di proprietà dei signori [redacted] e del signor [redacted], ciascuno per la quota parte pari a 1/2) e con il terreno individuato dalla **ex particella 494 del foglio di mappa 26** (oggi soppressa a seguito del frazionamento del giorno 11 dicembre 2017, originando le particelle 515 e 516 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura, entrambe di proprietà della signora [redacted]); a Sud-Ovest con il fabbricato individuato dalla **particella 30 del foglio di mappa 27** del comune di **Decollatura**, intestato catastalmente alla signora [redacted] a Sud-Est con la strada comunale denominata via Piano Tomaini del comune di Decollatura. La porzione di terreno individuata dalla **ex particella 494 del foglio di**

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n. 3 98022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 12 di 111



**mappa 26** del comune di **Decollatura** (oggi soppressa a seguito del frazionamento del giorno 11 dicembre 2017 e sostituita dalle particelle 515 e 516 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura) confina: a Sud-Ovest con la **particella 126 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura**, intestata catastalmente alla signora [redacted], a Nord-Ovest con la **particella 121 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura**, intestata catastalmente al signor [redacted] (usufrutto) ed alla signora [redacted] (nuda proprietà); a Nord-Est con la **particella 495 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura**, intestata catastalmente alla Regione Calabria con sede in Catanzaro; a Sud-Est con il fabbricato individuato dalla **particella 31 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura** (intestato all'esecutata) e con la strada comunale denominata via Piano Tomaini del comune di Decollatura. Infine, l'appezzamento di terreno individuato in Catasto Terreni del comune di Decollatura dalla **particella 123, foglio di mappa 26**, confina: a Nord con la **particella 120 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura**; ad Est con la **particella 386, del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura**, intestata catastalmente al signor [redacted] (usufrutto) ed alla [redacted] (nuda proprietà); a Sud con la strada comunale denominata via Cannello del comune di Decollatura; ad Ovest con la **particella 495 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura**, intestata catastalmente alla Regione Calabria con sede in Catanzaro.

Al fine di ricostruire storicamente le variazioni degli identificati catastali degli immobili staggiti, l'esperto ha provveduto ad espletare le visure storiche per immobile dei beni oggetto della presente procedura esecutiva. Tali visure sono state espletate al catasto terreni relativamente alle **particelle 123 e 494, foglio di mappa 26 del comune di Decollatura** (cfr. visure storiche per immobile riportate quali allegati **n. 2.2** e **n. 2.3**) e sia al catasto terreni sia al catasto fabbricati relativamente alla **particella 31 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura** (cfr. allegati **n. 2.1** e **n. 2.4**). Dalla disamina della visura storica per immobile relativamente al fabbricato sopra indicato, emerge che la **particella 31 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura**, che deriva dall'impianto meccanografico del

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209743185 e-mail: <a href="mailto:nat Rondinelli@libero.it">nat Rondinelli@libero.it</a> per: <a href="mailto:natale.rondinelli@ingpec.eu">natale.rondinelli@ingpec.eu</a>
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 13 di 111



30 giugno 1987, ha subito due variazioni catastali: 1) la prima variazione è stata eseguita in data 1 gennaio 1992 e risulterà relativa al quadro tariffario; 2) la seconda, espletata in data 20 settembre 2011, concerne la variazione toponomastica (numero CZ0211976 di protocollo) richiesta dal comune di Decollatura (n. 29600.1/2011). Per quanto concerne – invece – l’appezzamento di terreno individuato dalla **particella 123**, del **foglio di mappa 26** del comune di **Decollatura** (che attualmente risulta di qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale are 21.50, reddito dominicale Euro 6,66 e reddito agrario Euro 2,22), si mette in evidenza che deriva dal **frazionamento del 21 giugno 1991** (recante numero CZ0238516 di protocollo) in atti dal 12 ottobre 2004, istanza n. 224886/04 (n. 2629.1/1991) della stessa **particella 123** che risultava (prima del succitato frazionamento) di qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale are 46.40 (46 are e 40 centiare, cioè 4.640 metri quadrati), reddito dominicale Euro 14,38 e reddito agrario Euro 4,79 (cfr. allegato n. 2.2). Occorre mettere in evidenza che la particella di terreno in argomento è stata oggetto di un precedente **frazionamento** in atti dal **6 settembre 1990**, recante **numero 1182**. L’originaria particella 123 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura (prima dei succitati due frazionamenti) risultava, come derivante dai dati dell’impianto meccanografico del 9 luglio 1987, di qualità seminativa arborata, classe 3, superficie catastale pari ad ha 1.19.70 (1 ettaro, 19 are, 70 centiare, cioè 11.970 metri quadrati), reddito dominicale lire 71.820 e reddito agrario lire 23.940. Per quanto concerne – invece – l’appezzamento di terreno individuato dalla **ex particella 494**, del **foglio di mappa 26** del comune di **Decollatura** (che risultava di qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale are 22.00, reddito dominicale Euro 6,82 e reddito agrario Euro 2,27 ed oggi è stata soppressa con il **frazionamento del 11 dicembre 2017** recante numero CZ0121414 di protocollo, originando le **particelle 515 e 516** del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura), si mette in evidenza che deriva dal **frazionamento del 21 giugno 1991** (recante numero CZ0238516 di protocollo) in atti dal 12 ottobre 2004, istanza n. 224886/04 (n. 2629.1/1991) della **particella 123** che risultava (prima del succitato frazionamento) di qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale are 46.40 (46 are e 40 centiare, cioè 4.640 metri quadrati), reddito dominicale Euro 14,38 e reddito agrario Euro 4,79 (cfr. allegato n. 2.3). Occorre mettere in evidenza che la particella di

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 89022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natala.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 14 di 111



terreno in argomento è stata oggetto di un precedente frazionamento in atti dal 6 settembre 1990, recante numero 1182. L'originaria particella 123 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura (prima dei succitati due frazionamenti) risultava, come derivante dai dati dell'impianto meccanografico del 9 luglio 1987, di qualità seminativa arborata, classe 3, superficie catastale pari ad ha 1.19.70 (1 ettaro, 19 are, 70 centiare, cioè 11.970 metri quadrati), reddito dominicale lire 71.820 e reddito agrario lire 23.940.

In sintesi, dal punto di vista del **Catasto Terreni**, entrambe le **particelle 123 e 494 del foglio di mappa 26** del comune di Decollatura derivano dal frazionamento del 21 giugno 1991 (recante numero CZ0238516 di protocollo, in atti dal 12 ottobre 2004, istanza n. 224886/04, n. 2629.1/1991) della **particella (originaria) 123**.

#### 4.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti di un fabbricato composto di tre piani fuori terra (oltre al piano seminterrato adibito a ripostiglio), censito al catasto fabbricati del comune di Decollatura dalla **particella 31 del foglio di mappa 27**, e di due appezzamenti di terreno adiacenti al fabbricato succitato, individuati dalla **particella 123 e dalla particella 515<sup>7</sup> del foglio di mappa 26** del comune di Decollatura (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3.3). Il fabbricato, composto di struttura portante in muratura, ha una forma in pianta assimilabile ad un rettangolo e può essere suddiviso in due unità immobiliari distinte (indicate dallo scrivente nella planimetria riportata quale allegato n. 5.3 quali "unità 1" ed "unità 2"), ciascuna dotata di un ingresso indipendente.

In particolare, la porzione Nord-Est del fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è indicata dallo scrivente

<sup>7</sup> Si mette in evidenza che tale particella (di estensione pari a 2.055 metri quadrati, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.6 della presente relazione peritale) si è originata dal frazionamento del giorno 11 dicembre 2017 della particella 494 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura, eseguito dallo scrivente al fine di stralciare dalla stima la porzione della ex particella 494 (oggi censita, a seguito del predetto frazionamento, dalla particella 516 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura, di estensione pari a 145 metri quadrati) su cui insiste l'ampliamento del fabbricato censito in catasto dalla particella 32 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura ed in parte ricadente di fatto sulla corte del fabbricato censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 27, particella 30 del comune di Decollatura (cfr. verbale di udienza del 25 ottobre 2017 riportato quale allegato n. 13).

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 98022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209743185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: nstale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 15 di 111



quale unità immobiliare n. 1 (cfr. allegato n. 5.3) ed è accessibile dall'ingresso principale ubicato sul prospetto Sud-Est del fabbricato (prospiciente a via Piano Tomaini del comune di Decollatura, cfr. fotografie n. 1 e n. 4 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). Il piano terra di tale unità immobiliare, di superficie lorda pari a **86,41 metri quadrati**, risulta composto di:

1. vano adibito ad **ingresso**, indicato nella planimetria riportata quale allegato n. 5.2 con la lettera I (cfr. fotografia n. 9 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a **2,88 metri quadrati**; tale vano, accessibile dall'ingresso esterno, consente di accedere ai diversi ambienti del piano terra dell'unità immobiliare 1;
2. vano adibito a **soggiorno**, indicato nella planimetria riportata quale allegato n. 5.2 con la lettera S (cfr. fotografie n. 6, n. 7 e n. 8 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a **25,26 metri quadrati**; l'illuminazione e l'areazione dell'ambiente in argomento è garantita dalla presenza di due aperture, di dimensione rispettivamente pari a 52x92 centimetri<sup>8</sup> e 109x150 centimetri<sup>9</sup>, entrambe prospicienti su via Piano Tomaini del comune di Decollatura; si mette in evidenza che da tale stanza è possibile accedere ad un vano interno (indicato con la lettera V nella planimetria riportata negli allegati n. 18.2 e n. 18.3) di superficie netta pari a **0,59 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 8 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);
3. vano adibito a **cucina**, indicato nella planimetria riportata quale allegati n. 8.2 e n. 8.3 con la lettera K (cfr. fotografia n. 5 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a **25,77 metri quadrati**; si mette in evidenza che la parete Nord-Ovest della stanza in esame risulta rivestita con piastrelle per un'altezza di 2,05 metri dal piano di calpestio; l'illuminazione e l'areazione

<sup>8</sup> Si mette in evidenza che la larghezza della finestra risulta pari a 52 centimetri, mentre l'altezza risulta pari a 92 centimetri.

<sup>9</sup> Si mette in evidenza che la larghezza della finestra in esame risulta pari a 109 centimetri e l'altezza è pari a 150 centimetri.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: <a href="mailto:natrondinelli@libero.it">natrondinelli@libero.it</a> pec: <a href="mailto:natale.rondinelli@ingpec.es">natale.rondinelli@ingpec.es</a>
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 16 di 111





dell'ambiente in argomento è garantita dalla presenza di due finestre: a) la prima, di larghezza pari a 101 centimetri ed altezza pari a 150 centimetri, risulta ubicata sul prospetto Sud-Est del fabbricato (prospiciente a via Piano Tomaini del comune di Decollatura); b) mentre la seconda, di larghezza pari a 78 centimetri ed altezza pari a 148 centimetri, risulta ubicata sul prospetto Nord-Est del fabbricato;

4. vano adibito a **bagno**, indicato nella planimetria riportata quale allegato n. 5.2 con la lettera WC1 (cfr. fotografia n. 10 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a **6,49 metri quadrati**; si mette in evidenza che le pareti della stanza in esame risultano rivestite con piastrelle per un'altezza di 1,48 metri dal piano di calpestio; occorre precisare che tale piano di calpestio si trova ad una quota inferiore (di 1,02 metri) rispetto alla quota del pavimento del piano terra; al fine di superare tale dislivello sono presenti n. 5 gradini, ciascuno avente un'alzata pari a 17 centimetri; l'illuminazione e l'aerazione dell'ambiente in argomento è garantita dalla presenza una finestra, di altezza pari a 136 centimetri e larghezza pari a 75 centimetri, ubicata sul prospetto Nord-Ovest del fabbricato.

Si mette in evidenza che l'altezza interna<sup>10</sup> del piano terra risulta pari a 2,83 metri. La struttura del solaio compreso tra il piano terra ed il primo piano del fabbricato risulta in legno. In particolare, sono state rilevate delle travi in legno aventi altezza pari a 25 centimetri e larghezza pari a 15 centimetri (cfr. fotografia n. 7 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). E' possibile accedere al primo piano dell'unità immobiliare in esame tramite un vano scala interno (indicato con il simbolo VS, cfr. planimetria riportata quale allegato n. 18.2) di superficie netta pari a **6,27 metri quadrati**. Il primo piano dell'immobile, che presenta una superficie lorda pari a **78,92 metri quadrati** (escluso il vano scala, computato – per il calcolo della superficie commerciale - in proiezione solo al piano terra), è composto di:

<sup>10</sup> Intesa come distanza netta tra il piano di calpestio del piano terra e l'intradosso del tavolato del solaio ubicato tra il piano terra ed il primo piano del fabbrica

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n. 3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 17 di 111



1. vano adibito a **corridoio**, indicato nella planimetria riportata quale allegato n. 18.2 con il simbolo **Corr** (cfr. fotografia n. 19 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a **7,05 metri quadrati**; tale vano, direttamente accessibile dal vano scala interno, consente il collegamento tra i diversi ambienti ubicati al piano primo dell'immobile; l'ambiente in esame risulta areato ed illuminato naturalmente da una finestra, ubicata sul prospetto Sud-Est del fabbricato, di altezza pari a 147 centimetri e larghezza pari a 67 centimetri;
2. due stanze da letto (una matrimoniale ed una singola), indicate rispettivamente nella planimetria riportata quale allegato n. 18.2 con i simboli **L1** ed **L2** (cfr. fotografie n. 12, n. 13, n. 14 e n. 15 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a **19,90 metri quadrati**<sup>11</sup> e pari a **13,80 metri quadrati**<sup>12</sup>; l'illuminazione e l'areazione della stanza da letto matrimoniale (indicata con il simbolo **L1**) è garantita dalla presenza di due finestre: **a)** la prima, di larghezza pari a 75 centimetri ed altezza pari a 146 centimetri, risulta ubicata sul prospetto Sud-Est del fabbricato (prospiciente a via Piano Tomaini del comune di Decollatura); **b)** mentre la seconda, di larghezza pari a 78 centimetri ed altezza pari a 148 centimetri, risulta ubicata sul prospetto Nord-Est del fabbricato; la stanza da letto **L1** – inoltre – è dotata di una cabina armadio (indicata con il simbolo **Cab** nella planimetria riportata quale allegato n. 18.2) di superficie netta pari a **7,61 metri quadrati**; la stanza da letto **L2** è dotata di una finestra, ubicata sul prospetto Sud-Est del fabbricato, di larghezza pari a 67 centimetri ed altezza pari a 147 centimetri;
3. vano adibito a **bagno**, indicato nella planimetria riportata quale allegato n. 18.2 con il simbolo **WC3** (cfr. fotografie n. 17 e n. 18 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a **9,88 metri quadrati**; tale vano è dotato di una finestra, ubicata sul

<sup>11</sup>Superficie relativa alla stanza da letto matrimoniale (indicata con il simbolo **L1**, cfr. planimetria riportata quale allegato n. 18.2).

<sup>12</sup>Superficie relativa alla stanza da letto matrimoniale (indicata con il simbolo **L2**, cfr. planimetria riportata quale allegato n. 18.2).

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natorondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.cn
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 18 di 111



prospetto Nord-Ovest del fabbricato, di altezza pari a 111 centimetri e larghezza pari a 79 centimetri; si mette in evidenza che le pareti del vano bagno risultano rivestite con piastrelle per un'altezza dal piano di calpestio pari a 2,40 metri.

L'altezza di interpiano rilevata<sup>13</sup> risulta pari a 2,70 metri, mentre le travi in legno esistenti presentano le stesse dimensioni di quelle del solaio inferiore (ubicato tra il piano terra ed il piano primo)<sup>14</sup>. Al piano secondo dell'unità immobiliare in argomento, di superficie lorda pari a 89,62 metri quadrati, è possibile accedere dal vano scala interno di superficie netta pari a 6,27 metri quadrati (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 52 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che il secondo piano, mansardato, presenta un'altezza di interpiano<sup>15</sup> variabile: cioè pari a 2,50 metri in corrispondenza del colmo e pari ad 1,48 metri in corrispondenza della linea di gronda. Si precisa che il secondo piano risulta composto di:

1. vano adibito a **disimpegno**, indicato nella planimetria riportata quale allegato n. 182 con il simbolo **Dis** (cfr. fotografia n. 26 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a 4,65 metri quadrati; tale vano, accessibile direttamente dal vano scale, è dotato di una finestra, ubicata sul prospetto Sud-Est del fabbricato, di altezza pari a 71 centimetri e larghezza pari a 86 centimetri; si mette in evidenza che dal vano in argomento è possibile accedere a tutti gli altri ambienti del secondo piano;
2. stanza, indicata nella planimetria riportata quale allegato n. 182 con il simbolo **S5** (cfr. fotografie n. 21 e n. 22 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a 28,94 metri quadrati; tale vano è dotato di due finestre: la prima risulta ubicata sul prospetto Sud-Est del fabbricato e presenta un'altezza pari a 105 centimetri e larghezza pari a 84 centimetri, mentre la seconda – ubicata sul prospetto Nord-Est del fabbricato – presenta altezza pari a 132 centimetri e larghezza pari a 102 centimetri;

<sup>13</sup> Definita quale distanza tra il piano di calpestio e l'intradosso del tavolato del solaio in legno esistente.

<sup>14</sup> La larghezza di tali travi risulta pari a 15 centimetri, mentre l'altezza delle stesse risulta pari a 25 centimetri.

<sup>15</sup> Definita quale distanza tra il pavimento e l'intradosso del solaio in legno.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA E. MURRI n°3 89022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 codf: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 19 di 111



3. stanza, indicata nella planimetria riportata quale allegato n. 18.2 con il simbolo S4 (cfr. fotografie n. 23, n. 24 e n. 25 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a **21,50 metri quadrati**; tale vano è dotato di due finestre: la prima risulta ubicata sul prospetto Sud-Est del fabbricato e presenta un'altezza pari a 105 centimetri e larghezza pari a 84 centimetri, mentre la seconda - ubicata sul prospetto Nord-Est del fabbricato - presenta altezza pari a 80 centimetri e larghezza pari a 52 centimetri; si mette - inoltre - in evidenza che il vano in esame è dotato di un oblò di dimensioni pari a 98x77 centimetri;
4. ambiente adibito a **bagno**, indicato nella planimetria riportata quale allegato n. 18.2 con il simbolo WC4 (cfr. fotografia n. 27 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a **6,04 metri quadrati**; tale vano è dotato di una finestra ubicata sul prospetto Nord-Ovest del fabbricato e presenta un'altezza pari a 48 centimetri e larghezza pari a 70 centimetri; si mette in evidenza che tale vano risulta accessibile dalla stanza indicata con il simbolo S4.

L'unità immobiliare in argomento è dotata - inoltre - di una pertinenza accessoria non direttamente collegata ed adibita a deposito/cantina ubicata al piano seminterrato del fabbricato. Tale ambiente, indicato con la lettera C nella planimetria riportata quale allegato n. 18.2, presenta una superficie netta pari a **25,40 metri quadrati** ed una superficie lorda pari a **36,50 metri quadrati**. L'accesso a tale ambiente è garantito dall'apertura ubicata sul prospetto Nord-Est del fabbricato. L'altezza interpiano (definita quale distanza netta tra il pavimento e l'intradosso del solaio di piano) risulta pari a 2,16 metri. L'areazione e l'illuminazione della cantina è garantita da una finestra, ubicata sul prospetto Nord-Est, di larghezza pari a 82 centimetri ed altezza pari a 105 centimetri (cfr. fotografie n. 37, n. 38 e n. 39 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). Si ritiene necessario mettere in evidenza che alla cantina posta al piano seminterrato si accede tramite il cancello in ferro, prospiciente la strada "via Piano Tomaini" del comune di Decollatura.

La seconda unità immobiliare (indicata come "unità 2" nella planimetria riportata quale allegato n. 18.3 della presente relazione

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: <a href="mailto:natondinelli@bb-ero.it">natondinelli@bb-ero.it</a> pec: <a href="mailto:natale.rondinelli@ingpec.eu">natale.rondinelli@ingpec.eu</a>
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 20 di 111



peritale) risulta ubicata a Sud-Ovest rispetto l'“unità 1” (sopra descritta) ed è costituita di tre piani fuori terra. Il piano terra dell'immobile in argomento è composto di una sola stanza indicata con il simbolo S1 nella planimetria riportata quale allegato n. 18.2. Tale ambiente, accessibile direttamente dall'ingresso prospiciente il fronte strada, è attualmente adibito a deposito e presenta una superficie netta pari a **27,53 metri quadrati** ed una superficie lorda pari a **38,19 metri quadrati**. L'altezza interpiano (definita quale distanza netta tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio in legno) risulta pari a 2,64 metri e la finestra (ubicata sul prospetto Sud-Est del fabbricato) presenta altezza pari a 91 centimetri e larghezza pari a 100 centimetri (cfr. fotografie n. 28, n. 29 e n. 30 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). Al piano primo della stessa unità immobiliare, di superficie lorda pari a **37,91 metri quadrati**, è possibile accedere da un vano scala esterno prospiciente via Piano Tomaini del comune di Decollatura. L'accesso a tale piano è garantito da un ingresso esterno ubicato sul prospetto Sud-Est del fabbricato (cfr. fotografie n. 2 e n. 3 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). Tale piano si compone di:

1. una stanza, indicata con il simbolo S2 nella planimetria riportata quale allegato n. 18.2, che presenta una superficie netta pari a **19,81 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 33 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale); tale stanza, ubicata in adiacenza all'unità immobiliare n. 1, risulta dotata di una finestra (ubicata sul prospetto Sud-Est dell'immobile) di altezza pari a 173 centimetri e larghezza pari a 77 centimetri;
2. un vano adibito ad ingresso, indicato con il simbolo I2 nella planimetria riportata quale allegato n. 18.2, che presenta una superficie netta pari a **2,63 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 31 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale); tale vano consente il collegamento tra i diversi ambienti ubicati al primo piano dell'unità in esame; si mette in evidenza che tramite tale vano è possibile accedere al vano scala che consente un collegamento diretto e verticale con il secondo piano dell'immobile;
3. vano adibito a bagno, indicato con il simbolo WC3 nella planimetria riportata quale allegato n. 18.2, che presenta una

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n. 3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 21 di 111



superficie netta pari a **3,87 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 34 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale); si mette in evidenza che tale ambiente risulta ubicato in parte nel vano sotto-scala.

L'altezza interpiano (misurata quale distanza netta tra il pavimento e l'intradosso del solaio in legno) risulta pari a 2,64 metri. Il piano secondo, accessibile dal vano scala interno (cfr. fotografia n. 32 del reperto fotografico riportato nell'allegato n. 1), presenta una superficie lorda pari a **19,60 metri quadrati** e risulta composto di una sola stanza indicata nella planimetria riportata nell'allegato n. 18.2 con il simbolo S3. La superficie netta di tale ambiente risulta pari a **28,43 metri quadrati**. Tale stanza risulta dotata di un caminetto (cfr. fotografie n. 35 e n. 36 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale), nonché di tre finestre di cui: due, ubicate sul prospetto Sud-Ovest, presentano altezza pari a 77 centimetri e larghezza pari a 116 centimetri, mentre la terza si trova sul prospetto Nord-Est e presenta altezza pari a 80 centimetri e larghezza pari a 82 centimetri.

Per quanto concerne gli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento, questi risultano individuati dalle **particelle 515<sup>16</sup> e 123 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura**. In particolare, il terreno individuato dalla particella 515 (derivata dal frazionamento della particella pignorata 494 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura) del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura, di estensione catastale pari a **2.055 metri quadrati**, risulta adeguatamente recintato sul fronte strada ed è accessibile dal cancello in ferro prospiciente la via Piano Tomaini del comune di Decollatura. Si ribadisce che tale particella confina: a Sud-Ovest con la **particella 126 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura**, intestata catastalmente alla signora [redacted] a Nord-Ovest con la **particella 121 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura**, intestata catastalmente al signor [redacted] (usufrutto) ed alla [redacted] (nuda proprietà); a Nord-Est con la **particella 495 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura**, intestata catastalmente alla Regione Calabria con sede in Catanzaro; a Sud-Est con

<sup>16</sup> Cfr. nota a piè di pagina n. 7.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURELLI n. 3 89022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nstrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 22 di 111



il fabbricato individuato dalla **particella 31 del foglio di mappa 27** del comune di **Decollatura** (sopra descritto), con la strada comunale denominata via Piano Tomaini del comune di Decollatura, con il fabbricato individuato dalla **particella 32 del foglio di mappa 27** del comune di **Decollatura** (che risulta in catasto terreni del comune di Decollatura di proprietà dei signori [redacted] e del signor [redacted] ciascuno per la quota parte pari a 1/2) e con la **particella 516 del foglio di mappa 26** del comune di **Decollatura** (intestata all'esecutata [redacted] e derivata dal frazionamento dell'ex particella 494 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura). In merito al manufatto, individuato in catasto terreni del comune di Decollatura dalla **particella 32 del foglio di mappa 27** (non oggetto di pignoramento), il cui ampliamento ricade nell'attuale e limitrofa **particella 516 del foglio di mappa 26** del comune di **Decollatura** (derivata dal frazionamento della particella 494 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura), è necessario precisare che può essere accessibile esclusivamente dalla porzione di terreno censita dalla **particella 515 del foglio di mappa 26** del comune di **Decollatura** (cfr. fotografie dalla n. 40 alla n. 45 del reperto fotografico riportato quale allegato n. [redacted] della presente relazione peritale). A tal proposito, si ritiene opportuno precisare che tale manufatto è censito in catasto terreni come fabbricato rurale di estensione pari a 16 metri quadrati, mentre dalle misurazioni metriche eseguite direttamente dallo scrivente *in situ* è emerso che la superficie lorda di tale corpo di fabbrica (non oggetto di pignoramento) risulta pari a **55,39 metri quadrati** (cioè ben 44,39 metri quadrati in più rispetto a quella indicata nella visura). Si mette – inoltre – in evidenza che, in adiacenza al prospetto Sud-Est del corpo di fabbrica derivante dall'ampliamento dell'immobile insistente sulla **particella 32 del foglio di mappa 27** del comune di **Decollatura**, è realizzato un manufatto rustico in cemento armato composto di quattro pilastri di dimensione pari a 40x45 centimetri, quattro travi a spessore, un solaio ed una scala (cfr. fotografie n. 42, n. 43 e n. 44 del reperto fotografico riportato quale allegato n. [redacted] della presente relazione peritale). Tale manufatto rustico consente di accedere al primo piano (secondo fuori terra) del fabbricato derivante dall'ampliamento dell'immobile censito dalla **particella 32 del foglio di mappa 27** del comune di **Decollatura**. Si mette – inoltre – in

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 23 di 111



evidenza che è stato riscontrato dallo scrivente all'epoca del sopralluogo del 9 settembre 2017 che sulla particella 515 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura insistono ulteriori due manufatti:

1. corpo di fabbrica con struttura portante in legno (cfr. fotografie n. 46 e n. 53 del reperto fotografico riportato quale allegato n. [redacted] della presente relazione peritale), avente forma in pianta rettangolare (dimensioni 3,18x2,14 metri) ed una superficie lorda pari a 6,80 metri quadrati; la copertura di tale manufatto è del tipo ad una falda e l'altezza risulta variabile (compresa tra 2,26 metri e 2,56 metri);
2. corpo di fabbrica adibito a capannone con struttura portante in legno e blocchi di calcestruzzo (cfr. fotografie n. 47, n. 48, n. 49, n. 50 e n. 51 del reperto fotografico riportato quale allegato n. [redacted] della presente relazione peritale); si precisa che l'altezza di tale manufatto risulta pari a 3,40 metri e la superficie lorda dello stesso risulta pari a **68,64 metri quadrati** (cfr. planimetria riportata quale allegato n. [redacted] della presente relazione peritale); si ritiene opportuno precisare che il muro della tamponatura lato Sud del manufatto in argomento funge anche da muro di sostegno del terrapieno ubicato a monte; in adiacenza al prospetto Ovest del fabbricato è ubicata una tettoia di superficie lorda in pianta pari a **11,66 metri quadrati**.

L'altra porzione di terreno oggetto del pignoramento per cui è causa è individuata in catasto terreni del comune di Decollatura dalla **particella 123, foglio di mappa 26** (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. [redacted]). Tale fondo, di superficie catastale pari a **2.150 metri quadrati**, risulta ubicato a Nord-Est rispetto al terreno individuato dalla *ex* particella 494 (attuali particelle 515 e 516) del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura. A tal proposito, si mette in evidenza che i due appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento (particella 515 e particella 123 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura) risultano divise dalla **particella 495 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura**, che risulta in testa catastalmente alla Regione Calabria.

Si precisa infine, che non risultano trascritti altri pignoramenti (precedenti) sul bene.

**Quesito n. 5:** "precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore"

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it post: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 24 di 111





alla trascrizione del pignoramento, precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti

### Risposta al quesito n. 5

Il bene indicato nell'atto di pignoramento del 19 maggio 2017, trascritto il giorno 12 giugno 2017 al numero 7521 del Registro Generale ed al numero 5742 del Registro Particolare (cfr. allegato n. 4.8), sulla scorta degli accertamenti ipotecari espletati dallo scrivente, è pervenuto ai debitori escussi in virtù dell'atto di compravendita, per notar Sebastiano Panzarella, del 29 marzo 2011<sup>17</sup>, repertorio n. 10376, raccolta n. 6653, registrato a Catanzaro il 6 aprile 2011 al numero 1045, Serie 1T, trascritto il 6 aprile 2011, al numero 5196 del Registro Generale ed al numero 3576 del Registro Particolare. Nel merito, dalla disamina della nota di trascrizione dell'atto citato (cfr. allegato n. 4.3), in particolare dalla "Sezione B – Immobili", si evince che l'immobile oggetto di compravendita è il seguente:

#### Unità negoziale n. 1:

- immobile n. 1: individuato in Catasto Fabbricati del comune di Decollatura, foglio di mappa 27, particella 31, classe A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, vico V Piano Tomaini, numero civico 35-37;
- immobile n. 2: individuato in Catasto Terreni del comune di Decollatura, foglio di mappa 26, particella 123, natura terreno, consistenza 21 are e 50 centiare, indirizzo Località Gelseto S. Bernardo;
- immobile n. 3: individuato in Catasto Terreni del comune di Decollatura, foglio di mappa 26, particella 494, natura terreno, consistenza 22 are, indirizzo Località Gelseto S. Bernardo.

Si precisa che l'atto di compravendita in esame è stato trascritto, da quanto si evince dalla "Sezione C – Soggetti" a favore della signora [redacted] (soggetto n. 1), [redacted] codice fiscale [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e contro il signor [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la

<sup>17</sup> Cfr. atto in copia conforme riportato quale allegato n. 6.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.es
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 25 di 111



quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale (cfr. allegato n. 4<sup>5</sup>). Si mette in evidenza che lo scrivente ha provveduto a chiedere il rilascio di copia conforme dell'atto di compravendita; in particolare, in data 13 settembre 2017, l'esperto trasmetteva, per mezzo e-mail, al notaio Sebastiano Panzarella la nota recante in oggetto "Richiesta rilascio copia conforme atto di compravendita". Mediante la nota citata, lo scrivente chiedeva "[...] il rilascio di copia conforme all'originale dell'atto di compravendita (completa degli estremi di registrazione, trascrizione ed allegati) stipulato dalla S.V. il 29 marzo 2011, repertorio n. 10376 (cfr. nota del 13 settembre 2017, riportata quale allegato n. 5).

Dalla disamina dell'atto citato, in particolare dall'articolo 1, si evince che "Il signor [redacted] vende alla signora [redacted] che accetta ed acquista l'intera proprietà dei seguenti immobili: In comune di Decollatura, Località Gelseto S. Bernardo, via Piano Tomaini n. 4 e precisamente: - Fabbricato da cielo a terra composto da tre stanze al piano terra, tre stanze al primo piano e da tre locali al piano secondo (soffitta), con annesso e pertinenziale terreno della superficie catastale di are 43.50 (are quarantatre e centiare cinquanta), il tutto confinante con strada comunale, fosso, proprietà [redacted] salvo altri e più precisi confini; il fabbricato è censito nel C.E.U. del Comune di Decollatura, al foglio di mappa 27, particella 31, Vico V Piano Tomaini n. 35 e n. 37, piano T. - 1 - S1, categoria A/4, classe 1, vani 5, rc. Euro 126,53. Il terreno è censito nel C.T. del comune di Decollatura, al foglio di mappa 26, particelle: - 123, are 21.50, sem. arb. 3, R.D. euro 6,66, R.A. euro 2,22; - 494, are 22.00, sem. arb. 3, R.D. euro 6,82, R.A. euro 2,27 [...]" (cfr. allegato n. 6). Il bene oggetto di accertamento è pervenuto al signor Tomaino Ugo, da quanto emerge dalla disamina della "dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale" redatta dal notaio dott. Andrea Proto da Crotona, nonché dall'articolo 4 dell'atto di compravendita per notar Sebastiano Panzarella del 29 marzo 2011 (trascritto il 6 aprile 2011, n. 5196 di R.G. e n. 3576 di R.P.), in virtù dell'atto di divisione, per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, del 18 agosto 1982, repertorio n. 5495, registrato a Lamezia Terme il 2 settembre 1982 al n. 2240 e trascritto in Catanzaro il 28 agosto 1982 al numero 15351 di Registro Generale ed al numero 13699 del Registro Particolare.

Si precisa, infine, che lo scrivente, sulla scorta delle indagini peritali poste in essere, non ha nulla da segnalare in ordine alla sussistenza di eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 89022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: <a href="mailto:nat Rondinelli@libero.it">nat Rondinelli@libero.it</a> per: <a href="mailto:natale.rondinelli@ingpec.eu">natale.rondinelli@ingpec.eu</a>
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 26 di 111



**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 dei ipotetici conguagli in denaro"

**Risposta al quesito n. 6**

Nel caso di specie l'immobile staggito risulta di proprietà esclusiva della debitrice escussa [redacted] (proprietaria della quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni). *Rebus sic stantibus*, non è necessario valutare la possibilità di divisione del bene.

**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, ecc.) che delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento"

**Risposta al quesito n. 7**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è occupato dal nucleo familiare dei coniugi [redacted] (soggetto esecutato) ed [redacted]

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

**Risposta al quesito n. 8**

Al fine di conoscere il regime patrimoniale della debitrice [redacted] lo scrivente inoltrava (in data 17 agosto 2017) tramite P.E.C. al comune di Decollatura (CZ) apposita nota (cfr. allegato n. [redacted]), nella quale si richiedeva all'Ufficio Servizi Demografici del comune di Decollatura l'estratto di matrimonio della debitrice escussa (sig.ra [redacted])

[redacted] Tuttavia, l'Ufficio Servizi Demografici del comune di Decollatura indicava allo scrivente di richiedere la copia originale dell'estratto di

**NR** DOTT. ING. NATALE RONDINELLI  
VIA R. MURRI n.°3 88022 Curinga (CZ)  
P. IVA 03402680791 cell: 3209748185  
e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@iogpec.eu  
ESPERTO

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 27 di 111



matrimonio al comune di Soveria Mannelli. Pertanto, lo scrivente inoltrava (in data 14 settembre 2017) tramite P.E.C. al comune di Soveria Mannelli (CZ) apposita nota (cfr. allegato n. 7.2), nella quale si richiedeva all'Ufficio Servizi Demografici del comune di Soveria Mannelli l'estratto di matrimonio della debitrice escussa (signora [redacted])

[redacted] In data 15 settembre 2017, l'Ufficio Servizi Demografici del comune di Soveria Mannelli inoltrava allo scrivente l'estratto di matrimonio richiesto.

Dalla lettura del succitato estratto di matrimonio (atto n. 8, parte II, serie A, anno 2000) si evince che la debitrice escussa, signora [redacted]

[redacted] (atto n. [redacted] Parte [redacted], Serie [redacted], **ha contratto matrimonio il giorno [redacted]** il signor [redacted]

[redacted] (“Dal Registro degli Atti di Matrimonio di questo Comune dell'anno 2000, atto n. 8, parte II, Serie A risulta il giorno [redacted] del mese di [redacted] dell'anno [redacted] FURONO UNITI IN MATRIMONIO IN LAMEZIA TERME [...]”). Si mette in evidenza che nell'estratto per riassunto di atto di matrimonio in esame è presente un'annotazione di separazione dei beni, che di seguito si riporta: “Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali ai sensi dell'art. 162, 2° comma del c.c.”, cfr. allegato n. 7.3).

**Quesito n. 9:** “inferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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 fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato); le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)”.  
”

Risposta al quesito n. 9

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 89022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 28 di 111



Dagli accertamenti peritali espletati dallo scrivente non sono emerse formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente e gravanti sui beni per cui è causa, ad eccezione dell'originaria particella 123<sup>18</sup> del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura sulla quale grava una dichiarazione di asservimento del terreno al fabbricato espletata dal signor [redacted] (proprietario originario del bene) al fine di ottenere la concessione edilizia del 25 maggio 1977 per la costruzione di un fabbricato rurale. In merito a tale particella (particella 123, foglio di mappa 26, comune di Decollatura), dalle indagini esperite dallo scrivente presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Decollatura è emerso che il sindaco *pro-tempore* concedeva in data 27 maggio 1977, al signor [redacted] l'autorizzazione per la costruzione di un fabbricato rurale sul terreno all'epoca individuato in Catasto Terreni dalla particella 123, foglio di mappa 26, comune di Decollatura. Nello specifico, dalla disamina della "Concessione Edilizia" citata, afferente alla pratica edilizia n. 42 del 1977, si evince che "Il Sindaco Vista la domanda del Sig. [redacted] residente in Decollatura Via Cancellò per ottenere la licenza per costruire un fabbricato rurale in Decollatura nell'area distinta al Catasto Urbano: Foglio 26, Mappale 123 [...] Sentito il parere della Commissione edilizia in data 27.5.1977; vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data

<sup>18</sup> Si mette in evidenza che l'originaria particella 123 (sulla quale grava l'asservimento in argomento) del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura (avente estensione all'epoca dell'impianto meccanografico di 11.970 metri quadrati, di qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale lire 71.820 e reddito agrario lire 9.280) ha subito due frazionamenti: 1) frazionamento in atti dal 6 settembre 1990, n. 1182 che ha originato le particelle 386 (di estensione catastale pari a 4.230 metri quadrati, di qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale Euro 13,11 e reddito agrario Euro 4,37), 387 (di estensione catastale pari a 1.430 metri quadrati, di qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale Euro 4,43 e reddito agrario Euro 1,48), 388 (di estensione catastale pari a 1.670 metri quadrati, di qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale Euro 5,17 e reddito agrario Euro 1,72) e 123 (di estensione catastale pari a 4.640 metri quadrati, di qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale lire 27.840 e reddito agrario lire 9.280) del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura; 2) frazionamento del 21 giugno 1991, recante numero CZ0238516 di protocollo in atti dal 12 ottobre 2004 che ha originato le particelle 495 (di estensione catastale pari a 290 metri quadrati, di qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale Euro 0,90 e reddito agrario Euro 0,30), 494 (oggi soppressa a seguito del frazionamento del giorno 11 dicembre 2017, di estensione catastale pari a 2.200 metri quadrati, di qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale Euro 6,82 e reddito agrario Euro 2,27) e 123 (di estensione catastale pari a 21.50 metri quadrati, di qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale Euro 6,66 e reddito agrario Euro 2,22). Si ribadisce che solo le ultime due particelle elencate sono oggetto del pignoramento che ci occupa.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 98022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3299748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 29 di 111



27.5.1977; Visto il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario in data 27.5.1977 [...] concede Concessione Edilizia al Sig. [redacted] per costruire un fabbricato rurale di cui in narrativa [...] L'inizio dei lavori è subordinato al rilascio del "NULLA OSTA" da parte del competente Ufficio del Genio Civile; La presente "CONCESSIONE EDILIZIA" si rilascia con riserva di recupero degli eventuali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla Legge 28 gennaio 1977, n. 10 [...] (cfr. concessione edilizia del 27 maggio 1977 riportato nell'allegato n. 9.4 della presente relazione peritale). Nel merito si precisa che in data 17 maggio 1977 il signor [redacted] trasmetteva al sindaco *pro-tempore* del comune di Decollatura la domanda di concessione edilizia relativa alla costruzione del fabbricato rurale succitato (cfr. domanda di concessione edilizia del 17 maggio 1977 riportata nell'allegato n. 9.4 della presente relazione peritale). Dalla disamina della relazione tecnica afferente al progetto in esame, a firma del geometra Francesco Adamo, si evince che "Il fabbricato è progettato con fondazioni in calcestruzzo a q.li 2,5 di cemento dello spessore di cm 80; la muratura in levazione sarà in mattoni pieni e malta cementizia dello spessore di 60 centimetri al piano terra, di cm 45 al piano primo e di cm 30 al piano sottotetto. In corrispondenza dei solaio di piano è previsto sulla muratura un cordolo in c.a. di larghezza pari a quella della muratura sottostante e di altezza pari almeno alla metà della larghezza [...]" (cfr. elaborati riportati nell'allegato n. 9.4 della presente relazione peritale). Si precisa che il signor [redacted] per ottenere la concessione edilizia in argomento redigeva una dichiarazione di asservimento dalla quale si evince che "[...]ai fini del rapporto planovolumetrico per la costruzione di un fabbricato rurale, dichiara di asservire al fabbricato in questione il terreno riportato in catasto al foglio 26 del comune di Decollatura part. 123 per una superficie di mq. 1118 ricadente nel perimetro urbano [...]" (cfr. dichiarazione di asservimento riportata nell'allegato n. 9.4 della presente relazione peritale). In ordine all'asservimento del terreno individuato all'epoca del rilascio della "concessione edilizia" del 25 maggio 1977 dalla **particella originaria 123** (oggi frazionata<sup>19</sup>), si precisa che

<sup>19</sup> Si ribadisce che l'originaria **particella 123** del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura (avente estensione all'epoca dell'impianto meccanografico di 11.970 metri quadrati, di qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale lire 71.820 e reddito agrario lire 9.280) ha subito due frazionamenti: 1) **frazionamento in atti dal 6 settembre 1990, n. 1182** che ha originato le particelle 386 (di estensione catastale pari a 4.230 metri quadrati, di qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale Euro 13,11 e reddito agrario Euro 4,37), 387 (di estensione catastale pari a 1.430 metri quadrati, di qualità

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n. 3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.es
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 30 di 111



dalla disamina dell'atto di compravendita, per notar Sebastiano Panzarella da Lamezia Terme, del 7 novembre 1994, repertorio n. 82178, raccolta n. 14290, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare, il giorno 29 marzo 2011, Registro Generale n. 5196, Registro Particolare n. 3576 (cfr. risposta al quesito n. 5 della presente relazione peritale; cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 6 della presente relazione peritale), in particolare dall'esame dell'articolo 8, si evince che *“il terreno in oggetto ricade in zona “E Agricola” ed ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 17 gennaio 2011 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Decollatura e che previa dispensa dalla lettura fattamene dai componenti con il mio consenso qui si allega sotto la lettera “B” [...]”* (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 6 della presente relazione peritale). In particolare, dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato all'atto di compravendita citato, emerge che: *“parte del terreno predetto è stato asservito per rilascio concessione edilizia del 27 maggio 1977 (pratica edilizia n. 42/77) a nome di [redacted] per la costruzione di un fabbricato rurale [...]”*. A tal proposito, si riporta, inoltre, quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica (rilasciato dal comune di Decollatura in data 12 settembre 2017 e riportato nell'allegato n. 9 della presente relazione peritale): *“[...] relativamente al bene in oggetto non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieto di disposizione o acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori. [...] la particella originaria n. 123 del fog. di mappa n. 26 è stata asservita per*

seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale Euro 4,43 e reddito agrario Euro 1,48), 388 (di estensione catastale pari a 1.670 metri quadrati, di qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale Euro 5,17 e reddito agrario Euro 1,72) e 123 (di estensione catastale pari a 4.640 metri quadrati, di qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale lire 27.840 e reddito agrario lire 9.280) del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura; 2) frazionamento del 21 giugno 1991, recante numero CZ0238516 di protocollo in atti dal 12 ottobre 2004 che ha originato le particelle 495 (di estensione catastale pari a 290 metri quadrati, di qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale Euro 0,90 e reddito agrario Euro 0,30), 494 (oggi soppressa a seguito del frazionamento del giorno 11 dicembre 2017, di estensione catastale pari a 2.200 metri quadrati, di qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale Euro 6,82 e reddito agrario Euro 2,27) e 123 (di estensione catastale pari a 21.50 metri quadrati, di qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale Euro 6,66 e reddito agrario Euro 2,22). Si ribadisce che solo le ultime due particelle elencate sono oggetto del pignoramento che ci occupa.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 38022 Curinga (CZ)
	P. IVA 03402680791 cell: 3209748185
	e-mail: <a href="mailto:natrodinelli@libero.it">natrodinelli@libero.it</a> pec: <a href="mailto:natale.rondinelli@ingpec.eu">natale.rondinelli@ingpec.eu</a>
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 31 di 111



Concessione edilizia rilasciata in data 27 maggio 1977 prat. N. 42/77 a nome [redacted] residente in Decollatura, per la costruzione di un fabbricato rurale [...]. Corre l'obbligo puntualizzare che, siccome desumibile dalla pratica edilizia n. 42/77 afferente alla "Concessione edilizia" del 27 maggio 1977 (in particolare cfr. planimetria generale riportata nell'allegato n. 9<sup>20</sup>), il fabbricato rurale in progetto si sarebbe dovuto realizzare sulla porzione della particella 123 individuata dall'attuale particella 388 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura (non oggetto del pignoramento). Ad ogni modo, si precisa che *in situ* non è stata riscontrata l'esistenza del fabbricato assentito in virtù del titolo abilitativo del 27 maggio 1977 (cfr. Appendice I del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). Corre l'obbligo precisare che, come si evince dalla sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale (cfr. allegato n. 17 della presente relazione peritale), a monte<sup>20</sup> del sito dove si sarebbe dovuto realizzare il fabbricato rurale in argomento è stata riscontrata la presenza di un piccolo manufatto (in legno). Tale corpo di fabbrica - tuttavia - non coincide con quello assentito e rappresentato negli elaborati grafici afferenti al pratica edilizia n. 42/77. Infatti, il fabbricato di progetto, oltre ad avere delle dimensioni in pianta maggiori rispetto al manufatto presente *in situ*, è composto di tre piani fuori terra con altezza della linea di gronda rispetto al piano campagna pari a 8,70 metri (cfr. elaborati grafici riportati nell'allegato n. 9<sup>4</sup> della presente relazione peritale). Di contro, il manufatto riscontrato *in situ*<sup>21</sup> risulta costituito di un solo piano fuori. *Rebus sic stantibus*, a parere dello scrivente, l'asservimento ai fini della costruzione del fabbricato di cui al titolo abilitativo del 27 maggio 1977 è divenuto inefficace e, pertanto, il terreno identificato in catasto con le particelle 123, 515 e 516 possono ritenersi (sempre secondo il parere dello scrivente) in effetti non asserviti, previa presa d'atto della circostanza da parte del comune di Decollatura (sulla scorta della verifica della inesistenza *in situ* del manufatto assentito in virtù del titolo abilitativo del 27 maggio 1977).

<sup>20</sup> Cioè sull'attuale particella 387 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura, che si è originata dal frazionamento in atti del 6 settembre 1990, n. 1182 della particella 386 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura.

<sup>21</sup> Del quale lo scrivente non ha rilevato le dimensioni in quanto ricadente su una particella non oggetto di pignoramento.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natrondinelli@libero.it per: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 32 di 111





Per completezza di esposizione, lo scrivente ha ritenuto opportuno - inoltre - mettere in evidenza che nell'articolo n. 6 dell'atto di compravendita per notar Panzarella del 29 marzo 2011 (atto di provenienza dei beni pignorati alla debitrice escussa) è espressamente indicato che: *"La parte acquirente dichiara di costituire vincolo pertinenziale tra il terreno e l'abitazione in oggetto"*. Detta circostanza, ad ogni modo, si ritiene non produca effetti rispetto alla vendita di lotti separati (cfr. divisione in lotti dei beni staggiti nell'ambito della presente procedura esecutiva), posto che l'eventuale efficacia della costituzione del vincolo pertinenziale (terreno/fabbricato) non implica che la pertinenza non possa essere alienata *ex se* (cfr. secondo comma, art. 818, Codice Civile<sup>22</sup>).

Infine, da quanto emerge dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Decollatura allo scrivente in data 12 settembre 2017 (cfr. allegato n. 9,3 della presente relazione peritale), il terreno in argomento non risulta soggetto ad altri vincoli. Si precisa, inoltre, che non è un immobile in condominio, trattandosi di una casa cielo-terra appartenente solo ai coniugi [redacted] (debitrice escussa). Non sussistono altri oneri.

**Quesito n. 10:** *"ricerca 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 il creditore iscritto (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni"*

#### Risposta al quesito n. 10

Dalle indagini ipotecarie espletate dallo scrivente (in particolare, ispezione ipotecaria per soggetto relativa all'esecutata [redacted] cfr. allegato n. 4,1; ispezioni telematiche per immobile relative alle particelle 123 e 494, catasto terreni, del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura ed alla particella 31, catasto fabbricati, del

<sup>22</sup> Si riporta di seguito il comma 2, art. 818, Codice Civile: *"Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici"*.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natrondinelli@libero.it per: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 33 di 111



foglio di mappa 27 del comune di Decollatura, cfr. allegati n. 4.9, n. 4.10 e n. 4.11), è emerso che sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva gravano le seguenti formalità (quanto meno con riferimento al periodo informatizzato del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'agenzia delle Entrate - Territorio - di Catanzaro, cioè dall'anno 1980 in poi) che saranno cancellate a seguito di vendita *sub-asta* (o che comunque non saranno opponibili all'acquirente) e consequenziale emanazione di decreto di trasferimento immobili:

#### **FORMALITA' N. 1**

**Ipoteca volontaria** (derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29 marzo 2011 per notar Sebastiano Panzarella, numero 10377/6654 di Repertorio) **iscritta il 6 aprile 2011 al numero 5197 del Registro Generale ed al numero 922 del Registro Particolare**, per un importo capitale di **€uro 120.000,00** e per un importo totale di **€uro 216.000,00**. L'ipoteca volontaria, da quanto emerge dalla "Sezione C - Soggetti" della relativa nota di iscrizione, è stata iscritta a favore della "Banca Popolare del Mezzogiorno società per azioni" (creditore ipotecario), con sede in Crotone, codice fiscale 02988480790, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1, e contro la signora [redacted] (debitrice ipotecaria), [redacted] codice fiscale [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni (cfr. allegato n. 4.4)<sup>23</sup>. Si mette in evidenza che nella "Sezione B - Immobili" sono indicati i seguenti immobili:

<sup>23</sup> Si mette in evidenza che nella "Sezione D - Ulteriori informazioni" è riportato quanto segue: "Premesso - che il mutuo e' concesso ed accettato ai patti e alle condizioni tutte previste dal presente contratto, dal "capitolato di patti e condizioni generali" e dal "documento di sintesi", che sono stati allegati all'atto rispettivamente sotto le lettere "a" e "b" al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale; - che sono fatte salve le disposizioni inderogabili del d.lgs. 6 settembre 2005 n.206 (codice del consumo) non producono, pertanto, effetto le clausole del presente contratto, e relativi allegati, che possano essere ritenute in contrasto con la suddetta disciplina; - che le parti prendono atto che l'allegato "documento di sintesi" riporta tutte le condizioni economiche relative al contratto e che ne costituisce parte integrante; - che la banca, esaminata la domanda presentata dalla parte mutuataria e la relativa documentazione esibita, visti gli artt. 38 (trentotto) e seguenti del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, ha deliberato di accordare alla stessa un mutuo di euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero); - che la parte mutuataria dichiara altresì di avere espressamente scelto di sottoscrivere un mutuo a tasso variabile, così come dichiara nell'allegato che e' stato allegato all'atto sotto la lettera "c" per formarne parte integrante e sostanziale; - che la parte mutuataria dichiara, ai soli fini fiscali per la

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natorondinelli@libero.it per: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 34 di 111



determinazione dell'aliquota dell'imposta sostitutiva, di finalizzare il presente finanziamento: - all'acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa (e relative pertinenze), come definita nella nota ii bis all'articolo 1 (uno) della tariffa, parte prima, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del dpr 26 aprile 1986 n. 131 intendendola stabilire come propria residenza principale e che pertanto, l'imposta sostitutiva di cui al dpr 29 settembre 1973 n. 601 di cui all'art. 18 (diciotto) comma iii, novellato dall'art. 1 comma 160 della legge n. 244/2007 e' dovuta nell'aliquota dello 0,25% (zero virgola venticinque per cento), e cio' anche ai sensi della l. 257/04, sollevando la banca da ogni accertamento in merito; dichiara altresì, la parte mutuataria, di essere a conoscenza delle cause di decadenza dal suddetto trattamento fiscale e delle relative sanzioni, in particolare ai sensi e per gli effetti di cui al comma 160 dell'art. 1 della legge 24 dicembre 2007 n. 244, che il presente mutuo e' finalizzato al finanziamento dell'acquisto della propria "prima casa": - che l'immobile suddetto, da adibirsi a sua residenza entro diciotto mesi dall'atto di acquisto e' ubicato nel territorio del comune in cui ha la propria residenza; - di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui e' situato l'immobile in oggetto; - di non essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa acquistata dallo stesso con le agevolazioni per l'acquisto della casa di cui alle norme elente nella lettera c) dello stesso comma 131 dell'art. 3 della legge 28 dicembre 1995 n. 549; - che l'edificio ha le caratteristiche di casa di abitazione civile non di lusso di cui al d.m. 2 agosto 1969, tutto cio' premesso, formante parte integrante del contratto, convengono e stipulano quanto segue. la banca concede alla parte mutuataria, che accetta, un mutuo ai sensi degli articoli 38 (trentotto) e seguenti del d. lgs. 1 settembre 1993 n.385 di euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero), per la durata di mesi 174 (centosettantaquattro) oltre a mesi 6 (sei) e 2 (due) giorni di preammortamento, per lo scopo pure ivi indicato nelle premesse, assistito dalle garanzie concordate tra le parti, disciplinato dai patti contenuti nel presente contratto e dalle norme di legge vigenti in materia di credito fondiario. il versamento iniziale della somma di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) e' ora effettuato dalla banca, presente me notaio, alla parte mutuataria che la riceve, e ne rilascia quietanza, mediante consegna di n. 1 (uno) assegno circolare dell'istituto circolante delle banche popolari italiane" così contraddistinto: serie n. 53, assegno n. 52184577. la rimanente somma sara' erogata alla parte mutuataria mediante accrediti effettuati in base alle richieste di singole erogazioni che la parte mutuataria potra' avanzare, entro il termine massimo del 26 (ventisei) settembre 2011 (duemilaundici), fino a concorrenza dell'intero importo mutuato, fermo restando il limite posto dalla natura fondiaria del finanziamento, fatto salvo quanto previsto all'articolo 10 (dieci) del capitolato (allegato sub a). la parte mutuataria prende atto" e senza riserva alcuna accetta espressamente, che in corso d'opera l'entità dei lavori effettuati ed il valore dell'immobile sia accertato da un tecnico di fiducia della banca, a cura di questo ed a spese della parte mutuataria, mediante perizia tecnica od altro documento equipollente redatto anche in base a documentazione di spesa fornita dalla parte mutuataria stessa. la banca comunichera', di volta in volta, l'ammontare della somma erogata, la quale sara' riconosciuta con valuta uguale al giorno d'approvazione da parte della banca del documento tecnico citato. per tali versamenti parziali la parte mutuataria sottoscrivera' i relativi atti di quietanza. effettuate le erogazioni parziali, entro il limite temporale previsto dal seguente articolo 2 (due), la parte mutuataria s'impegna fin d'ora ad intervenire, a richiesta della banca, alla stipulazione dell'atto definitivo di "ricognizione di debito e quietanza", del capitale effettivamente erogato da porre poi in ammortamento nei termini di seguito meglio specificati. l'ammortamento avra' inizio il giorno 1 (uno) ottobre 2011 (duemilaundici). Per il periodo intercorrente dalla data di erogazione alla data di inizio dell'ammortamento stesso, la

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 38022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 35 di 111



parte mutuataria dovrà corrispondere, mensilmente, gli interessi mensili semplici posticipati al tasso fisso del 4,50% (quattro virgola cinquanta per cento) nominale annuo. la parte mutuataria si obbliga a restituire la somma mutuata in 174 (centosettantaquattro) mesi col metodo dell'ammortamento, mediante versamento alla banca di n. 174 (centosettantaquattro) rate mensili, che ad oggi ammontano ad euro 886,26 (ottocentoottantasei virgola ventisei) ciascuna, fatto salvo congruagli per variazione tasso, scadenti la prima il 31 (trentuno) ottobre 2011 (duemilaundici) e l'ultima il 31 (trentuno) marzo 2026 (duemilaventisei) comprensive di una quota di capitale e degli interessi posticipati. gli interessi applicati all'operazione sono convenuti al tasso del 3,60% (tre virgola sessanta per cento) nominale annuo pari a 2,20 (due virgola venti) punti in più del saggio nominale annuo d'interesse, risultante dalla variazione della media aritmetica semplice, arrotondata allo 0,10 (zero virgola dieci) superiore e relativa al mese solare precedente quello di stipula delle quotazioni giornaliere dell'euro interbank offered rate - euribor 6 (sei) mesi lettera colonna 365 (trecentosessantacinque), pubblicata sul quotidiano "il sole 24 ore", attualmente pari all'1,40% (uno virgola quaranta per cento). l'indicizzazione euribor è così articolata: il parametro euribor è il tasso nominale annuo, determinato in base alla quotazione 6 (sei) mesi euribor - euro interbank offered rate - rilevata dal comitato di gestione dell'euribor (euribor panel steering committee) e diffuso sui principali circuiti telematici nonché pubblicato sui principali quotidiani economici a diffusione nazionale. tale tasso verrà rilevato per data di contrattazione e sarà relativo, per i periodi di interesse successivi al primo, alla media assunta dall'euribor (365 (trecentosessantacinque)) 6 (sei) mesi lettera nel mese precedente la data di inizio ammortamento di ogni singola rata, arrotondato ai dieci centesimi superiori, attualmente pari all'1,40% (uno virgola quaranta per cento) il tasso d'interesse applicato all'operazione sarà modificato operando i necessari congruagli sulla quota interessi delle singole rate sulla base delle variazioni mensili della media aritmetica semplice mensile del parametro sopra indicato con decorrenza il primo giorno d'ogni mese solare successivo alla rilevazione del parametro stesso. tale tasso non potrà essere superiore al tasso del 5,90% (cinque virgola novanta per cento) ed inferiore ad un tasso minimo pari al 95% (novantacinque per cento) del tasso di stipula. Qualora l'euribor non risulti determinabile in base a quanto previsto nella definizione di cui sopra, sarà determinato, previa consultazione con la parte mutuataria, un metodo alternativo per la determinazione del tasso di interesse sul finanziamento, il computo degli interessi verrà effettuato sulla base dell'anno commerciale calcolato sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni. il tasso annuo effettivo globale (t.a.e.g.), calcolato in conformità alla normativa vigente e relative disposizioni di attuazione, è del 3,906% (tre virgola novecentosei per cento). la parte mutuataria autorizza espressamente la banca ad addebitare automaticamente ed in via continuativa, sul conto corrente n. 907841 intrattenuto con la banca medesima, in essere presso la filiale di serrastretta sul quale dovrà essere costituita in tempo utile la necessaria provvista, le rate di rimborso del mutuo alle singole scadenze. la parte mutuataria riconosce e prende atto che gli interessi applicati all'operazione varieranno, in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione prescelto come sopra meglio specificato, e si dichiara pertanto consapevole del rischio che, per effetto di quanto precede, l'ammontare delle singole rate di ammortamento da versare alla banca possa anche essere considerevolmente superiore rispetto all'ammontare della rata indicato nel presente articolo. in caso d'inadempimento nel pagamento di una o più rate d'ammortamento, ovvero di uno o più ratei d'interessi di preammortamento, ove previsti, così come nel caso di decadenza dal beneficio del termine o di risoluzione del contratto di mutuo, l'importo complessivamente dovuto dalla parte mutuataria e non pagato produrrà interessi di mora pari a 3 (tre) punti percentuali in più del tasso contrattuale e comunque nell'ambito del tasso soglia rilevato ai sensi della legge sull'usura pro tempore vigente. tali interessi calcolati sulla base di un anno di 365 (trecentosessantacinque) giorni per il

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA E. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@inepec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 36 di 111



numero effettivo dei giorni trascorsi decorreranno rispettivamente dalla data di scadenza della rata o delle rate insoluta od insolute, o dalla data di previsto regolamento dei ratei di interessi di preammortamento e dalla data di decadenza o di risoluzione del contratto, sino all'effettivo saldo. su questi interessi non e' consentita la capitalizzazione periodica. la banca potra' dichiarare risolto il presente contratto nei casi previsti dalla legge e dall'art. 9 (nove) del capitolato. stante il disposto della circolare 6/t del 14 giugno 2007 e' riconosciuta alla parte mutuataria la facolta' di estinzione anticipata del mutuo, indipendentemente dal rispetto del termine previsto dall'art. 15 (quindici) del dpr 601/73. in caso di rimborso anticipato del finanziamento ai termini di cui all'art.8 (otto) del capitolato, la parte mutuataria ha la facolta' di rimborsare anzitempo il mutuo, in tutto o in parte, versando alla banca il capitale e gli interessi maturati dalla data dell'ultima rata corrisposta senza l'applicazione di alcuna commissione, in quanto ai sensi dell'art. 120 (centoventi) ter del d.lgs. 385/1993 il presente finanziamento e' finalizzato all'acquisto/ristrutturazione dell'immobile adibito ad abitazione. nessun altro onere sara' addebitato. tempi massimi di chiusura del rapporto: trenta giorni. a garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto e dall'allegato capitolato, la signora tommasina bonacci costituisce in ipoteca di primo grado a favore della banca, che accetta gli immobili in calce descritti, con le loro ragioni, accessioni e pertinenze, impianti inclusi e i miglioramenti senza eccezione alcuna oggi o in futuro esistenti, nonche' sulle nuove costruzioni che venissero erette. la concessione dell'ipoteca e' fatta per la somma di euro 216.000,00 (duecentosedicimila virgola zero zero), la quale comprende e garantisce: - l'importo del capitale mutuato, un triennio di interessi convenzionali (anche di preammortamento eventuale) e di mora, l'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute, ogni eventuale imposta e tassa che risultasse dovuta in relazione al presente contratto e al capitolato, eventuali spese (comprese quelle di collocazione e quelle di cui al primo comma dell'art. 2855 cod. civ.) , stragiudiziali, di esecuzione e di patrocinio non privilegiate, premi di assicurazione pagati dalla banca, e quanto contrattualmente stabilito per ogni caso di restituzione o risoluzione anticipata del mutuo volontaria o forzata. ai sensi del terzo comma dell'art. 39 (trentanove) del d. lgs. 385/93, il credito della banca e' comunque garantito dall'ipoteca di cui sopra fino a concorrenza dell'importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione della clausola di indicizzazione di cui al precedente art. 2 (due). la garanzia ipotecaria restera' ferma e valida anche in caso di proroga dei termini di rimborso, o comunque d'ogni altra modificazione accessoria alle condizioni del rimborso stesso, compreso il tasso d'interesse, senza necessita' che sia acquisito il consenso dei terzi garanti. il costituente l'ipoteca dichiara e garantisce che gli immobili dati in garanzia sono di piena ed esclusiva proprieta', liberi da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, servitu' e privilegi e da ogni altro peso, onere e vincolo di qualsiasi natura, anche per imposte o piano regolatore. acconsente che l'ipoteca sia iscritta a richiesta di chiunque, con esonero da qualsiasi responsabilita' per il signor direttore dell'ufficio del territorio competente. la signora Tommasina Bonacci acconsente inoltre sin da ora, anche per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, alla rinnovazione dell'ipoteca ai sensi dell'articolo 2847 e seguenti del codice civile, ove si rendesse necessario su richiesta della banca finanziatrice. il costituente l'ipoteca la parte mutuataria si obbliga infine a tenere assicurati, dalla data odierna, a sue spese, i fabbricati fino all'estinzione del mutuo presso compagnia assicurativa di gradimento della banca, per il valore indicato dalla banca medesima, contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas, vincolando la polizza a favore della banca, ad assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti, a pagare a scadenza i premi relativi. In difetto la banca potra' provvedervi direttamente ed esigere l'immediato rimborso delle spese sostenute, maggiorate di interessi al tasso stabilito dall'art. 3 (tre)), in caso di mutuo con erogazioni parziali a stato di avanzamento lavori, la parte mutuataria si obbliga a presentare alla banca, alla stipula se l'immobile e' gia' esistente o, unitamente

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 98022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 37 di 111



alla richiesta di primo stato avanzamento lavori, la polizza incendio e scoppio contratta con compagnia assicurativa di gradimento dell'istituto e vincolata a favore della banca stessa. tale polizza deve contenere la specifica previsione che l'immobile assicurato e' in costruzione e deve mantenere assicurate le opere per il massimale congruo, comunicandone tempestivamente all'assicuratore il successivo incremento. si obbliga altresì a comunicare preventivamente alla banca l'intenzione di stipulare nuove o diverse "polizze incendi/scoppio" o "globale/fabbricati", consentendo così alla banca di acquisire la consueta appendice di vincolo a suo favore. la banca si riserva inoltre il diritto: a) di ritirare, ove occorre, le indennità dovute o imputandole a diminuzione del debito o tenendole in deposito infruttifero a nome del costituente l'ipoteca, con riserva di regolare i propri conti con la medesima alla quale compete comunque il rimborso delle spese di liquidazione; b) di consentire l'incasso dell'indennità al costituente l'ipoteca dandone apposita autorizzazione alla compagnia assicuratrice; c) di autorizzare lo svincolo delle indennità solo quando il costituente l'ipoteca a proprie spese abbia comprovata la riedificazione e/o il ristabilimento in pristino dell'immobile danneggiato. il costituente l'ipoteca si obbliga a restituire nel primitivo stato l'immobile danneggiato. sono a carico della parte mutuataria le seguenti spese: a) notariili per il presente contratto ed eventuali integrazioni (ridotte alla metà ai sensi dell'art. 39 (trentanove) ultimo comma d. lgs. n. 385/93); b) iscrizioni e/o trascrizioni di garanzie ed emissione della copia esecutiva del presente contratto; c) le spese d'istruttoria fissate in euro 540,00 (cinquecentoquaranta virgola zero zero), da corrispondere alla banca al momento dell'erogazione. la parte mutuataria autorizza la banca ad addebitare dette spese sul conto corrente n. 907841 intrattenuto con la banca medesima, in essere presso la filiale di serrastretta; d) le spese d'incasso rata attualmente fissate in euro 2,75 (due virgola settantacinque) ciascuna; fatto salvo le eventuali variazioni come sotto specificato, nonché le spese ed oneri di ogni altro genere dipendenti ed occasionate dal presente atto, ivi comprese le eventuali spese ed oneri necessari per la rinnovazione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2850 cod. civ., e quelle non espressamente indicate per le quali si rinvia al "documento di sintesi" allegato sub. b) al presente contratto. la banca, qualora sussista un giustificato motivo, ha la facoltà di modificare unilateralmente le clausole del presente contratto di mutuo, ad esclusione di quelle aventi ad oggetto i tassi di interesse, dandone preventiva comunicazione espressa alla parte mutuataria, ai sensi e secondo le modalità previste dall'articolo 118 del d.lgs. 385/1993 (t.u.b.). La parte mutuataria approva specificamente tale facoltà di modifica della banca, ai sensi dell'art. 118 del d. lgs. 385/1993 (t.u.b.). la parte mutuataria, entro la data prevista per l'applicazione della modifica contrattuale, ha diritto di recedere dal presente contratto di mutuo senza spese. la parte mutuataria e' inoltre obbligata a rimborsare tutte le somme che la banca fosse tenuta a pagare per qualunque onere fiscale già imposto o che in futuro fosse imposto, in dipendenza del presente atto. in conformita' alle istruzioni di vigilanza della banca d'italia, emanate il 29 luglio 2009 in tema di "trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari", e' allegato al presente contratto, sub.b, il "documento di sintesi". agli effetti del presente contratto e ai fini dell'iscrizione ipotecaria la banca elegge domicilio in crotone, presso la sua sede legale. la parte mutuataria elegge domicilio in decollatura all'indirizzo indicato in epigrafe al quale domicilio eletto, la banca potra' far eseguire la notifica di tutti gli atti, anche esecutivi, foro competente e' quello previsto per legge; per il consumatore sara' quello di residenza o di domicilio elettivo dello stesso, ai sensi dell'art. 33 (trentatre) lett. u) del codice del consumo. per quanto riguarda il trattamento tributario del presente contratto e degli atti e formalita' relativi, si richiamano le disposizioni del dpr 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni ed integrazioni. l'importo relativo al predetto trattamento tributario sara' trattenuto dalla banca in occasione dell'erogazione del mutuo. resta espressamente convenuto che sara' a totale carico della parte mutuataria ogni spesa, ovvero ogni nuovo o maggiore onere fiscale di qualsiasi natura, che dovesse in futuro

**NR** DOTT. ING. NATALE RONDINELLI  
VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ)  
P. IVA 03402680791 cell: 3209748185  
e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natala.rondinelli@ingpec.es  
**ESPERTO**

Don. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 38 di 111



### Unità negoziale n. 1:

- immobile n. 1: individuato in Catasto Fabbricati del comune di Decollatura, foglio di mappa 27, particella 31, classe A4 – abitazione di tipo popolare -, consistenza 5 vani, indirizzo vico “Piano Tomaini” n. 35-37;
- immobile n. 2: individuato in Catasto Terreni del comune di Decollatura, foglio di mappa 26, particella 123, consistenza 21 are e 50 centiare (2.150 metri quadrati), indirizzo località Geleseto S. Bernardo;
- immobile n. 3: individuato in Catasto Terreni del comune di Decollatura, foglio di mappa 26, particella 494, consistenza 22 are (2.200 metri quadrati), indirizzo località Geleseto S. Bernardo.

Il costo per la cancellazione della presente formalità (senza tenere conto della suddivisione in lotti, in ordine ai quali si rimanda al riepilogo finale dei lotti riportato nella risposta al quesito n. 16), tenuto conto che all’articolo 11 (“Regime fiscale, spese ed oneri eventuali”) del contratto di mutuo del 29 marzo 2011, per notar Sebastiano Panzarella (in atti della presente procedura esecutiva), viene precisato: “Per quanto riguarda il trattamento tributario del presente contratto e degli atti e formalità relativi, si richiamano le disposizioni del d.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modifiche e

*essere sostenuto in relazione al contratto, al finanziamento con esso accordato, alle relative garanzie, o a seguito di disposizioni legislative, giudizi, accertamenti, controlli. la parte mutuataria dovrà rimborsare tali oneri alla banca, entro 5 (cinque) giorni dalla relativa semplice richiesta scritta corredata dalla documentazione inerente, restando inteso che la banca deve ricevere alle scadenze pattuite gli importi spettanti ai sensi del contratto franchi da qualsivoglia onere, ritenuta o detrazione. tutte le clausole del presente contratto, premesse ed allegati compresi, sono essenziali ed inscindibili aggiunte e modifiche alle pattuizioni qui contenute non possono essere provate che per iscritto. non producono effetto le clausole del presente contratto, e relativi allegati, che possano essere ritenute in contrasto con il d. lgs. 385/1993. descrizione degli immobili oggetto di ipoteca in comune di decollatura, località' geleseto s. bernardo, via piano tomaini n. 4 e precisamente: - fabbricato da cielo a terra composto da tre stanze al piano terra, tre stanze al primo piano e da tre locali al piano secondo (soffitta) , con annesso e pertinenziale terreno della superficie catastale di are 43.50 (are quarantatre e centiare cinquanta), il tutto confinante con strada comunale, fosso, proprietà' [redacted] il fabbricato e' censito nel c.e.u del comune di decollatura, al foglio di mappa 27, particella 31, vico v piano tomaini n. 35 n. 37, piano t-1-s1, categoria a/4, classe 1, vani 5, rc. euro 126,53; il terreno e' censito nel c.t. del comune di decollatura, al foglio di mappa 26, particelle: - 123, are 21.50, sem. arb. 3, r.d. euro 6,66, r.a. euro 2,22; - 494, are 22.00, sem. arb. 3, r.d. euro 6,82, r.a. euro 2,27”.*

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natrondinelli@libero.it per: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 39 di 111



integrazioni”; pertanto, ai fini della cancellazione, si deve pagare la sola tassa ipotecaria di Euro 35,00 (codice 778T), oltre a Euro 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca.

### FORMALITA' N. 2

Ipoteca legale (derivante da ruolo - art. 77 del d.P.R. n. 602 del 1973 -, atto di Equitalia Sud S.p.A. recante numero 906/3015 di repertorio) iscritta il 24 giugno 2015 al numero 7138 del Registro Generale ed al numero 666 del Registro Particolare, per un importo capitale di Euro 63.149,73 e per un importo totale di Euro 126.299,49. L'ipoteca legale, da quanto emerge dalla “Sezione C – Soggetti” della relativa nota di iscrizione, è stata iscritta a favore di “Equitalia Sud S.p.A.”, con sede in Roma, codice fiscale 11210661002, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1, e contro la signora [redacted] codice fiscale [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni (cfr. allegato n. 4.6)<sup>24</sup>. Si mette in evidenza che nella “Sezione B – Immobili” è indicato il seguente immobile:

<sup>24</sup> Si mette in evidenza che nella “Sezione D – Ulteriori informazioni” è riportato quanto segue: “Comunicazione preventiva: 03076201400001162000, data notifica comunicazione preventiva: 12122014 numero di ruolo: 250013, anno del ruolo: 2010, codice ente: 1, codice ufficio: tdh, tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 25012010 numero di ruolo: 250019, anno del ruolo: 2010, codice ente: 1, codice ufficio: tdh, tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 25012010 numero di ruolo: 250211, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: tdh, tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 11102011 numero di ruolo: 250244, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: tdh, tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 31102011 numero di ruolo: 250055, anno del ruolo: 2012, codice ente: 1, codice ufficio: tdh, tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 10092012 numero di ruolo: 250180, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: tdh, tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 10072013 numero di ruolo: 250197, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: tdh, tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 02082013 numero di ruolo: 250273, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: tdh, tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 24102013 numero di ruolo: 232, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24032010 numero di ruolo: 490, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 18052010 numero di ruolo: 1217, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 03122010 numero di ruolo: 1348, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24122010 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2011, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24092011 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2012, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24032012 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2012, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 08092012 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2012, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it per: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 40 di 111





**Unità negoziale n. 1:**

- immobile n. 1: individuato in Catasto Fabbricati del comune di Decollatura, foglio di mappa 27, particella 31, classe A4 – abitazione di tipo popolare -, consistenza 5 vani, indirizzo vico “Piano Tomaini” n. 35-37.

Il costo per la cancellazione della presente formalità (senza tenere conto della suddivisione in lotti, in ordine ai quali si rimanda al riepilogo finale dei lotti riportato nella risposta al quesito n. 16) è pari a: **€uro 126.299,46 x 0,50%**, pari a **€uro 631,50** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta da bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 725,50**, oltre a **€uro 250,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca.

**FORMALITA' N. 3**

**Ipoteca giudiziale** (derivante da decreto ingiuntivo, recante numero 189 di repertorio, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme il 30 aprile 2015) **iscritta il 10 ottobre 2016 al numero 13367 del Registro Generale ed al numero 1542 del Registro Particolare**, per un importo capitale di **€uro 21.797,04** e per un importo totale di **€uro 30.000,00**. L'ipoteca volontaria, da quanto emerge dalla “Sezione C – Soggetti” della relativa nota di iscrizione, è stata iscritta a favore di “Banca Popolare dell’Emilia Romagna società Cooperativa”, con sede in Modena, codice fiscale 01153230360, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’unità negoziale n. 1, e contro la signora [redacted] codice fiscale [redacted] relativamente all’unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in

*esecutorieta: 09112012 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2012, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24112012 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 23112013 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2014, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24042014 numero di ruolo 3122, anno del ruolo: 2012, codice ente: 2408, codice ufficio: 1, tipo ufficio: f, data esecutorieta: 13072012 numero di ruolo: 1363, anno del ruolo: 2010, codice ente: 12347, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 18012010 numero di ruolo: 2772, anno del ruolo: 2011, codice ente: 19000, codice ufficio: cczn10, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 26052011 numero di ruolo: 3922, anno del ruolo: 2012, codice ente: 19000, codice ufficio: cczn10, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 25102012 numero di ruolo: 1404, anno del ruolo: 2014, codice ente: 46189, codice ufficio: 7, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 26032014”.*

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nstondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 41 di 111



regime di separazione dei beni (cfr. allegato n. 4.7). Si mette in evidenza che nella “Sezione B – Immobili” è indicato il seguente immobile:

**Unità negoziale n. 1:**

- immobile n. 1: individuato in Catasto Fabbricati del comune di Decollatura, foglio di mappa 27, particella 31, classe A4 – abitazione di tipo popolare -, consistenza 5 vani, indirizzo vico “Piano Tomaini” n. 35-37;
- immobile n. 2: individuato in Catasto Terreni del comune di Decollatura, foglio di mappa 26, particella 123, consistenza 21 are e 50 centiare (2.150 metri quadrati);
- immobile n. 3: individuato in Catasto Terreni del comune di Decollatura, foglio di mappa 26, particella 494, consistenza 22 are (2.200 metri quadrati).

Il costo per la cancellazione della presente formalità (senza tenere conto della suddivisione in lotti, in ordine ai quali si rimanda al riepilogo finale dei lotti riportato nella risposta al quesito n. 16) è pari a: **€uro 30.000,00 x 0,50%**, pari a **€uro 150,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta da bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 244,00**, oltre a **€uro 250,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca.

**FORMALITA' N. 4**

Pignoramento trascritto il giorno 12 giugno 2017 al numero 7521 del Registro Generale ed al numero 5742 del Registro Particolare, a favore della “BPER Banca S.p.A.”, con sede in Modena, codice fiscale 01153230360, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro i signori

[redacted]  
codice fiscale [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni. Si precisa che gli immobili indicati nella “Sezione B – Immobili” sono i seguenti (cfr. allegato n. 4.8):

**Unità negoziale n. 1:**

- immobile n. 1: individuato in Catasto Fabbricati del comune di Decollatura, foglio di mappa 27, particella

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n. 53 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natorondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 42 di 111



31, classe A4 – abitazione di tipo popolare -, consistenza 5 vani, indirizzo vico “Piano Tomaini” n. 35-37;

- immobile n. 2: individuato in Catasto Terreni del comune di Decollatura, foglio di mappa 26, particella 123, consistenza 21 are e 50 centiare (2.150 metri quadrati);
- immobile n. 3: individuato in Catasto Terreni del comune di Decollatura, foglio di mappa 26, particella 494, consistenza 22 are (2.200 metri quadrati).

Il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta da bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a **€uro 250,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

Infine, si mette in evidenza che dalle indagini ipocatastali espletate è stata reperita anche la seguente formalità (**oggi totalmente cancellata**) gravante sul fabbricato individuato dalla particella 31 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura:

**Ipoteca legale** (derivante da ruolo - art. 77 del d.P.R. n. 602 del 1973 -, atto di Equitalia Sud S.p.A. recante numero 117/3012 di repertorio) **iscritta il 27 luglio 2012 al numero 10282 del Registro Generale ed al numero 776 del Registro Particolare**, per un importo capitale di **€uro 34.988,01** e per un importo totale di **€uro 69.976,02**. L'ipoteca legale, da quanto emerge dalla “Sezione C – Soggetti” della relativa nota di iscrizione, è stata iscritta a favore di “Equitalia Sud S.p.A.”, con sede in Roma, codice fiscale 11210661002, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1, e **contro** la signora [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni (cfr. allegato n. 45)<sup>25</sup>. Si mette in evidenza che nella “Sezione B – Immobili” è indicato il seguente immobile:

<sup>25</sup> Si mette in evidenza che nella “Sezione D – Ulteriori informazioni” è riportato quanto segue: “Comunicazione preventiva: 3076201288000130000, data notifica comunicazione preventiva: 14052012 numero di ruolo: 250013, anno del ruolo: 2010, codice ente: 1, codice ufficio: tdh, tipo ufficio: 8, data esecutorietà: 25012010 numero di ruolo: 250019, anno del ruolo: 2010, codice ente: 1, codice ufficio: tdh, tipo ufficio: 8, data esecutorietà:

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 43 di 111



**Unità negoziale n. 1:**

- immobile n. 1: individuato in Catasto Fabbricati del comune di Decollatura, foglio di mappa 27, particella 31, classe A4 – abitazione di tipo popolare -, consistenza 5 vani, indirizzo vico “Piano Tomaini” n. 35-37.

Si precisa che la formalità in argomento è stata cancellata totalmente con annotazione del 3 ottobre 2012, recante numero 13359 del Registro Generale e numero 1574 del Registro Particolare.

Le formalità sopra indicate sono riassunte nel quadro sinottico riportato quale allegato n. 16 della presente relazione peritale.

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

**Risposta al quesito n. 11**

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire visure per immobile (cfr. allegati n. 2.1, n. 2.5, n. 2.6 e n. 2.7), nonché ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto (cfr. allegati n. 4.1, n. 4.2, n. 4.3, n. 4.4, n. 4.5, n. 4.6, n. 4.7, n. 4.8, n. 4.9, n. 4.10 e n. 4.11). Inoltre, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad estrarre la planimetria catastale dell’immobile oggetto di procedura esecutiva (cfr. allegato n. 23) nonché gli estratti di mappa catastale contenenti le particelle staggite (cfr. allegati n. 3.1, n. 3.2, n. 3.3 e n. 3.4). Non si

25012010 numero di ruolo: 41, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: tdh ,  
tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 16122010 numero di ruolo: 250211, anno del ruolo:  
2011, codice ente: 1, codice ufficio: tdh , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 11102011  
numero di ruolo: 250244, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: tdh , tipo  
ufficio: 8, data esecutorieta: 31102011 numero di ruolo: 232, anno del ruolo: 2010, codice  
ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24032010 numero di  
ruolo: 490, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0,  
data esecutorieta: 18052010 numero di ruolo: 1217, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2,  
codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 03122010 numero di ruolo: 1348,  
anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data  
esecutorieta: 24122010 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2011, codice ente: 2, codice  
ufficio: 220100, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24092011 numero di ruolo: 1363, anno  
del ruolo: 2010, codice ente: 12347, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta:  
18012010 numero di ruolo: 2772, anno del ruolo: 2011, codice ente: 19000, codice ufficio:  
cczn10, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 26052011 ”.

**NR** DOTT. ING. NATALE RONDINELLI  
VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ)  
P. IVA 03402680791 cell: 3209748185  
e-mail: natorondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu  
**ESPERTO**

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 44 di 111



segnalano discrasie in ordine alle risultanze delle ricerche catastali ed ipotecarie esperite.

**Quesito n. 12:** *“interisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di abitabilità 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 del detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e spec. 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”*

#### **Risposta al quesito n. 12**

Allo scopo di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile staggito, individuato in **Catasto Fabbricati del comune di Decollatura**, al foglio di mappa 27, particella 31, l'esperto trasmetteva, per mezzo PEC, all'ufficio tecnico del comune di Decollatura, in data 17 agosto 2017, la nota recante in oggetto: “[...] *Richiesta di accesso agli atti in qualità di esperto nominato dal G.E. del Tribunale di Lamezia Terme*”. Con la predetta nota, lo scrivente chiedeva “[...] *il rilascio di [...] copia di tutti gli eventuali provvedimenti emanati (licenze edilizie, concessioni edilizie o permessi di costruire, quand'anche in sanatoria, con relativi documenti allegati, anche grafici, autorizzazioni, DIA, SCIA, eventuali provvedimenti sanzionatori, quali ad esempio ordinanze di demolizione ed atti consequenziali, etc.) in ordine ai terreni - nel caso in cui vi insistano manufatti - individuati in catasto terreni del comune di Decollatura, foglio di mappa 26, particelle 123 e 494; in ordine ai fabbricati individuati in catasto fabbricati del comune di Decollatura, foglio di mappa 27, particella 31”* (cfr. allegato n. 92). Dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico del comune di Decollatura sono stati reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva:

1. **pratica edilizia n. 42/77** relativa al *“Progetto di un fabbricato da adibire ad abitazione rurale”* redatto dal geom. Francesco Adamo in data 14 maggio 1977 su incarico ricevuto dal proprietario [redacted] da quanto

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n° 3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 45 di 111



emerge dagli elaborati progettuali (cfr. allegato n. 9.4 della presente relazione peritale), tale fabbricato - adibito ad abitazione, composto di tre piani fuori terra e dotato di una superficie di ingombro in pianta pari a 204,96 metri quadrati - insisterebbe, secondo quanto previsto in progetto, sull'ex **particella 123 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura**, frazionata il 21 giugno 1991, protocollo n. CZ0238516 in atti dal 12 ottobre 2004 (n. 2629.1/1991); a tal proposito, si ritiene opportuno precisare che la **particella 388** (in ordine alla quale esiste concessione edilizia rilasciata al signor [redacted] in data 27 maggio 1977, cfr. allegato n. 9.4 della presente relazione peritale), **non rientra - comunque - tra i beni da periziare in quanto frazionata prima del pignoramento** che ci occupa; si ribadisce che, secondo quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto (riportati nell'allegato n. 9.4), il fabbricato ivi previsto dovrebbe insistere sull'attuale **particella 388 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura** (derivante, come già precisato, dal frazionamento del 21 giugno 1991, protocollo n. CZ0238516 in atti dal 12 ottobre 2004, n. 2629.1/1991)<sup>26</sup>; si ritiene opportuno precisare che al fine di poter realizzare – per il rapporto planovolumetrico – il fabbricato rurale sopra descritto, il signor [redacted] dichiarava di “*asservire al fabbricato in questione il terreno riportato in catasto al foglio 26 comune Decollatura part. 123 per una superficie di 1118 ricadente nel perimetro urbano*” (cfr. dichiarazione di asservimento terreni al fabbricato, riportata nell'allegato n. 9.4 della presente relazione peritale); ad ogni buon fine, si mette in evidenza che detto fabbricato non è stato - comunque - realizzato;

2. **pratica edilizia n. 20/2002** inerente al progetto di “*Costruzione di un deposito agricolo interrato*” redatto dall'ing. Francesco D'Urzo; si mette in evidenza che, secondo quanto indicato nell'elaborato progettuale n. 1 (“*Relazione tecnica e sui materiali*”), la costruzione del deposito di derrate agricole interrato sarebbe dovuta avvenire “*sul terreno distinto in catasto al foglio di mappa n.*

<sup>26</sup> Tale circostanza si evince dalla tavola “*planimetria generale - scala 1:2000*” a firma del geometra Francesco Adamo (cfr. allegato n. 9.4 della presente relazione peritale), nella quale è indicato l'ingombro del fabbricato.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 89022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natorondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 46 di 111



26 particelle n. 123/a”; si riporta — inoltre — stralcio di quanto indicato nella succitata relazione tecnica a firma dell’ing. D’Urzo: “[...] l’intervento in progetto prevede la realizzazione: • di un Deposito derrate agricole completamente interrato, e da un piano terra destinato a parcheggio scoperto; • di recinzione di una parte del terreno [...]. Il fabbricato sarà ubicato, nel lotto, lungo i confini di proprietà per i due lati aventi sviluppo maggiore”; da quanto si evince dai disegni architettonici (riportati nella tavola progettuale n. 2, cfr. allegato n. 9.5 della presente relazione peritale) il deposito di derrate alimentari interrato (di superficie lorda pari a 108,00 metri quadrati ed altezza netta pari a 4,00 metri) avrebbe dovuto essere realizzato sulla attuale particella 515 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura ad una distanza di circa 9,00 metri rispetto al fabbricato esistente censito in catasto fabbricati del comune di Decollatura al foglio di mappa 27, particella 31; si mette in evidenza che tale fabbricato, il cui progetto strutturale è stato depositato presso gli uffici dell’ex genio civile di Catanzaro in data 2 gennaio 2003, risulta dotato di regolare concessione ad edificare n. 09/2003 rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico del comune di Decollatura al signor [redacted]

[redacted] in data 4 aprile 2003 (cfr. allegato n. 9.5 della presente relazione peritale); ad ogni modo, occorre mettere in evidenza che **nel corso del sopralluogo del 9 settembre 2017 non è stata riscontrata l’esistenza di tale fabbricato** (che, secondo quanto rappresentato negli elaborati progettuali, avrebbe dovuto insistere su una porzione di terreno individuata dalla **particella 515 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura**) **nella posizione indicata in progetto;**

3. nota acquisita dal comune di Decollatura il 20 agosto 2007 al numero 3182 di protocollo, con la quale la signora [redacted] comunicava al Responsabile dell’Area Tecnica del comune di Decollatura l’inizio di lavori di **manutenzione ordinaria** da eseguirsi sull’immobile distinto in catasto fabbricati dalla **particella 31 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura**; i lavori in argomento, rientranti nella categoria di attività di edilizia libera (secondo quanto previsto dall’articolo 6, lettera a, del d.P.R.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 47 di 111



380/2001), consistevano in: “• spicconatura e rifacimento intonaci esterni ed interni; • demolizione e ricostruzione pavimenti; • sostituzione infissi (cfr. allegato n. 9/6 della presente relazione peritale); si ritiene opportuno riportare di seguito stralcio di quanto indicato nella succitata comunicazione: “[...] I lavori sopra indicati rientrano in quelli dell’art. 31, lett. a) della legge 457/78, così come espressamente specificato nelle definizioni allegata alle NTA del PRG, di manutenzione ordinaria la cui realizzazione costituisce, a norma dell’art. 6 del T.U. edilizia, attività libera”;

4. **Segnalazione Certificata di Inizio Attività**, acquisita dal comune di Decollatura in data 13 settembre 2011 al numero 4606 di protocollo, inerente ai lavori di “manutenzione straordinaria di un fabbricato di civile abitazione”; in particolare, tali lavori riguardavano l’immobile di proprietà dell’esecutata [redacted] censito in catasto fabbricati dalla **particella 31, foglio di mappa 27** del comune di Decollatura; si riporta di seguito stralcio di quanto indicato nella “Relazione tecnica” a firma dell’ing. Raffaella Perri relativamente ai lavori di manutenzione straordinaria sopra indicati: “[...] Il fabbricato oggetto dell’intervento è situato nel comune di Decollatura in via Piano Tomaini n. 4. Al catasto urbano è riportato al foglio di mappa n. 27, distinto dalla particella 31 [...]. E’ stato edificato in linea con gli altri edifici risalenti allo stesso periodo, negli anni ’30. Il fabbricato è sempre stato utilizzato per civile abitazione ed annessi magazzini ad uso esclusivo della residenza. Non è presente alcun titolo abilitativo in quanto non richiesto. Le ristrutturazioni avvenute negli anni pur interessando alcune parti dell’edificio, non necessitavano di alcuna autorizzazione [...]. Nella parte retrostante, in adiacenza, è presente un altro fabbricato con funzione di deposito che non costituisce parte della pratica in oggetto [...] i lavori principali previsti sono:

- a. Ristrutturazione dell’impianto elettrico con materiali marcati CE e messi in opera secondo la normativa vigente;
- b. Realizzazione dell’impianto termico completo di termo stufa e collettori di distribuzione adeguati ai nuovi standards, tali da garantire il comfort in tutti gli ambienti;
- c. Manutenzione straordinaria dell’impianto idrico sanitario, per adeguarlo alla ridistribuzione dei locali interni;

<b>NR</b>	<b>DO TT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n. 3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natorondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 48 di 111





- d. Ripristino di parti di intonaco interno con materiali traspiranti soprattutto nel piano seminterrato, ammalorato dalla risalita capillare;
- e. Sostituzione di parti di rivestimenti nei bagni e realizzazione di piccole fasce di piastrellatura negli angoli cottura;
- f. Sostituzione degli infissi esterni con nuove chiusure in legno di castagno della stessa tipologia di quelli rimossi, con scuretti interni e vetro doppio;
- g. Rifacimento della scaletta di accesso con riposizionamento dei gradini per migliorare le condizioni di accessibilità, così come evidenziato nei disegni grafici allegati [...]” (cfr. allegato n. 97 della presente relazione peritale).

In merito alle differenze riscontrate tra quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla SCIA redatta dall'ing. Raffaella Perri e quanto rilevato *in situ* in occasione del sopralluogo del 9 settembre 2017, si mette in evidenza quanto segue:

- le dimensioni interne del locale ubicato al **seminterrato** indicate nella SCIA a firma dell'ing. Raffaella Perri risultano pari 5,32 x 4,80 metri; tali dimensioni si discostano di poco da quelle rilevate dallo scrivente che risultano pari a 5,35 x 5,72 metri; per quanto concerne l'altezza interna del seminterrato, occorre precisare che nel corso del sopralluogo del 9 settembre 2017 è stata rilevata un'altezza pari a 2,16 metri, inferiore di circa 9 centimetri rispetto a quella indicata nella sezione trasversale allegata agli elaborati della SCIA (che risultava pari a 2,25 metri);
- al **piano terra** dell'immobile si rilevano delle piccole difformità sulle dimensioni delle stanze; in particolare, per quanto concerne il vano adibito a cucina (indicato con il simbolo K nella planimetria riportata nell'allegato n. 182 della presente relazione peritale), che nella “pianta piano terra” allegata alla SCIA presenta delle dimensioni 4,90 x 5,50 metri, sono state rilevate delle dimensioni pari a 4,78 x 5,41 metri; per quanto concerne il soggiorno (indicato con il simbolo S nella planimetria riportata nell'allegato n. 182), si mette in evidenza che nel progetto a firma dell'ing. Perri presenta delle dimensioni pari a 4,80 x 5,25 metri (cfr. allegato n. 97), mentre dalle misurazioni eseguite è emerso che le dimensioni dell'ambiente in esame risultano pari a 4,55 x 5,31

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n. 3 98022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209743185 e-mail: <a href="mailto:natrondinelli@libero.it">natrondinelli@libero.it</a> pec: <a href="mailto:natlerondinelli@ingpec.eu">natlerondinelli@ingpec.eu</a>
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 49 di 111



metri; si precisa – inoltre – che in occasione del sopralluogo del 9 settembre 2017, si rilevava un vano cieco, ricavato dalla parete Nord-Ovest della stanza S, di superficie netta pari a 0,59 metri quadrati (cfr. planimetria riportata nell'allegato n. 18.2); tale vano non è stato rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla SCIA redatta dall'ing. Raffaella Perri (cfr. allegato n. 97 della presente relazione peritale); sul prospetto Sud-Est del soggiorno S sono state rilevate (in occasione del sopralluogo) due finestre (cfr. planimetria riportata nell'allegato n. 18.2 della presente relazione peritale), mentre nelle tavole grafiche redatte dall'ing. Perri sono rappresentate (sia allo stato "esistente" sia allo stato "futuro") una finestra ed una porta esterna (che avrebbe dovuto consentire l'accesso al fabbricato direttamente dalla via Piano Tomaini); tale porta esterna (di larghezza pari a 90 centimetri) è stata verosimilmente trasformata in finestra (cfr. fotografie n. 1 e n. 4 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale); si mette in evidenza che sono state rilevate delle differenze anche sulla rampa di accesso al fabbricato, realizzata in adiacenza al prospetto Sud-Est dello stesso; in particolare, nella tavola "pianta piano primo – futuro" redatta dall'ing. Perri sono rappresentati soltanto tre gradini che consentono di arrivare alla quota del portone di ingresso dal piano stradale, mentre *in situ* sono stati rilevati n. 12 gradini (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 18.2); inoltre, tale rampa, che negli elaborati di progetto è rappresentata con le dimensioni di 1,00x7,10 metri, presenta una larghezza effettiva di 1,14 metri ed una lunghezza di 13,20 metri; occorre precisare che il bagno (indicato con il simbolo *WCI*), rappresentato nelle tavole della S.C.I.A. alla stessa quota del piano terra, è ubicato ad una quota inferiore rispetto a quella di calpestio del piano terra di 1,02 metri e risulta dotato di apposita finestra di altezza 1,36 metri e larghezza pari a 0,65 metri; tale finestra non è rappresentata negli elaborati progettuali allegati alla S.C.I.A. (cfr. allegato n. 97); per quanto concerne l'altezza interpiano, occorre precisare che sulle tavole di progetto è indicata un'altezza netta di 2,65 metri, mentre *in situ* è stata rilevata un'altezza netta di 2,83 metri;

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n. 3 89022 Curinga (CZ) P. IVA 03492680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 50 di 111



- per quanto concerne il **primo piano** dell'immobile, si ritiene opportuno precisare che le uniche differenze riscontrate, tra quanto rappresentato nelle tavole della S.C.I.A. del 13 settembre 2011 e quanto rilevato *in situ* nel corso del sopralluogo del 9 settembre 2017, sono relative al posizionamento dei tramezzi interni; in particolare, la camera da letto - indicata dallo scrivente con il simbolo **L1** (cfr. planimetria riportata quale allegato n. **18.2** della presente relazione peritale) - presenta delle dimensioni pari a 3,95 x 5,07 metri, inferiori rispetto a quelle rappresentate nelle piante allegate alla S.C.I.A. pari a 5,60 x 5,00 metri; a tal proposito, si mette in evidenza che nella stanza da letto **L1** è stato ricavato un ulteriore vano (cabina armadio, indicato con il simbolo **Cab** nella planimetria riportata quale allegato n. **18.2** della presente relazione peritale) di dimensioni pari a 1,49 x 5,04 metri, che nelle tavole allegate alla S.C.I.A. non risulta rappresentato; per quanto concerne le altezze nette interne del primo piano dell'immobile, si ritiene opportuno precisare che nelle sezioni allegate alla S.C.I.A. è rappresentata un'altezza pari a 2,60 metri, mentre *in situ* è stata rilevata un'altezza netta maggiore pari a 2,70 metri;
- al **piano sottotetto** sono state riscontrate (rispetto alla SCIA del 13 settembre 2011) difformità sulla disposizione dei tramezzi interni; in particolare, tali difformità sono emerse nelle pareti che separano il bagno (indicato con il simbolo **WC4**) dalla stanza indicata con il simbolo **S4** (nella planimetria riportata quale allegato n. **18.2** della presente relazione peritale); infatti, per quanto concerne il bagno **WC4** si mette in evidenza che, nelle tavole grafiche allegate alla SCIA le dimensioni indicate risultavano pari a 2,00 x 4,05 metri (cfr. allegato n. **9.7** della presente relazione peritale), mentre quelle rilevate dallo scrivente in occasione del sopralluogo del 9 settembre 2017 risultavano pari a 1,96 x 3,09 metri; per quanto concerne – invece – la stanza indicata con il simbolo **S4** si ritiene necessario precisare che, mentre negli elaborati grafici allegati alla S.C.I.A. presenta un forma rettangolare (di dimensioni pari a 2,80 x 5,75 metri) di superficie netta pari a 16,10 metri quadrati, dai rilievi metrici espletati in occasione del sopralluogo del 9 settembre 2017 è

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

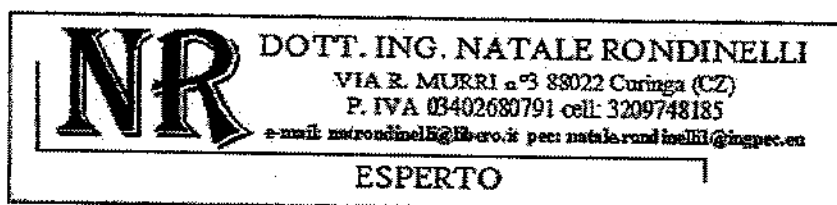
Pagina n. 51 di 111



emerso che tale stanza ha una forma in pianta ad "L" di superficie netta pari a 21,50 metri quadrati (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 18.2 della presente relazione peritale); corre l'obbligo - infine - mettere in evidenza che nelle tavole grafiche allegate alla SCIA del 13 settembre 2011 non è rappresentata una finestra (esistente) ubicata sul prospetto Nord-Ovest della stanza indicata con il simbolo S4; tale finestra presenta un'altezza pari a 80 centimetri, una larghezza pari a 52 centimetri ed un'altezza del parapetto pari a 35 centimetri (cfr. planimetria riportata nell'allegato n. 18.2); si sottolinea - inoltre - che la stanza S4 è dotata di un oblò di dimensioni 98x70 centimetri (cfr. fotografie n. 23 e n. 24 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 4 della presente relazione peritale), che non è rappresentato nelle tavole grafiche (copertura) allegate alla SCIA del 13 settembre 2017; per quanto concerne le altezze interpiano, si mette in evidenza che sono state rilevate delle differenze tra quanto indicato nelle tavole a firma dell'ing. Raffaella Perri e quanto rilevato *in situ*; in particolare: 1) dalle sezioni allegate alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività emerge che l'altezza di interpiano massima è pari a 2,80 metri e l'altezza minima risulta pari a 1,70 metri; 2) dalle misurazioni eseguite dallo scrivente in occasione del sopralluogo del 9 settembre 2017 è emerso che l'altezza massima del piano secondo risulta pari a 2,50, mentre l'altezza minima risulta pari a 1,48 metri.

In definitiva, per quanto concerne la conformità urbanistica del fabbricato si precisa quanto segue.

Dall'esame architettonico del fabbricato (nonché dalle dichiarazioni del progettista della SCIA ing. Raffaella Perri) si evince che l'immobile è stato edificato negli anni '30 circa (comunque - verosimilmente - prima della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150); pertanto, la circostanza che l'immobile sia stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 (in effetti, è sufficiente, secondo la norma di seguito citata, che l'opera sia stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967) comporta che il manufatto possa essere liberamente alienato; infatti, l'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, 2° comma, 2° e 3° periodo, prevede (tra l'altro) che: "Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal



Dott. Ing. Natale Rondinelli

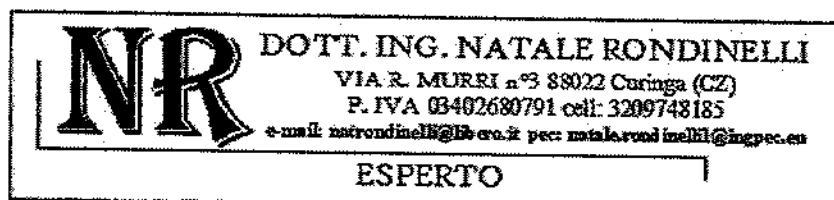
Pagina n. 52 di 111



proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo." Non solo, sulla scorta di quanto sancito dalla Suprema Corte, nel caso di specie, non dovrebbero sussistere dubbi circa la possibilità di alienazione del bene staggito (possibilità che sussiste, addirittura, quand'anche esistessero difformità dall'eventuale titolo abilitativo edilizio): "Secondo il disposto dell'art. 40 l. 28 febbraio 1985 n. 47, gli immobili costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967 sono liberamente commerciabili qualunque sia l'abuso edilizio commesso dall'alienante, a condizione che, nell'atto pubblico di trasferimento, risulti inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, senza che rilevi, pertanto, ai fini della legittimità del trasferimento, la mancanza dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero la esistenza di una concessione in sanatoria." (cfr. Cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162).

Le difformità riscontrate all'interno dei quattro piani (seminterrato, piano terra, primo piano e sottotetto) della porzione di fabbricato (**particella 31 del foglio di mappa 27 del catasto fabbricati del comune di Decollatura**) adibito ad abitazione del nucleo familiare della debitrice escussa, sono state realizzate in data successiva alle leggi speciali sulla sanatoria edilizia; pertanto, si ritiene che non si possa applicare al caso di specie l'articolo 40, comma 6, della legge n. 47/1985, posto che manca il presupposto della sanatoria dell'abuso edilizio, cioè che l'epoca di realizzazione degli abusi sia anteriore al 31 marzo 2003 (cfr. legge n. 326/2003). Per quanto concerne la porzione della **particella 31 del foglio di mappa 27 del catasto fabbricati del comune di Decollatura** oggetto degli interventi edilizi succitati (in altre parole, la casa di abitazione della debitrice escussa) si precisa, comunque, che si ritiene che gli abusi riscontrati (modifiche interne dei tramezzi, probabile spostamento dei livelli dei solai, aperture verso l'esterno, prospetti e scala esterna) possano essere sanati<sup>27</sup> in virtù dell'articolo 37, comma 4, d.P.R. 6

<sup>27</sup> Salvo diverso orientamento dell'ufficio tecnico dell'amministrazione competente (comune di Platania).



Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 53 di 111



giugno 2001, n. 380, quindi avvalendosi della facoltà concessa dall'articolo 46, comma 5, d.P.R. n. 380/2001, come sarà esplicitato nella risposta al quesito n. 13. Per quanto concerne, infine, la porzione di fabbricato (**particella 31 del foglio di mappa 27 del catasto fabbricati del comune di Decollatura**) non adibita ad abitazione del nucleo familiare della debitrice esecutata e rappresentata quale lotto n. 2 nella divisione in lotti della presente procedura esecutiva, si precisa che, non essendo stata oggetto di interventi edilizi (così come, invece, la porzione adibita ad abitazione del nucleo familiare della debitrice escussa), si ritiene che non abbia subito modifiche rispetto alla configurazione *ante* 1 settembre 1967. Infine, si mette in evidenza che - dalle ricerche esperite dallo scrivente presso l'area tecnica del comune di Decollatura - non è emersa l'esistenza di certificato di agibilità.

**Quesito n. 13:** "in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono, che l'agendicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria"

#### Risposta al quesito n. 13

In riferimento a quanto indicato all'ultimo capoverso della risposta al quesito n. 12, considerato che si ritiene applicabile al caso di specie l'articolo 37 d.P.R. n. 380/2001 (fatte salve diverse determinazioni dell'amministrazione comunale competente), si ritiene opportuno applicare il valore massimo (per non incorrere in sottostima dei costi che resteranno a carico dell'acquirente *sub-asta*) di sanzione previsto dal predetto articolo 37, comma 4, pari a Euro 5.164,00, tenuto conto che le variazioni rispetto al progetto assentito riguardano le difformità già indicate nella risposta al quesito n. 12.

Ovviamente, detta sanzione di Euro 5.164,00 è riferita alla possibilità di sanatoria ordinaria per interventi di tipologia non prettamente riconducibile al permesso di costruire (sanatoria ordinaria

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n. 3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209743185 e-mail: natorondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@giagpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 54 di 111



che può essere assentita previa verifica della cosiddetta “doppia conformità” del bene immobile, cioè che l’intervento sia conforme alla disciplina urbanistica al momento della realizzazione della difformità/abuso ed al momento di presentazione della domanda di sanatoria ordinaria, ovvero accertamento di conformità, ex articolo 37, comma 4, d.P.R. n. 380/2001). Ciò, fatti salvi diversi intendimenti da parte dell’ufficio tecnico del comune di Decollatura; in effetti, corre l’obbligo mettere in evidenza che non appare che quello in argomento sia riconducibile agli “interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti” (cfr. articolo 10, comma 1, lettera c), d.P.R. n. 380/2001) e, pertanto, si ritiene di non poter escludere (sempre, però, fatte salve diverse determinazioni da parte dell’ufficio tecnico del comune di Decollatura) che l’articolo da applicare nel caso di specie (non trattandosi di difformità che hanno condotto ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello assentito e, contestualmente, che comportino modifiche della volumetria complessiva dell’edificio o dei prospetti<sup>28</sup>) possa essere proprio l’articolo 37, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001.

In definitiva, avvalendosi della facoltà prevista dall’articolo 46, comma 5<sup>29</sup>, d.P.R. n. 380/2001, l’aggiudicatario potrà ottenere la sanatoria (ex regime ordinario) in virtù dell’articolo 37 d.P.R. n. 380/2001 (fatte salve diverse determinazioni da parte dell’amministrazione comunale competente - comune di Decollatura -, anche in ordine all’applicazione eventuale - in alternativa all’articolo 37 - dell’articolo 36 d.P.R. n. 380/2001), versando - a titolo di oblazione - un importo di Euro 5.164,00 (fatte salve diverse determinazioni da parte dell’ufficio tecnico del comune di Decollatura), ex articolo 37, comma 4, d.P.R. n. 380/2001.

Occorre, inoltre, considerare il costo per la progettazione necessaria ai fini della sanatoria, che si stima (comprensivo

<sup>28</sup> In effetti, sussistono modifiche prospettiche, ma queste non sono accompagnate (non sono - quindi - contestuali) ad un organismo in tutto o in parte diverso da quello assentito.

<sup>29</sup> Si riporta il testo dell’articolo 46, comma 5, d.P.R. n. 380/2001: “Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centaventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.”

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 89022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 55 di 111



di oneri accessori) pari a Euro 2.000,00; ovviamente, occorre considerare anche la relativa pratica catastale di aggiornamento della planimetria e del frazionamento catastale per la divisione del fabbricato (particella 31 del foglio di mappa 27 del catasto fabbricati del comune di Decollatura) nei due lotti n. 1 e n. 2; il costo complessivo per le pratiche catastali si aggira intorno a Euro 2.100,00 (comprensivo di spese ed oneri accessori) di cui Euro 700,00 imputabili al lotto n. 2 e Euro 1.400,00 imputabili al lotto n. 1. Infine, per quanto concerne il costo per ottenere l'agibilità, si rimanda al quesito n. 15 inerente alla stima, dove si è già tenuto conto dei costi necessari per l'ottenimento del certificato di agibilità per il lotto n. 1 (atteso che, per quanto riguarda il lotto n. 2, visto lo stato in cui versa, necessita di interventi cospicui di manutenzione straordinaria per renderlo effettivamente agibile; detta condizione, infatti, è implicitamente contenuta nel metodo di stima utilizzato, *Market Comparison Approach* associato al sistema di stima).

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

#### Risposta al quesito n. 14

Lo scrivente, in data 17 agosto 2017, ha inoltrato apposita istanza al comune di Decollatura (cfr. allegato n. 9.2), volta ad acquisire – tra le altre cose – notizie in ordine al fatto se l'area di sedime del fabbricato staggito fosse gravato da censo, livello o uso civico. Si precisa che in merito a tale richiesta il comune di Decollatura indicava nel certificato di destinazione urbanistica (rilasciato in data 12 settembre 2017 e recante numero 4255 di protocollo) che *“il terreno suddetto non risulta gravato da usi civici [...]”* (cfr. allegato n. 9.3 della presente relazione peritale).

**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 fornendo, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 56 di 111





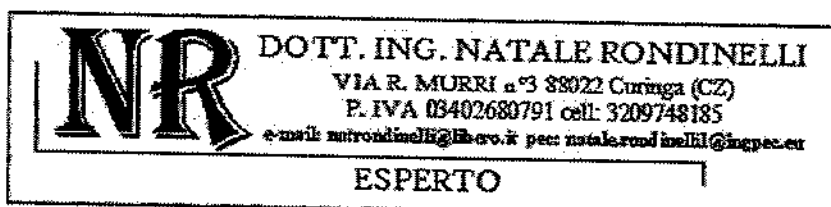
distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisce la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise"

### Risposta al quesito n. 15

Preliminarmente, prima di procedere alla stima dei beni oggetto di pignoramento, si ritiene necessario precisare che, stante la natura degli immobili pignorati (due unità immobiliari distinte di uno stesso fabbricato in muratura e terreni individuati da due particelle catastali<sup>30</sup> separate fisicamente dalla particella 495 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura, intestata catastalmente alla Regione Calabria), al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere i beni per cui è causa nei seguenti lotti:

1. **lotto n. 1:** individuato dalla porzione Nord-Est del fabbricato censito in catasto fabbricati del comune di **Decollatura** dalla **particella 31 del foglio di mappa 27** (cfr. planimetria di riepilogo lotti riportata quale allegato n. 18.4); tale porzione di fabbricato, composta di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato (adibito a magazzino), ha una superficie commerciale pari a **219,27 metri quadrati** (cfr. tabella di calcolo superficie commerciale riportata quale allegato n. 24 della presente relazione peritale);
2. **lotto n. 2:** individuato dalla porzione Sud-Ovest del fabbricato in muratura censito in catasto fabbricati del comune di **Decollatura** dalla **particella 31 del foglio di mappa 27**; tale fabbricato, costituito di tre piani fuori terra (il piano terra è adibito a magazzino di pertinenza dell'abitazione), ha una superficie commerciale pari a **67,05 metri quadrati** (cfr. tabella

<sup>30</sup> Particella 123 e particella 515 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura. Si mette in evidenza che la particella 516 (derivata dal frazionamento del giorno 11 dicembre 2017 della particella pignorata 494 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura) è stata esclusa dalla stima, così come prospettato dal G.E. nel verbale di udienza del 25 ottobre 2017 (cfr. allegato n. 13).



Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 57 di 111



di calcolo superfici commerciali riportata quale allegato n. 24 della presente relazione peritale);

3. lotto n. 3: terreno con destinazione agricola di superficie catastale pari a 2.055 metri quadrati, censito in catasto terreni del comune di Decollatura dalla particella 515 del foglio di mappa 26, derivante dal frazionamento del giorno 11 dicembre 2017, n. CZ0121414 di protocollo, dell'originaria particella 494 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura (oggetto di pignoramento); si ribadisce che, in ottemperanza a quanto espressamente indicato dal G.E. nel verbale di udienza del 25 ottobre 2017 (cfr. allegato n. 13 della presente relazione peritale), la particella 516 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura è stata esclusa dalla stima e – pertanto – non rientra nel lotto in argomento;
4. lotto n. 4: appezzamento di terreno con destinazione urbanistica agricola di superficie catastale pari a 2.150 metri quadrati, censito in catasto terreni dalla particella 123, foglio di mappa 26 del comune di Decollatura.

Si ribadisce che i lotti sopra descritti sono sintetizzati nell'elaborato grafico riportato quale allegato n. 184 della presente relazione peritale. Inoltre, corre l'obbligo precisare che al fine di garantire l'accesso al fabbricato ricadente in parte sull'area di sedime della particella 32 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura ed in parte sulla particella 516 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura, è necessario costituire sulla particella 515 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura (lotto n. 3) una servitù di passaggio. Mediante tale servitù si potrà accedere anche al magazzino posto al piano seminterrato facente parte del lotto n. 1 (porzione Nord-Est del fabbricato in muratura censito in catasto fabbricati dalla particella 31 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura).

#### 15.1 SULLA METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI SINGOLI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Si procede ad esplicitare il metodo adoperato dallo scrivente per determinare i valori venali più probabili degli immobili oggetto di valutazione (ed accertamenti). Il metodo è riconducibile agli Standard Internazionali di stima condivisi; in particolare, nel caso di

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 98022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209743185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natala.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 58 di 111



specie, si è fatto ricorso al *Market Comparison Approach* ed al sistema di stima (ricorrendo alla determinazione del valore del *Subject* attraverso la metodologia della cosiddetta matrice pseudo-inversa).

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3) il valore di mercato è così definito: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, 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 con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione (2011), 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 (abrogata dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni), nonché a quella contenuta nelle *“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”* – 14 dicembre 2015<sup>31</sup>, elaborate dall'ABI insieme ad ASSOVIB, Tecnoborsa ed i sette ordini nazionali professionali in materie tecniche.

Si precisa che il termine *“immobile”* può essere sostituito (in alternativa) con il termine *asset* per un'applicazione generale della definizione. Le singole porzioni della definizione succitata possono essere illustrate/enucleate separatamente per una maggiore comprensione:

<sup>31</sup> La Banca d'Italia, con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive), aveva introdotto una serie di requisiti attinenti (i) alla corretta valutazione degli immobili e (ii) ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell'ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza. Il Regolamento UE n. 575/2013 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 ha sostituito le disposizioni della predetta Circolare della Banca d'Italia, che è stata al contempo abrogata. Si precisa che il Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la *“Tavola di concordanza”* con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni. Inoltre, si precisa che la circolare della Banca d'Italia n. 263 del 27 dicembre 2006 è stata abrogata dalla circolare Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 e successive mm.ii.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n.3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: <a href="mailto:nat Rondinelli@libero.it">nat Rondinelli@libero.it</a> pec: <a href="mailto:natalerondinelli@ingpec.eu">natalerondinelli@ingpec.eu</a>
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 59 di 111



“[...] l'ammontare stimato [...] ]”: si riferisce a un prezzo espresso in denaro (normalmente la valuta locale), pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato corrente che viene determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione; **il valore di mercato è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione; in altre parole, è il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;**

“[...] 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 - altresì - che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, quindi senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile rispetto a quanto indicato nel rogito;

“[...] tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti [...] ]”: fa riferimento ad una transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (ad esempio impresa madre e imprese affiliate o proprietario e locatario), che può rendere il livello di prezzo atipico nel mercato; in altre parole, **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;**

“[...] dopo un'adeguata attività di marketing [...] ]”: si intende che il bene immobile sia offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile in accordo con la definizione del “valore di mercato”; la durata della permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato e l'immobile, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti; il periodo di permanenza sul mercato è anteriore al momento della valutazione;

“[...] durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza [...] ]”: presuppone che i contraenti siano adeguatamente informati sulla natura e sulle caratteristiche dell'immobile, sul suo uso corrente e sui potenziali usi alternativi, sullo stato del mercato al

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209743185 ← mail: natorondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 60 di 111



momento della valutazione, con specifico riferimento agli elementi che possono influenzare la compravendita;

“[...] e senza alcuna costrizione [...]”<sup>32</sup>: sancisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione del “valore di mercato” assume, inoltre, che:

- a) non siano computate nel “valore di mercato” le spese di transazione (notaio, visure, ispezioni, imposte, etc.), le spese di trascrizione e le spese di eventuale intermediazione;
- b) il valore sia espresso in contanti alla data della stima, ovvero se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l’ente erogante;
- c) il valore di mercato esclude specificamente 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.

#### 15.2 SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo previsto dagli *standard* di valutazione sopra richiamati (ed ai quali si intende fare riferimento nella redazione della presente relazione peritale estimativa) è il seguente: “Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili”<sup>32</sup>, dove per “*immobili simili*” si intendono beni appartenenti alla medesima unità elementare del mercato immobiliare, non ulteriormente scindibile (cd. “*segmento di mercato*”).

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

- 1) Market Comparison Approach (o metodo del confronto di mercato);
- 2) Income Capitalization Approach (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri);

<sup>32</sup> 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 un immobile con le stesse caratteristiche.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402630791 cell: 3209748185 e-mail: <a href="mailto:narondinelli@libero.it">narondinelli@libero.it</a> pec: <a href="mailto:natale.rondinelli@ingpec.eu">natale.rondinelli@ingpec.eu</a>
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 61 di 111



3) Cost Approach (o metodo dei costi<sup>33</sup>).

La scelta di uno di questi tre principali metodi estimativi è riconducibile all'elemento che differenzia l'applicazione dei tre approcci (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi), ovvero l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject). Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari (delle compravendite - realizzate recentemente - di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato) necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Il principio estimativo applicato in virtù dell'adozione del metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli importi afferenti alle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con diversi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli importi afferenti alle loro caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (*Subject*) mediante aggiustamenti dei prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli importi afferenti alle caratteristiche (dell'immobile in esame - *Subject* - e dell'immobile di confronto), con il prezzo marginale della caratteristica considerata<sup>34</sup>. La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i

<sup>33</sup> Trattasi del metodo cosiddetto del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD).

<sup>34</sup> Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale), valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale), o valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 62 di 111



prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla. Lo scrivente procederà alla determinazione del valore venale più probabile del bene oggetto di controversia sulla scorta del metodo di stima denominato *Market Comparison Approach* (che, nel caso di specie, come vedremo nel prosieguo, sarà associato al cosiddetto "Sistema di stima"<sup>35</sup>, posto che con l'applicazione del solo *Market Comparison Approach* si perviene a dei prezzi corretti dei comparabili la cui divergenza percentuale assoluta è superiore al 5%). Il presupposto del *Market Comparison Approach* è che il valore del *Subject* si determina in relazione a degli aggiustamenti dei prezzi reali di immobili di simili caratteristiche che dipendono dai cosiddetti prezzi marginali delle singole caratteristiche prese in considerazione ai fini dell'applicazione del metodo medesimo; i prezzi marginali, si ribadisce, rappresentano la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica in esame. Il *Market Comparison Approach* si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali siano disponibili recenti e attendibili transazioni in numero sufficiente.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (piante, fotografie, etc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;

<sup>35</sup> Il *Market Comparison Approach* (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il sistema di stima è una procedura prettamente matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto "MCA e sistema di stima". Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative o qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il *Market Comparison Approach*, laddove per le altre caratteristiche si utilizza il sistema di stima. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@augpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 63 di 111



7) la sintesi valutativa.

### 15.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO RICADENTE NEL LOTTO N. 1

Nel caso della porzione di fabbricato esposta a Nord-Est e censita in catasto fabbricati del comune di Decollatura dalla particella 31 del foglio di mappa 27 (ricadente nel lotto n. 1, cfr. planimetria riportata quale allegato n. 18.4), si è individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“Immobili destinati prevalentemente a civile abitazione, disposti su uno o più livelli in fabbricati di manifattura non recente, ubicati nel comune di Decollatura”*. Al fine di reperire gli atti di compravendita dei comparabili necessari per determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in argomento, lo scrivente ha espletato una dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale. A tal proposito, si mette in evidenza che, al fine di individuare eventuali trascrizioni di atti di compravendita (stipulati tra il 1° gennaio 2014 ed il 22 settembre 2017) di immobili aventi caratteristiche simili alla porzione di fabbricato afferente al lotto n. 1, lo scrivente ha espletato opportune indagini ipo-catastali relativamente ai fogli di mappa 27 e 30 di Decollatura (cfr. allegati n. 20.1 e n. 20.2 della presente relazione peritale). Pertanto, oltre alle indagini ipo-catastali espletate dallo scrivente per poter rispondere correttamente ai quesiti formulati dal G.E. (cfr. allegati dal n. 4.1 al n. 4.2 e dal n. 4.9 al n. 4.11 della presente relazione peritale), è stato necessario eseguire ulteriori ispezioni ipotecarie (cfr. allegati n. 20.1 e n. 20.2) e visure catastali storiche per immobile (cfr. allegato dal n. 21.1 al n. 21.20). Dalle ricerche espletate, è stato possibile individuare due atti di compravendita su immobili di caratteristiche simili al *Subject*, acquisiti telematicamente dal sito *web* dell'Agenzia dell'Entrate. Si riportano di seguito i due atti di compravendita, utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*:

1. **comparabile A-1**: atto per notar Pasquale Critelli, con sede in Soveria Mannelli, del giorno 27 gennaio 2016, repertorio n. 15870, raccolta n. 4948, trascritto il 29 gennaio 2016 al numero 1195 del Registro Generale ed al numero 981 del Registro Particolare, concernente la vendita di un appartamento per civile abitazione, ubicato al secondo piano di un fabbricato di maggiore consistenza, e di un piccolo magazzino di pertinenza dello stesso appartamento. L'appartamento in argomento è

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 64 di 111





censito al catasto fabbricati del comune Decollatura, al foglio di mappa 30, particella 780, subalterno 9, sito in piazza della Vittoria, piano secondo, categoria A/3, classe 2, vani 7,5, superficie catastale 197 metri quadrati (superficie catastale escluse aree scoperte 189 metri quadrati), rendita catastale Euro 275,01; il magazzino è censito al catasto fabbricati del comune di Decollatura al foglio di mappa 30, particella 780, sub 15, ubicato in piazza della Vittoria, piano terra, categoria catastale C/2, classe 1, superficie catastale 30 metri quadrati, rendita catastale Euro 24,79. All'articolo 2 dell'atto di compravendita per notar Pasquale Critelli del giorno 27 gennaio 2016, viene indicato il prezzo della vendita in Euro 130.000,00 (cfr. atto di compravendita del giorno 27 gennaio 2016, repertorio n. 15.870, raccolta n. 4.948, riportato quale allegato n. 22.1 della presente relazione peritale);

2. **comparabile B-1**: atto per notar Mario Bilangione, del 29 agosto 2016, repertorio n. 107.193, raccolta n. 39.119, trascritto il 29 settembre 2016 al numero 12716 del Registro Generale ed al numero 9880 del Registro Particolare, concernente un fabbricato (cielo - terra) per civile abitazione di remota costruzione composto di tre piani fuori terra. Tale immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Decollatura, al foglio di mappa 30, particella 304, subalterno 1, sito in piazza piazza G. Verdi, vico IV, seminterrato, piano terra, primo piano, secondo piano, categoria A/3, classe 2, superficie catastale totale 231 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree esterne 229 metri quadrati, rendita catastale Euro 293,35; all'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar Bilangione del giorno 24 agosto 2015, viene indicato il prezzo della vendita in Euro 33.850,00 (cfr. atto di compravendita del giorno 28 agosto 2016, repertorio n. 107.193, raccolta n. 39.119, riportato quale allegato n. 22.2 della presente relazione peritale).

Al fine di redigere la tabella dei dati, così come previsto dal metodo estimativo denominato *Market Comparison Approach*, sono state individuate le seguenti caratteristiche (sia qualitative sia quantitative) che differenziano il *Subject* dai due comparabili reperiti:

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n.3 83022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: ntrondinelli@bper.it pec: natala.rondinelli@bper.it
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 65 di 111



- 1) caratteristica data (DAT): in merito a tale caratteristica quantitativa, occorre precisare che l'atto di compravendita inerente al comparabile A-1 è stato stipulato in data **27 gennaio 2016** (cioè sono trascorsi **22 mesi** dalla redazione dell'atto medesimo), mentre l'atto di compravendita del comparabile B-1 risale al **29 agosto 2016** (ovvero sono trascorsi **14 mesi** dalla stipula dell'atto in argomento); al fine di riportare i valori delle compravendite reperite all'attualità, si è considerato l'andamento del mercato immobiliare del comune di Decollatura dell'ultimo biennio, riscontrando che i prezzi degli immobili residenziali hanno subito variazioni minime; in particolare, si è riscontrato che tra l'anno 2016 ed il 2017 il prezzo medio delle compravendite è aumentato, subendo una rivalutazione immobiliare pari allo 0,6% (su base annua);
- 2) caratteristica superficie principale (SUP): tale caratteristica quantitativa è stata dedotta per i comparabili A-1 e B-1 dalle planimetrie catastali allegata agli atti di compravendita riportati quali allegati n. 22.1 e n. 22.2 della presente relazione peritale; in particolare, la superficie principale risulta pari a **189,00 metri quadrati** per il comparabile A-1, mentre è pari a **186,54 metri quadrati** per il comparabile B-1; per quanto concerne il *Subject* (porzione di fabbricato Nord-Est censito in catasto dalla **particella 31 del foglio di mappa 27** del comune di Decollatura), occorre mettere in evidenza che la superficie principale è pari a **165,33 metri quadrati** (tale superficie è stata calcolata sulla scorta della planimetria redatta dallo scrivente a seguito dei rilievi dettagliati eseguiti in occasione del sopralluogo del 9 settembre 2017, cfr. piante riportate quali allegati n. 18.1, n. 18.2 e n. 18.3 della presente relazione peritale);
- 3) caratteristica superficie balconi (BAL): per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegata agli atti di compravendita è emerso che il comparabile A-1 presenta un balcone di superficie pari a **8,00 metri quadrati** ed il comparabile B-1 presenta un balcone di superficie pari a **5,50 metri quadrati**; il *Subject* -- invece -- non è dotato di balconi (cfr. piante riportate quali allegati n. 18.1, n. 18.2 e n. 18.3 della presente relazione peritale);

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natorondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpae.eu
<b>ESPERTO</b>	

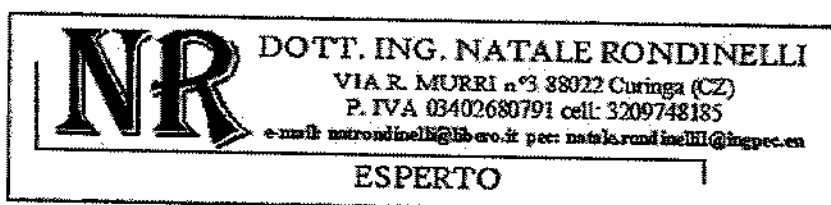
Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 66 di 111



- 4) caratteristica garage (GAR): per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, occorre precisare che solo il comparabile A-1 risulta dotato di *garage* di superficie pari a 30,00 metri quadrati (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 22.1 della presente relazione peritale);
- 5) caratteristica superficie accessoria comunicante (SAC): tale caratteristica quantitativa contraddistingue esclusivamente il comparabile B-1 ed il *Subject*; in particolare, dalle planimetrie catastali allegata all'atto di compravendita per notar Bilangione del 29 agosto 2016 (cfr. allegato n. 22.2) è emerso che il comparabile B-1 presenta una superficie accessoria comunicante con gli ambienti principali pari a 39,18 metri quadrati; di contro, dai rilievi eseguiti è emerso che il *Subject* è dotato di una superficie accessoria comunicante (sottotetto collegato con una scala interna con gli altri piani dell'edificio) pari a 89,62 metri quadrati (cfr. allegato n. 18.3);
- 6) caratteristica superficie accessoria non comunicante (SANC): da quanto emerge dagli atti di compravendita reperiti, i due comparabili non risultano dotati di superfici accessorie non comunicanti; di contro, il *Subject* è dotato di un magazzino non direttamente collegato agli ambienti principali (superficie accessoria non comunicante) di estensione pari a 36,50 metri quadrati;
- 7) caratteristica area esterna (EST): tale caratteristica quantitativa è stata riscontrata esclusivamente nel comparabile B-1 e nel *Subject*; in particolare, dalla planimetria catastale allegata all'atto di compravendita per notar Mario Bilangione del 29 agosto 2016 (cfr. allegato n. 22.1 della presente relazione peritale) è emerso che la superficie dell'area esterna relativa al comparabile B-1 risulta pari a 11,66 metri quadrati; dai rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo del 9 settembre 2017 è emerso che la superficie esterna dell'unità immobiliare facente parte del lotto n. 1 risulta pari a 15,01 metri quadrati<sup>36</sup>;
- 8) caratteristica stato di manutenzione esterna (SME): sulla scorta dello stato di manutenzione esterna dei due comparabili e del

<sup>36</sup> Si precisa che tale superficie è stata valutata considerando l'area delimitata da apposita ringhiera, coincidente con l'ingresso all'unità immobiliare.



Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 67 di 111



*Subject* (cfr. schede degli immobili riportate negli allegati n. 25.1 e n. 25.2 della presente relazione peritale), sono state definite due classi: a) stato di manutenzione identificato con il punteggio 1, che corrisponde ad uno stato di manutenzione esterno scarso, riscontrato per il comparabile B-1 (cfr. scheda dell'immobile riportata quale allegato n. 25.2); b) stato di manutenzione identificato con il punteggio 2, che corrisponde ad uno stato di manutenzione esterno buono, che caratterizza il comparabile A-1 (cfr. scheda dell'immobile riportata quale allegato n. 25.1) ed il *Subject* (cfr. fotografia n. 4 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- 9) caratteristica pregio architettonico ed ubicazione (**PARCHUBI**): mediante quest'ultima caratteristica, qualitativa (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto delle caratteristiche sia "architettoniche" sia "ubicazione" di ciascuno dei tre immobili in argomento (i due comparabili ed il *Subject*), attribuendo dei nomenclatori (1, 2, 3 e 4) crescenti in funzione del maggior pregio architettonico e della migliore ubicazione che caratterizza i tre immobili (il *Subject* ed i comparabili A-1 e B-1); si mette in evidenza che è stato assegnato un nomenclatore pari a 4 per il comparabile A-1, pari a 3 per il *Subject* e pari a 1 per il comparabile B-1.

Le prime otto caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la nona caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione della procedura cosiddetta "sistema di stima" (associata al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n. 3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natrondinelli@libero.it pec: natala.rondinelli@agpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 68 di 111



	TABELLA DEI DATI		
	COMPARABILE A-1	COMPARABILE B-1	Subject
	Atto per notar Pasquale Critebi del 27 gennaio 2016, rep. 15870 Foglio di mappa di Decollatura, p.lia 788 sub 9 e sub 15	Atto per notar Mario Bitangione del 29 agosto 2016, rep. 107193 Foglio di mappa di Decollatura, p.lia 304 sub 1	Porzione Nord-Est del fabbricato in muratura individuato dalla particella 31 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura (LOTTO 1)
Prezzo PRZ (€uro)	€ 130 000,00	€ 33 850,00	-
Data DAT (mesi)	22	14	0,0
Superficie principale SUP (mq)	189,00	186,54	165,33
Balconi BAL (mq)	8,0	5,5	0,00
Garage GAR (mq)	30	0,0	0,0
Sup. accessorie comunicanti SAC (mq)	0,0	39,18	89,62
Sup. accessorie non comunicanti SANC (mq)	0,0	0	36,5
Area esterna EST (mq)	0	11,66	15,01
Stato di manut. esterna SME (n)	2	1	2
Prezzo/critestiponzo en librazione PARCLUS			

Si ribadisce che i dati (riportati nella tabella soprastante) sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede riportate negli allegati dal n. 25.1 al n. 25.2), nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati negli allegati n. 22.1 al n. 22.2. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) relativamente alla caratteristica data (DAT), si mette in evidenza che il prezzo marginale del comparabile A-1 risulta pari ad Euro - 68,89, mentre quello del comparabile B-1 risulta pari ad Euro - 18,20; tali prezzi marginali sono stati determinati moltiplicando il prezzo complessivo di ciascun atto di compravendita per il saggio annuale di rivalutazione rapportato al numero di mesi presenti in un anno;
- 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (SUP), il prezzo marginale è stato posto pari al minimo dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; si precisa i prezzi medi sono stati ottenuti rapportando i prezzi complessivi, indicati negli atti di compravendita, alle relative superfici; il prezzo marginale della caratteristica superficie principale risulta pari ad Euro 162,01 il metro quadrato;

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03492680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 69 di 111



- 3) per quanto concerne la caratteristica superficie balconi (BAL), il prezzo marginale di tale caratteristica (€uro 48,60 il metro quadrato) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale), assunto pari a 0,30;
- 4) per quanto concerne la caratteristica superficie garage (GAR), considerato non comunicante con la superficie principale, il prezzo marginale di tale caratteristica (pari ad €uro 56,70 il metro quadrato) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie garage/superficie principale), assunto pari a 0,35;
- 5) per quanto concerne la caratteristica superfici accessorie comunicanti (SAC), si precisa che il prezzo marginale di tale caratteristica (pari ad €uro 81,01 il metro quadrato) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie accessoria comunicante/superficie principale), assunto pari a 0,50;
- 6) per quanto concerne la caratteristica superfici accessorie non comunicanti con la superficie principale (SANC), si precisa che il prezzo marginale di tale caratteristica (pari a €uro 40,50 il metro quadrato) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie accessoria comunicante/superficie principale), assunto pari a 0,25;
- 7) per quanto concerne la caratteristica area esterna (EST), si precisa che il prezzo marginale di tale caratteristica (pari ad €uro 16,20 il metro quadrato) applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie area esterna/superficie principale), assunto pari a 0,10;
- 8) per quanto concerne la caratteristica stato di manutenzione esterna (SME) è stato considerato una spesa dei lavori pari ad €uro 10.000,00 per poter passare dalla classe di manutenzione 1 (comparabile B-1) alla classe di manutenzione 2 (comparabile A-1 e Subject).

Si riporta, quindi, di seguito la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 70 di 111



Tribunale di Lamezia Terme - G.E. di<sup>ssa</sup> Adele Foresta  
 Procedura esecutiva iscritta al n. 34/2017 R.E. promossa da:  
 Banca BPER S.p.A. avverso [redacted] Relazione peritale

Caratteristiche data		Saggio annuo di rivalutazione del prezzo	
Pr <sub>1</sub> (DAT)	Pr <sub>2</sub> (DAT)	h <sub>12</sub>	h <sub>21</sub>
PRZ <sub>dat</sub> *(-)/12	PRZ <sub>dat</sub> *(-)/12		0,006
€ 69,99	€ 78,20		0,006
(Euro/mese)			
Caratteristiche Superficie principale (SUP)		Rapporto mercantile balconi	
Pr <sub>1</sub> (SUP)	Pr <sub>2</sub> (SUP)		0,30
(Euro/mq)	(Euro/mq)	Rapporto mercantile garage	
€ 643,88	€ 162,01		0,35
		Rapp. mercantile sup. acc. comunicanti	
			0,25
		Rapporto mercantile superficie esterna	
			0,10
Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:			
p(SUP) = € 111,172,01		(Euro/mq)	
Caratteristiche Balconi (BAL)		Rapporto mercantile balconi	
			0,30
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:			
p(BAL) = € 33,351,60		(Euro/mq)	
Caratteristiche Garage (GAR)		Rapporto mercantile garage	
			0,35
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:			
p(GAR) = € 38,956,20		(Euro/mq)	
Caratteristiche Superfici accessorie comunicanti (SAC)		Rapporto mercantile superf. accessorie comunicanti	
			0,50
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:			
p(SAC) = € 55,81,01		(Euro/mq)	
Caratteristiche Superfici accessorie non comunicanti (SANC)		Rapporto mercantile superf. accessorie comunicanti	
			0,25
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:			
p(SANC) = € 40,50		(Euro/mq)	
Caratteristiche Superficie esterna (EST)		Rapporto mercantile superficie esterna	
			0,10
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:			
p(EST) = € 11,116,20		(Euro/mq)	
Caratteristiche sito di destinazione generale (SAG)			
SME <sub>ind</sub>		€ 20.000,00	

Sulla scorta dei prezzi marginali sopra riportati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il Subject ed i singoli comparabili), si è redatta la - seguente - tabella di valutazione:

NR	DOTT. ING. NATALE RONDINELLI
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natala.rondinelli@ingpec.eu
ESPERTO	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 71 di 111



	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	COMPARABILE A-1	COMPARABILE B-1
	Atto per notar Pasquale Critelli del 27 gennaio 2016, rep. 15870 Foglio di mappa 30 di Decollatura, p.lla 780 sub 9 e sub 15	Atto per notar Mario Bilangione del 29 agosto 2016, rep. 107193 Foglio di mappa 30 di Decollatura, p.lla 304 sub 1
Prezzo PRZ (€uro)	€ 130 000,00	€ 33 850,00
Data DAT (mesi)	€ 1 537,63	€ 254,78
Superficie principale SUP (mq)	-€ 3 834,84	-€ 3 436,29
Balconi BAL (mq)	-€ 388,83	-€ 265,38
Garage GAR (mq)	-€ 1 701,14	€ -
Superfici accessorie comunicanti SAC (mq)	€ 7 259,80	€ 4 085,96
Superfici accessorie non comunicanti SANC	€ 1 478,37	€ 1 478,37
Area esterna EST (mq)	€ 243,18	€ 54,27
Stato di manutenzione generale SMG (n)	€ -	€ 10 000,00
Prezzi corretti	€ 134 594,17	€ 46 021,72

Poiché la divergenza percentuale assoluta (dei prezzi corretti dei due comparabili) è superiore al 5, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili due comparabili ed una caratteristica della quale si vuole determinare il prezzo marginale: 1) pregio architettonico ed ubicazione. Quindi, siamo nel caso  $m=n+1$ , essendo  $m=2$  (comparabili) e  $n=1$  (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si ribadisce che per quanto concerne la caratteristica pregio architettonico ed ubicazione si assegna un punteggio pari a 1 al comparabile B-1, (cfr. scheda del comparabile riportata nell'allegato n. 25.2), un punteggio pari a 3 per il comparabile A-1 (cfr. scheda dell'immobile riportata quale allegato n. 25.1) e pari a 2 per il *Subject* (cfr. reperto fotografico riportato quale allegato n. 1). Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema determinato<sup>37</sup>. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa:

<sup>37</sup> Infatti, si hanno due equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine, il prezzo marginale della caratteristica pregio architettonico ed ubicazione (PARCHUBI).

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cef: 3209748185 e-mail: <a href="mailto:narondinelli@libero.it">narondinelli@libero.it</a> per: <a href="mailto:natale.rondinelli@ingpec.eu">natale.rondinelli@ingpec.eu</a>
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 72 di 111





Poiché la divergenza percentuale assoluta è superiore al 5% si procede con il sistema di stima, considerando le caratteristiche (qualitative) ubicazione e pregio architettonico:		
SISTEMA DI STIMA (m=n+1; m=2; n=1)	m = numero dei comparabili	
n = numero delle caratteristiche qualitative poste a sistema		
Caratteristica pregio architettonico ed ubicazione	4	1
	1	1
D =	1	-2
	0,67	0,333333333
D <sup>-1</sup> =	0,33	-0,333333333
	€ 134.594,17	
p =	€ 46.021,72	
	€ 105.070,02	Valore di mercato
s =	€ 29.524,15	Prezzo marginale PARCh e UBI
Verifica (post sistema di stima)	€ 134.594,17	€ 46.021,72
	-€ 29.524,15	€ 59.048,30
	€ 105.070,02	€ 105.070,02
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 105.070,02

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a Euro 105.070,02 I prezzi marginali della caratteristica qualitativa (che tiene conto sia del pregio architettonico sia dell'ubicazione) risulta pari a Euro 29.524,15. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli *standard* internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile individuato quale lotto n. 1 è stato determinato secondo un criterio i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali<sup>38</sup> di compravendite reali e, inoltre, il MCA è

<sup>38</sup> Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che la parte acquirente ha chiesto l'applicazione del cosiddetto "prezzo-valore"; a tal proposito, si riporta quanto indicato negli atti afferenti ai due atti comparabili oggetto di analisi ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*: 1) Atto Critelli 27 gennaio 2016 (comparabile A-1), cfr. articolo 8: "Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, la parte acquirente domanda che la base imponibile ai fini del pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale relative al presente atto sia costituita dal valore (pari ad

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3299748185 e-mail nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 73 di 111



suffragato da un modello matematico (condiviso dagli standard internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine.

Occorre – infine – precisare che quest'ultimo importo (€uro 105.070,02) deve altresì essere depurato, ai fini della vendita all'asta, delle spese necessarie per l'ottenimento del certificato di agibilità (che si assumono pari a €uro 3.000,00<sup>39</sup>, compresi oneri tecnici ed oneri accessori), nonché occorre applicare l'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia dai vizi occulti (come indicato dall'articolo 2922 c.c. per le vendite forzate); detto abbattimento, tenuto conto che - dal punto di vista prettamente strutturale - l'immobile non è caratterizzato da un progetto strutturale corredato di disegni esecutivi e calcoli antisismici, viene posto pari al 5%, per cui residua un importo di €uro 96.966,52, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00) a €uro 97.000,00. Al fine di determinare il prezzo base di vendita sub-asta dell'immobile staggito in argomento, sarà necessario detrarre da tale importo (€uro 97.000,00), i costi necessari alla sanatoria urbanistica del bene ed i costi necessari all'aggiornamento della planimetria catastale ed al frazionamento dei lotti indicati con i numeri 1 e 2 (cfr. risposta al quesito n. 13 della presente relazione peritale).

### 15.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO RICADENTE NEL LOTTO N. 2

Anche nel caso della porzione di fabbricato esposta a Sud-Ovest e censita in catasto fabbricati del comune di Decollatura

*euro 35.000,00) degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato in atto"; 2) Atto Bilancio 29 agosto 2015 (comparabile B-1), cfr. articolo 3: "[...] Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, la parte acquirente, dato atto che la vendita di cui all'articolo 1 interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto un immobile ad uso abitativo, richiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4° e 5°, del D.P.R. n. 133/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e successive modifiche ed integrazioni, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato. Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita all'immobile in oggetto risulta ammontare a complessivi euro 33.900,00 (trentatremilanovecento virgola zero zero)".*

<sup>39</sup> Per cui: €uro 105.070,02 - €uro 3.000,00 = €uro 102.966,52.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalarondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 74 di 111



dalla **particella 31 del foglio di mappa 27** (ricadente nel lotto n. 2, cfr. planimetria riportata quale allegato n. 18.4), si è individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“Immobili destinati prevalentemente a civile abitazione, disposti su uno o più livelli in fabbricati di manifattura non recente, ubicati nel comune di Decollatura”*. Si ribadisce che al fine di reperire gli atti di compravendita dei comparabili necessari per determinare il più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare in argomento, lo scrivente ha espletato una dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale. A tal proposito, si mette in evidenza che, al fine di individuare eventuali trascrizioni di atti di compravendita (stipulati tra il 1° gennaio 2014 ed il 22 settembre 2017) di immobili aventi caratteristiche simili alla porzione di fabbricato afferente al lotto n. 2, lo scrivente ha espletato opportune indagini ipo-catastali relativamente ai fogli di mappa 27 e 30 di Decollatura (cfr. allegati n. 20.1 e n. 20.2 della presente relazione peritale). Pertanto, oltre alle indagini ipo-catastali espletate dallo scrivente per poter rispondere correttamente ai quesiti formulati dal G.E. (cfr. allegati dal n. 4.1 al n. 4.2 e dal n. 4.9 al n. 4.11 della presente relazione peritale), è stato necessario eseguire ulteriori ispezioni ipotecarie (cfr. allegati n. 20.1 e n. 20.2) e visure catastali storiche per immobile (cfr. allegato dal n. 21.1 al n. 21.20). Dalle ricerche espletate, è stato possibile individuare due atti di compravendita su immobili di caratteristiche simili al *Subject*, acquisiti telematicamente dal sito *web* dell’Agenzia dell’Entrate. Tali atti di compravendita, utilizzati quali comparabili ai fini dell’applicazione del *Market Comparison Approach*, sono gli stessi di quelli utilizzati per la stima dell’immobile identificato quale lotto n. 1. Si riportano di seguito tali atti di compravendita:

3. **comparabile A-1**: atto per notar Pasquale Critelli, con sede in Soveria Mannelli, del giorno **27 gennaio 2016**, repertorio n. 15870, raccolta n. 4948, trascritto il **29 gennaio 2016** al numero 1195 del Registro Generale ed al numero 981 del Registro Particolare, concernente la vendita di un appartamento per civile abitazione, ubicato al secondo piano di un fabbricato di maggiore consistenza, e di un piccolo magazzino di pertinenza dello stesso appartamento. L’appartamento in argomento è censito al **catasto fabbricati del comune Decollatura**, al **foglio di mappa 30, particella 780, subalterno 9**, sito in piazza della Vittoria, piano secondo, categoria A/3, classe 2, vani

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA E. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 75 di 111



7,5, superficie catastale 197 metri quadrati (superficie catastale escluse aree scoperte 189 metri quadrati), rendita catastale Euro 275,01; il magazzino è censito al catasto fabbricati del comune di Decollatura al foglio di mappa 30, particella 780, sub 15, ubicato in piazza della Vittoria, piano terra, categoria catastale C/2, classe 1, superficie catastale 30 metri quadrati, rendita catastale Euro 24,79. All'articolo 2 dell'atto di compravendita per notar Pasquale Critelli del giorno 27 gennaio 2016, viene indicato il prezzo della vendita in Euro 130.000,00 (cfr. atto di compravendita del giorno 27 gennaio 2016, repertorio n. 15.870, raccolta n. 4.948, riportato quale allegato n. 22.1 della presente relazione peritale);

4. **comparabile B-1**: atto per notar Mario Bilangione, del 29 agosto 2016, repertorio n. 107.193, raccolta n. 39.119, trascritto il 29 settembre 2016 al numero 12716 del Registro Generale ed al numero 9880 del Registro Particolare, concernente un fabbricato (cielo - terra) per civile abitazione di remota costruzione composto di tre piani fuori terra. Tale immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Decollatura, al foglio di mappa 30, particella 304, subalterno 1, sito in piazza piazza G. Verdi, vico IV, seminterrato, piano terra, primo piano, secondo piano, categoria A/3, classe 2, superficie catastale totale 231 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree esterne 229 metri quadrati, rendita catastale Euro 293,35; all'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar Bilangione del giorno 24 agosto 2015, viene indicato il prezzo della vendita in Euro 33.850,00 (cfr. atto di compravendita del giorno 28 agosto 2016, repertorio n. 107.193, raccolta n. 39.119, riportato quale allegato n. 22.2 della presente relazione peritale).

Al fine di redigere la tabella dei dati, così come previsto dal metodo estimativo denominato *Market Comparison Approach*, sono state individuate le seguenti caratteristiche (sia qualitative sia quantitative) che differenziano il *Subject* dai due comparabili reperiti:

- 1) caratteristica data (DAT): occorre precisare che l'atto di compravendita inerente al comparabile A-1 è stato stipulato in data 27 gennaio 2016 (cioè sono trascorsi 22 mesi dalla redazione dell'atto medesimo), mentre l'atto di compravendita

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n. 3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 76 di 111



- del comparabile B-1 risale al 29 agosto 2016 (ovvero sono trascorsi 14 mesi dalla stipula dell'atto in argomento); al fine di riportare i valori delle compravendite reperite all'attualità, si è considerato l'andamento del mercato immobiliare del comune di Decollatura dell'ultimo biennio, riscontrando che i prezzi degli immobili residenziali hanno subito variazioni minime; in particolare, si è riscontrato che tra l'anno 2016 ed il 2017 il prezzo medio delle compravendite è aumentato, subendo una rivalutazione immobiliare pari allo 0,6% (su base annua);
- 2) caratteristica superficie principale (SUP): tale caratteristica quantitativa è stata dedotta per i comparabili A-1 e B-1 dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita riportati quali allegati n. 22.1 e n. 22.2 della presente relazione peritale; in particolare, la superficie principale risulta pari a 189,00 metri quadrati per il comparabile A-1, mentre è pari a 186,54 metri quadrati per il comparabile B-1; per quanto concerne il *Subject* (porzione di fabbricato Sud-Ovest censito in catasto dalla particella 31 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura), occorre mettere in evidenza che la superficie principale è pari a 37,91 metri quadrati (tale superficie è stata calcolata sulla scorta della planimetria redatta dallo scrivente a seguito dei rilievi dettagliati eseguiti in occasione del sopralluogo del 9 settembre 2017, cfr. piante riportate quali allegati n. 18.1, n. 18.2 e n. 18.3 della presente relazione peritale);
  - 3) caratteristica superficie balconi (BAL): per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita è emerso che il comparabile A-1 presenta un balcone di superficie pari a 8,00 metri quadrati ed il comparabile B-1 presenta un balcone di superficie pari a 5,50 metri quadrati; il *Subject* – invece – non è dotato di balconi (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 18.3);
  - 4) caratteristica garage (GAR): per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, occorre precisare che solo il comparabile A-1 risulta dotato di *garage* di superficie pari a 30,00 metri quadrati (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 22.1 della presente relazione peritale);

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n. 3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209743185 e-mail: n.rondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 77 di 111



- 5) caratteristica superficie accessoria comunicante (SAC): tale caratteristica quantitativa contraddistingue esclusivamente il comparabile B-1 ed il *Subject*; in particolare, dalle planimetrie catastali allegata all'atto di compravendita per notar Bilangione del 29 agosto 2016 (cfr. allegato n. 22.2) è emerso che il comparabile B-1 presenta una superficie accessoria comunicante con gli ambienti principali pari a **39,18 metri quadrati**; di contro, dai rilievi eseguiti è emerso che il *Subject* è dotato di una superficie accessoria comunicante (sottotetto collegato con una scala interna con gli altri piani dell'edificio) pari a **39,19 metri quadrati** (cfr. allegato n. 18.3);
- 6) caratteristica superficie accessoria non comunicante (SANC): da quanto emerge dagli atti di compravendita reperiti, i due comparabili non risultano dotati di superfici accessorie non comunicanti; di contro, il *Subject* è dotato di un magazzino non direttamente collegato agli ambienti principali (superficie accessoria non comunicante) di estensione pari a **38,19 metri quadrati**;
- 7) caratteristica area esterna (EST): tale caratteristica quantitativa è stata riscontrata esclusivamente nel comparabile B-1 e nel *Subject*; in particolare, dalla planimetria catastale allegata all'atto di compravendita per notar Mario Bilangione del 29 agosto 2016 (cfr. allegato n. 22.2 della presente relazione peritale) è emerso che la superficie dell'area esterna relativa al comparabile B-1 risulta pari a **11,66 metri quadrati**; per quanto concerne il *Subject*, dai rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo del 9 settembre 2017 è emerso che la superficie esterna<sup>40</sup> dell'unità immobiliare in argomento risulta pari a **8,17 metri quadrati**;
- 8) caratteristica stato di manutenzione esterna (SME): sulla scorta dello stato di manutenzione esterna dei due comparabili e del *Subject* (cfr. schede degli immobili riportate negli allegati n. 25.1 e n. 25.2 della presente relazione peritale), sono state definite sei classi; il comparabile A-1 appartiene alla classe il cui stato di manutenzione è identificato con il punteggio 6, che corrisponde ad uno stato di manutenzione esterno ottimo (cfr. scheda

<sup>40</sup> Tale superficie è stata valutata considerando l'area delimitata da ringhiera che consente l'accesso al primo piano fuori terra dell'immobile in esame.



Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 78 di 111



dell'immobile riportata quale allegato n. 25.1); il comparabile B-1 appartiene alla classe il cui stato di manutenzione è identificato con il punteggio 2, che corrisponde ad uno stato di manutenzione esterno sufficiente (cfr. scheda dell'immobile riportata quale allegato n. 25.2); il *Subject*, infine, appartiene alla classe il cui stato di manutenzione è identificato con il punteggio pari a 1, che corrisponde ad uno stato di manutenzione scarso (cfr. reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- 9) caratteristica pregio architettonico ed ubicazione (**PARCHUBI**): mediante quest'ultima caratteristica, qualitativa (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto delle caratteristiche sia "architettoniche" sia dell'"ubicazione" di ciascuno dei tre immobili in argomento (i due comparabili ed il *Subject*), attribuendo dei nomenclatori (1, 2, 3, 4 e 5) crescenti in funzione del maggior pregio architettonico e della migliore ubicazione che caratterizza i tre immobili (il *Subject* ed i comparabili A-1 e B-1); si mette in evidenza che è stato assegnato un nomenclatore pari a 5 per il comparabile A-1, pari a 2 per il *Subject* e pari a 1 per il comparabile B-1.

Le prime otto caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la nona caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione della procedura cosiddetta "sistema di stima" (associata al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: <a href="mailto:nat Rondinelli@libero.it">nat Rondinelli@libero.it</a> pec: <a href="mailto:natale.rondinelli@ingpec.eu">natale.rondinelli@ingpec.eu</a>
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 79 di 111



	TABELLA DEI DATI		
	COMPARABILE A1	COMPARABILE B1	Subject
	Atto per notar Pasquale Critelli del 27 gennaio 2016, rep. 15870 Foglio di mappa 36 di Decollatura, p.llo 790 sub 9 e sub 15	Atto per notar Mario Bilagione del 29 agosto 2016, rep. 107193 Foglio di mappa 30 di Decollatura, p.llo 304 sub 1	Porzione Sud-Ovest del fabbricato in muratura individuato dalla particella 31 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura
Prezzo PRZ (€uro)	€ 130 000,00	€ 33 850,00	-
Data DAT (mesi)	22	14	0,0
Superficie principale SUP (mq)	189,00	186,54	37,91
Balconi BAL (mq)	8,0	5,5	0,00
Garage GAR (mq)	32	0,0	0,0
Sup. accessorie comunicanti SAC (mq)	0,0	39,18	39,19
Sup. accessorie non comunicanti SANC (mq)	0,0	0,0	38,19
Area esterna EST (mq)	0	11,66	8,17
Stato di manut. esterna SME (n)	6	2	1
Registri catastali ed urbanistici (AROU)	5		

Si ribadisce che i dati (riportati nella tabella soprastante) sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede riportate negli allegati dal n. 25.1 al n. 25.2), nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati negli allegati n. 22.1 al n. 22.2. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) relativamente alla caratteristica data (DAT), si mette in evidenza che il prezzo marginale del comparabile A-1 risulta pari ad €uro - 68,89, mentre quello del comparabile B-1 risulta pari ad €uro - 18,20; tali prezzi marginali sono stati determinati moltiplicando il prezzo complessivo di ciascun atto di compravendita per il saggio annuale di rivalutazione rapportato al numero di mesi presenti in un anno;
- 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (SUP), il prezzo marginale è stato posto pari al minimo dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; si precisa i prezzi medi sono stati ottenuti rapportando i prezzi complessivi, indicati negli atti di compravendita, alle relative superfici; il prezzo marginale della caratteristica superficie principale risulta pari ad €uro 162,01 il metro quadrato;

<b>NR</b>	<b>DOFT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: n.rondinelli@libero.it per: natale.rondinelli@ingpec.es
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 80 di 111





- 3) per quanto concerne la caratteristica superficie balconi (BAL), il prezzo marginale di tale caratteristica (**€uro 48,60 il metro quadrato**) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale), assunto pari a 0,30;
- 4) per quanto concerne la caratteristica superficie garage (GAR), considerato non comunicante con la superficie principale, il prezzo marginale di tale caratteristica (pari ad **€uro 56,70 il metro quadrato**) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie garage/superficie principale), assunto pari a 0,35;
- 5) per quanto concerne la caratteristica superfici accessorie comunicanti (SAC), si precisa che il prezzo marginale di tale caratteristica (pari ad **€uro 81,01 il metro quadrato**) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie accessoria comunicante/superficie principale), assunto pari a 0,50;
- 6) per quanto concerne la caratteristica superfici accessorie non comunicanti con la superficie principale (SANC), si precisa che il prezzo marginale di tale caratteristica (pari a **€uro 40,50 il metro quadrato**) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie accessoria comunicante/superficie principale), assunto pari a 0,25;
- 7) per quanto concerne la caratteristica area esterna (EST), si precisa che il prezzo marginale di tale caratteristica (pari ad **€uro 16,20 il metro quadrato**) applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie area esterna/superficie principale), assunto pari a 0,10;
- 8) per quanto concerne la caratteristica stato di manutenzione esterna (SME) è stato considerato una spesa dei lavori pari ad **€uro 10.000,00** per poter passare da una determinata classe di manutenzione a quella con punteggio immediatamente successivo.

Si riporta, quindi, di seguito la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209743185 e-mail: natorondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 81 di 111



Tribunale di Lamezia Terme - G.E. d.<sup>sc</sup>a Adele Foresta  
 Procedura esecutiva iscritta al n. 34/2017 R.E. promossa da:  
 Banca BPER S.p.A. avverso [redacted] Relazione peritale

Caratteristica data		Saggio annuale di rivalutazione del prezzo			
$p_1(DAT)$	$p_2(DAT)$	$k_1 =$	$k_2 =$		
$PRZ_1 \cdot (-1/12)$	$PRZ_2 \cdot (-1/12)$	$k_1 =$	$k_2 =$		
€ 69,89	€ 77,26	(euro/mese)	0,006		
			0,006		
			0,064		
Caratteristica Superficie abitativa (SUP)		Rapporto mercantile balconi			
$p_1(SUP)$	$p_2(SUP)$		0,30		
(Euro/mq)	(Euro/mq)	Rapporto mercantile garage			
€ 641,66	€ 182,01		0,35		
		Rapp. mercantile sup. acc. comunicanti			
			0,50		
		Rapp. mercantile sup. acc. non comunicanti			
			0,25		
		Rapporto mercantile superficie esterna			
			0,10		
Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:					
$p(SUP) =$	€ 182,01	(Euro/mq)			
Caratteristica Balconi (BAL)		Rapporto mercantile balconi			
			0,30		
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
$p(BAL) =$	€ 54,60	(Euro/mq)			
Caratteristica Garage (GAR)		Rapporto mercantile garage			
			0,35		
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
$p(GAR) =$	€ 58,70	(Euro/mq)			
Caratteristica Superfici accessorie comunicanti (SAC)		Rapporto mercantile superf. accessorie comunicanti			
			0,50		
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
$p(SAC) =$	€ 91,01	(Euro/mq)			
Caratteristica Superfici accessorie non comunicanti (SANC)		Rapporto mercantile superf. accessorie comunicanti			
			0,25		
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
$p(SANC) =$	€ 45,50	(Euro/mq)			
Caratteristica Superficie esterna (EST)		Rapporto mercantile superficie esterna			
			0,1		
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
$p(EST) =$	€ 16,20	(Euro/mq)			
Caratteristica stato di manutenzione generale (SME)					
SME <sub>2002</sub>	SME <sub>2003</sub>	SME <sub>2004</sub>	SME <sub>2005</sub>	SME <sub>2006</sub>	€ 10000,00

Sulla scorta dei prezzi marginali sopra riportati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si è redatta la - seguente - tabella di valutazione:

**DOTT. ING. NATALE RONDINELLI**  
 VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ)  
 P. IVA 03402680791 cell: 3209748185  
 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@agpec.eu

ESPERTO

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 82 di 111



	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	Comparabile A-1	Comparabile B-1
	Atto per notar Pasquale Critelli del 27 gennaio 2016, rep. 15870 Foglio di mappa 30 di Decollatura, p.lla 780 sub 9 e sub 15	Atto per notar Mario Bhangione del 29 agosto 2016, rep. 107193 Foglio di mappa 30 di Decollatura, p.lla 304 sub 1
Prezzo PRZ (€uro)	€ 130 000,00	€ 33 850,00
Data DAT (mesi)	€ 1 537,63	€ 254,78
Superficie principale SUP (mq)	-€ 24 478,53	-€ 24 079,98
Balconi BAL (mq)	-€ 388,83	-€ 265,38
Garage GAR (mq)	-€ 1 814,54	€ -
Superfici accessorie comunicanti SAC (mq)	€ 3 174,64	€ 0,81
Superfici accessorie comunicanti SAC (mq)	€ 1 546,82	€ 1 546,82
Area esterna EST (mq)	€ 132,36	-€ 56,54
Stato di manutenzione esterna SME (n)	-€ 50 000,00	-€ 10 000,00
Prezzi corretti	€ 59 709,56	€ 1 250,52

Poiché la divergenza percentuale assoluta (dei prezzi corretti dei due comparabili) è superiore al 5%, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili due comparabili ed una caratteristica della quale si vuole determinare il prezzo marginale: 1) pregio architettonico ed ubicazione. Quindi, siamo nel caso  $m=n+1$ , essendo  $m=2$  (comparabili) e  $n=1$  (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si ribadisce che per quanto concerne la caratteristica pregio architettonico ed ubicazione si assegna un punteggio pari a 1 al comparabile B-1, (cfr. scheda del comparabile riportata nell'allegato n. 25.1), un punteggio pari a 5 per il comparabile A-1 (cfr. scheda dell'immobile riportata quale allegato n. 25.2) ed un punteggio pari a 2 per il Subject (cfr. reperto fotografico riportato quale allegato n. 1). Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema determinato<sup>41</sup>. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa:

<sup>41</sup> Infatti, si hanno due equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine, il prezzo marginale della caratteristica pregio architettonico ed ubicazione (PARCHUBI).

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell. 3209748185 e-mail: natorondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 83 di 111



Poiché la divergenza percentuale assoluta è superiore al 5% si procede con il sistema di stima, considerando le caratteristiche (qualitative) ubicazione e pregio architettonico:			
SISTEMA DI STIMA (m=n+1; m=2; n=1)		m = numero dei comparabili	
n = numero delle caratteristiche qualitative poste a sistema			
Caratteristica ubicazione e pregio architettonico	5	1	2
	1	3	
D =	1	-1	
	0,25	0,75	
D <sup>-1</sup> =	0,25	-0,25	
	€ 59 709,56		
P =	€ 1 250,52		
	€ 15 865,28	Valore di mercato	
s =	€ 14 614,76	Prezzo marginale PARCHUBI	
Verifica (post sistema di stima)	€ 59 709,56	€ 1 250,52	
	-€ 43 844,28	€ 14 614,76	
	€ 15 865,28	€ 15 865,28	
Valore di mercato ---->	Media aritm.	€ 15 865,28	

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a Euro 15.865,28. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa (che tiene conto sia del pregio architettonico sia dell'ubicazione) risulta pari a Euro 14.614,76. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli *standard* internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile individuato quale lotto n. 2 è stato determinato secondo un criterio i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali<sup>42</sup> di compravendite reali e, inoltre, il MCA è

<sup>42</sup> Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che la parte acquirente ha chiesto l'applicazione del cosiddetto "prezzo-valore"; a tal proposito, si riporta quanto indicato negli atti afferenti ai due atti comparabili oggetto di analisi ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*: 1) Atto Critelli 27 gennaio 2016 (comparabile A-1), cfr. articolo 8: "Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, la parte acquirente domanda che la base imponibile ai fini del pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale relative al presente atto sia costituita dal valore (pari ad euro 35.000,00) degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato in atto"; 2) Atto Bilangione 29 agosto 2015 (comparabile B-1), cfr. articolo 3: "[...] Ai fini fiscali è giusta il disposto di

<b>NR</b>	DOTT. ING. NATALE RONDINELLI
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 84 di 111



suffragato da un modello matematico (condiviso dagli standard internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine.

Occorre – infine – precisare che quest'ultimo importo (Euro 15.865,28) deve altresì essere depurato, ai fini della vendita all'asta, dell'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia dai vizi occulti (come indicato dall'articolo 2922 c.c. per le vendite forzate)<sup>43</sup>; detto abbattimento, tenuto conto che - dal punto di vista prettamente strutturale - l'immobile (essendo di vecchia costruzione) non è caratterizzato da un progetto strutturale corredato di disegni esecutivi e calcoli antisismici, viene posto pari al 5%, per cui residua un importo di Euro 15.072,02, che si arrotonda (al multiplo di Euro 100,00) a Euro 15.100,00. Al fine di ottenere il prezzo base di vendita sub-asta dell'immobile staggito in argomento, occorre detrarre all'importo sopra indicato il costo necessario al frazionamento catastale del lotto n. 2 dal lotto n. 1 (pari a Euro 700,00 come indicato nella risposta al quesito n. 13 della presente relazione peritale).

#### 15.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO RICADENTE NEL LOTTO N. 3

Nel caso dell'appezzamento di terreno censito in catasto terreni del comune di Decollatura dalla particella 515<sup>44</sup> del

*cui all'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, la parte acquirente, dato atto che la vendita di cui all'articolo 1 interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto un immobile ad uso abitativo, richiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4° e 5°, del D.P.R. n. 133/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e successive modifiche ed integrazioni, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato. Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita all'immobile in oggetto risulta ammontare a complessivi euro 33.900,00 (trentatremilanovecento virgola zero zero)".*

<sup>43</sup> Si ribadisce che, come indicato nella risposta al quesito n. 13 della presente relazione peritale, per il lotto in argomento le spese necessarie per ottenere l'agibilità sono già incluse nella stima espletata con il metodo di stima definito *Market Comparison Approach*.

<sup>44</sup> Si ribadisce che nel verbale di udienza del 25 ottobre 2017, il G.E. autorizzava lo scrivente a frazionare l'originaria particella 494 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura (oggetto di pignoramento) al fine di escludere dalla stima la porzione di terreno sulla quale ricade l'ampliamento del fabbricato censito dalla particella 32 del foglio di mappa 27 e la porzione di terreno ricadente di fatto nella corte del fabbricato individuato dalla particella 30 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura (porzione di terreno attualmente censita dalla particella 516 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura).

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 85 di 111



foglio di mappa 26 (ricadente nel lotto n. 3, cfr. planimetria riportata quale allegato n. 18.4), si è individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: “Terreni agricoli ubicati nel comune di Decollatura”. Si ribadisce che al fine di reperire gli atti di compravendita dei comparabili necessari per determinare il più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare in argomento, lo scrivente ha espletato una dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale. A tal proposito, si mette in evidenza che, al fine di individuare eventuali trascrizioni di atti di compravendita (stipulati tra il 1° gennaio 2014 ed il 22 settembre 2017) di immobili aventi caratteristiche simili al terreno afferente al lotto n. 3, lo scrivente ha espletato opportune indagini ipo-catastali relativamente ai fogli di mappa 19, 20 e 26 di Decollatura (cfr. allegati n. 20.3, n. 20.4 e n. 20.5 della presente relazione peritale). Pertanto, oltre alle indagini ipo-catastali espletate dallo scrivente per poter rispondere correttamente ai quesiti formulati dal G.E. (cfr. allegati dal n. 4.1 al n. 4.2 e dal n. 4.9 al n. 4.11 della presente relazione peritale), è stato necessario eseguire ulteriori ispezioni ipotecarie (cfr. allegati n. 20.3, n. 20.4 e n. 20.5) e visure catastali storiche per immobile (cfr. allegato dal n. 21.21 al n. 21.35). Dalle ricerche espletate, è stato possibile individuare due atti di compravendita su immobili di caratteristiche simili al *Subject*, acquisiti telematicamente dal sito *web* dell’Agenzia dell’Entrate.. Si riportano di seguito tali atti di compravendita:

1. **comparabile A-2**: atto per notar Pasquale Critelli, con sede in Soveria Mannelli, del giorno 13 luglio 2016, repertorio n. 15.961, raccolta n. 5.027, trascritto il 14 luglio 2016 al numero 9286 del Registro Generale ed al numero 7194 del Registro Particolare, concernente la vendita di un appezzamento di terreno, di estensione pari a 1.205 metri quadrati, ubicato in località Piano delle Rose, e ricadente per un estensione di 377,00 metri quadrati nella zona omogenea agricola (per intero la particella 658 e per 194 mq della particella 660 del foglio di mappa 20, cfr. certificato di destinazione urbanistica allegato all’atto di compravendita riportato quale allegato n. 22.3 della presente relazione peritale). Il terreno in argomento è censito al catasto terreni del comune Decollatura, al foglio di mappa 20, particella 658 (pascolo, classe 1, superficie catastale are 1.83, cioè 183 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,15, reddito agrario Euro 0,09) e particella 660 (pascolo,

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natrondini@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 86 di 111



di classe 1, estensione catastale are 10.22, cioè 1.022 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,84, reddito agrario 0,48). All'articolo 2 dell'atto di compravendita per notar Pasquale Critelli del giorno 13 luglio 2016, viene indicato il prezzo della vendita in Euro 10.000,00, di cui Euro 500,00 per la porzione di terreno ricadente nella zona omogenea agricola ed Euro 9.500,00 per la porzione di terreno ricadente nell'ambito residenziale turistico (cfr. atto di compravendita del giorno 13 luglio 2016, repertorio n. 15.961, raccolta n. 5.027, riportato quale allegato n. 22.3 della presente relazione peritale);

2. **comparabile B-2:** atto per notar Mario Bilangione, del 15 luglio 2013, repertorio n. 103.104, raccolta n. 35.957, trascritto il giorno 1 agosto 2013 al numero 11052 del Registro Generale ed al numero 7903 del Registro Particolare, concernente (tra gli altri beni) un appezzamento di terreno sito in località Tomaini di estensione pari a 9.990 metri quadrati ricadente nella zona omogenea agricola del comune di Decollatura. Tale appezzamento di terreno è censito al catasto terreni del comune di Decollatura, al foglio di mappa 26, particella 81 (castagneto da frutt, classe 2, are 20.30, reddito dominicale Euro 3,67, reddito agrario Euro 0,63), particella 86 (seminativo, classe 2, are 8.00, reddito dominicale Euro 4,96, reddito agrario Euro 1,03), particella 87 (seminativo, classe 3, are 2.60, reddito dominicale Euro 1,14, reddito agrario Euro 0,26), particella 514 (seminativo arborato, classe 3, are 6.50, reddito dominicale Euro 2,01, reddito agrario Euro 0,67), particella 94 (seminativo, classe 2, are 2.50, reddito dominicale Euro 1,55, reddito agrario Euro 0,32), particella 95 (castagneto da frutto, classe 3, are 2.50, reddito dominicale Euro 7,20, reddito agrario Euro 1,73), particella 100 (seminativo irriguo arborato, classe 3, are 3.30, reddito dominicale Euro 1,02, reddito agrario Euro 0,32) e particella 101 (seminativo arborato, classe 3, are 0.90, reddito dominicale Euro 0,28, reddito agrario Euro 0,09); all'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar Bilangione del giorno 15 luglio 2013, viene indicato il prezzo della vendita in Euro 24.450,00, di cui Euro 9.930,00 relativi al terreno agricolo (cfr. atto di compravendita del giorno 15 luglio 2013, repertorio n. 103.104,

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA E. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natorondinelli@libero.it pec: natala.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 87 di 111



raccolta n. 35.957, riportato quale allegato n. 22.4 della presente relazione peritale).

Al fine di redigere la tabella dei dati, così come previsto dal metodo estimativo denominato *Market Comparison Approach*, sono state individuate le seguenti caratteristiche (sia qualitative sia quantitative) che differenziano il *Subject* dai due comparabili reperiti:

- 1) caratteristica data (DAT): occorre precisare che l'atto di compravendita inerente al comparabile A-2 è stato stipulato in data 13 luglio 2016 (cioè sono trascorsi 14 mesi dalla redazione dell'atto medesimo), mentre l'atto di compravendita del comparabile B-2 risale al 15 luglio 2013 (ovvero sono trascorsi 50 mesi dalla stipula dell'atto in argomento); al fine di riportare i valori delle compravendite reperite all'attualità, si è considerato l'andamento del mercato immobiliare del comune di Decollatura dell'ultimo biennio, riscontrando che i prezzi dei terreni agricoli hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunto che il prezzo medio delle compravendite è aumentato, subendo una rivalutazione immobiliare pari allo 0,6% (su base annua);
- 2) caratteristica superficie principale (SUP): tale caratteristica quantitativa è stata dedotta per i comparabili A-2 e B-2 dagli atti di compravendita riportati quali allegati n. 22.3 e n. 22.4 della presente relazione peritale; in particolare, la superficie principale risulta pari a 377,00 metri quadrati per il comparabile A-2, mentre è pari a 9.990,00 metri quadrati per il comparabile B-2; per quanto concerne il *Subject* (terreno censito in catasto dalla particella 515 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura), occorre mettere in evidenza che la superficie principale è pari a 2.055,00 metri quadrati (tale superficie è indicata nella visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.6);
- 3) caratteristica accessibilità (accessibilità): mediante quest'ultima caratteristica, qualitativa (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della caratteristica accessibilità di ciascuno dei tre immobili in argomento (i due comparabili ed il *Subject*), attribuendo dei nomenclatori (1 e 2) crescenti

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: <a href="mailto:natrorondinelli@libero.it">natrorondinelli@libero.it</a> pec: <a href="mailto:natale.rondinelli@ingpec.eu">natale.rondinelli@ingpec.eu</a>
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 88 di 111





in funzione della migliore accessibilità che caratterizza i tre immobili (il *Subject* ed i comparabili A-2 e B-2); si mette in evidenza che è stato assegnato un nomenclatore pari a 2 per il comparabile A-2 e per il *Subject* e pari a 1 per il comparabile B-2.

Le prime due caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la terza caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione della procedura cosiddetta "sistema di stima" (associata al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI		
	COMPARABILE A2	COMPARABILE B2	Subject
	Atto per notar Pasquale Critelli del 13 luglio 2016, rep. 15961 Foglio di mappa 20 di Decollatura, p.lle 658 e 660 (per un'estensione di 194 mq)	Atto per notar Marlo Biliangione del 15 luglio 2013, rep. 103104 Foglio di mappa 26 di Decollatura, p.lle 81, 86, 87, 94, 95, 100 e 101	Terrano individuato dalla particella 545, foglio di mappa 26 del comune di Decollatura
Prezzo PRZ (€uro)	€ 500,00	€ 9 930,00	-
Data DAT (mesi)	14	50	0,0
Superficie principale SUP (mq)	377,00	9990,00	2055,00
Accessibilità al MOHP (n)	2	2	2

Si ribadisce che i dati (riportati nella tabella soprastante) sono stati desunti dalle visure e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede riportate negli allegati dal n. 25.3 al n. 25.4), nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati negli allegati n. 22.3 al n. 22.4. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) relativamente alla caratteristica data (DAT), si mette in evidenza che il prezzo marginale del comparabile A-2 risulta pari ad Euro - 0,27, mentre quello del comparabile B-2 risulta pari ad Euro - 5,34; tali prezzi marginali sono stati determinati moltiplicando il prezzo complessivo di ciascun atto di compravendita per il saggio annuale di rivalutazione rapportato al numero di mesi presenti in un anno;
- 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (SUP), il prezzo marginale è stato posto pari al minimo dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; si precisa i

**NR** DOTT. ING. NATALE RONDINELLI  
 VIA R. MURRI n°3 98022 Curinga (CZ)  
 P. IVA 03402680791 cell: 3209748185  
 e-mail: nrondinelli@libero.it pcti.natale.rondinelli@ingpec.eu  
**ESPERTO**

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 89 di 111



prezzi medi sono stati ottenuti rapportando i prezzi complessivi, indicati negli atti di compravendita, alle relative superfici; il prezzo marginale della caratteristica superficie principale risulta pari ad €uro 1,16 il metro quadrato.

Si riporta, quindi, di seguito la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

Caratteristica Data		Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
PRZ <sub>dat</sub> *1/12	PRZ <sub>dat</sub> *1/12	Le =	0,006
€ 0,27	€ 0,30	Im =	0,006
(Euro/mese)			

Caratteristica Superficie principale (SUP)	
PRZ (SUP)	PRZ (SUP)
(Euro/mq)	(Euro/mq)
€ 1,33	€ 0,99

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità.

pm(SUP) =	€ 1,16	(Euro/mq)
-----------	--------	-----------

Sulla scorta dei prezzi marginali sopra riportati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si è redatta la - seguente - tabella di valutazione:

	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	Comparabile A2	Comparabile B2
	Atto per notar Pasquale Criteffi del 27 gennaio 2016, rep. 15870 Foglio di mappa 30 di Decollatura, p.lla 780 sub 9 e sub 15	Atto per notar Mario Bilangione del 29 agosto 2016, rep. 107193 Foglio di mappa 30 di Decollatura, p.lla 384 sub 1
Prezzo PRZ (€uro)	€ 500,00	€ 9 930,00
Data DAT (mesi)	€ 3,76	€ 266,94
Superficie principale SUP (mq)	€ 1 946,69	-€ 9 205,61
Prezzi corretti	€ 2 450,46	€ 991,33

Poiché la divergenza percentuale assoluta (dei prezzi corretti dei due comparabili) è superiore al 5%, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili due comparabili ed una caratteristica della quale si vuole determinare il prezzo marginale: 1) accessibilità. Quindi, siamo nel caso  $m=n+1$ , essendo  $m=2$  (comparabili) e  $n=1$  (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si ribadisce che per quanto concerne la caratteristica accessibilità si assegna un punteggio pari a 2 al comparabile A-2 ed al

NR	DOTT. ING. NATALE RONDINELLI
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402630791 cell: 3209748185 e-mail: <a href="mailto:nrondinelli@libero.it">nrondinelli@libero.it</a> pec: <a href="mailto:natale.rondinelli@ingpec.eu">natale.rondinelli@ingpec.eu</a>
ESPERTO	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 90 di 111



Subject (cfr. scheda del comparabile riportata nell'allegato n. 25.3, nonché reperto fotografico riportato quale allegato n. 1), un punteggio pari a 1 per il comparabile B-2 (cfr. scheda dell'immobile riportata quale allegato n. 25.4). Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema determinato<sup>45</sup>. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa:

Poiché la divergenza percentuale assoluta è superiore al 5% si procede con il sistema di stima, considerando la caratteristica (qualitativa) accessibilità:		
SISTEMA DI STIMA (m=n+1; m=2; n=1)	m = numero dei comparabili	
n = numero delle caratteristiche qualitative poste a sistema		
Caratteristica accessibilità	2	1
	1	0
D =	1	-1
	1,00	0
D <sup>-1</sup> =	1,00	-1
	€ 2.450,46	
p =	€ 991,33	
	€ 2.450,46	Valore di mercato
s =	€ 1.459,13	Prezzo marginale ACC
Verifica (post sistema di stima)	€ 2.450,46	€ 991,33
	€ -	€ 1.459,13
	€ 2.450,46	€ 2.450,46
Valore di mercato ---->	Media aritm.	€ 2.450,46

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (Subject) è pari a **€uro 2.450,46**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa (che tiene conto sia del pregio architettonico sia dell'ubicazione) risulta pari a **€uro 1.459,13**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli *standard* internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile individuato quale lotto n. 3 è stato

<sup>45</sup> Infatti, si hanno due equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine, il prezzo marginale della caratteristica accessibilità (ACC).

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n. 3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: n.rondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 91 di 111



determinato secondo un criterio i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali<sup>46</sup> di compravendite reali e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli standard internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine.

Si ritiene necessario ribadire che sul lotto in argomento insistono due manufatti di modesta entità, entrambi rilevati dallo scrivente in occasione del sopralluogo del 9 settembre 2017, il cui ingombro in pianta è riportato nell'allegato grafico n. 18.5 della presente relazione peritale. Si mette in evidenza che il manufatto di dimensioni maggiori (ubicato a valle rispetto a quello di dimensioni più piccole), costituito di un solo piano fuori terra, presenta una struttura portante mista (legno - blocchi di calcestruzzo armato) ed ha un ingombro in pianta pari a **68,64 metri quadrati**. Si mette in evidenza che in adiacenza al prospetto Ovest dello stesso fabbricato è ubicata una tettoia che presenta una struttura portante in blocchi di cemento ed ha un ingombro in pianta pari a **11,66 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 47, n. 48, n. 49, n. 51 e n. 52 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). Il manufatto di dimensioni più piccole - invece - presenta una struttura portante in legno ad un piano fuori terra ed ha un ingombro in pianta pari a 6,80

<sup>46</sup>Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che le parti (venditrice ed acquirente) dichiaravano ai sensi delle disposizioni di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 le modalità di pagamento dei beni immobili oggetto di compravendita: 1) Atto Critelli 13 luglio 2016 (comparabile A-2), cfr. articolo 2: "[...] a) che il prezzo, quale sopra riportato, è stato pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice nel seguente modo: - quanto ad Euro 6.000,00 mediante il vaglia n. 0361161519-04 emesso dalle Poste Italiane S.p.A., filiale di Decollatura, in data 9 luglio 2016 a favore della parte venditrice; - quanto ad Euro 4.000,00 mediante il vaglia n. 0656121285-01 emesso dalle Poste Italiane S.p.A., filiale di Decollatura, in data di oggi a favore della parte venditrice [...]"; 2) Atto Bilanzione 15 luglio 2013 (comparabile B-2), cfr. articolo 3: "[...] somma complessiva che la parte venditrice, come sopra costituita o rappresentata, dichiara di ricevere, con le modalità di cui in appresso [...]: Euro 8.150,00 (ottomilacentocinquanta virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n. 0826399548-00 tratto in data odierna sulla Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Lamezia Terme; - euro 8.150 (ottomilacentocinquanta virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n. 0826399549-01 tratto in data odierna sulla Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Lamezia Terme; - euro 8.150,00 (ottomilacentocinquanta virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n. 0826399550-02 tratto in data odierna sulla Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Lamezia Terme [...]".

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03492680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

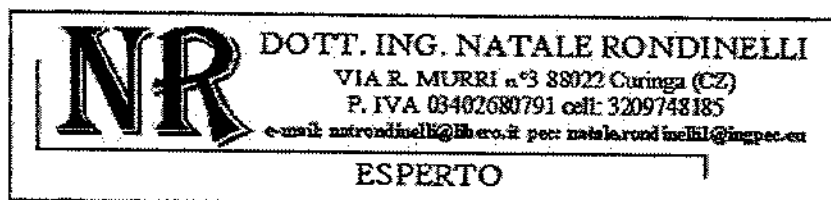
Pagina n. 92 di 111



metri quadrati (cfr. fotografie n. 46 e n. 53 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). Lo scrivente ha provveduto a redigere un computo metrico estimativo per la demolizione del fabbricato di dimensioni maggiori (non assentito), mentre per l'altro manufatto in legno (adibito a deposito attrezzi), viste le dimensioni esigue (si ribadisce che la superficie lorda è pari a 6,80 metri quadrati<sup>47</sup>) non si è ritenuto necessario stimare i costi di demolizione. Pertanto, l'importo totale stimato per la demolizione del fabbricato non assentito di dimensioni maggiori è pari a **€uro 5.809,56** (cfr. computo metrico estimativo riportato quale allegato n. 26) oltre IVA (ipotizzata pari al 10%, che sembra l'aliquota più consona alla tipologia di intervento edilizio da porre in essere), si avrà un importo complessivo (IVA compresa) di **€uro 6.390,52**; si precisa che le spese tecniche (compresi oneri accessori) per procedere all'intervento edilizio in argomento si ritengono comprese in detto importo, atteso che è ipotizzabile un ribasso sul prezzo base da computo metrico estimativo variabile tra il 10% ed il 20%. Ad ogni modo, si ritiene opportuno mettere in evidenza che il costo dell'eventuale demolizione e dello smaltimento dei materiali di risulta (derivanti dalla demolizione) deve essere detratto dal "valore d'uso" che il manufatto realizzato *sine titulo* assuma ragione dell'utilizzo futuro fino all'avvenuta effettiva demolizione o acquisizione in capo alla pubblica amministrazione; in pratica, su detti presupposti, ne consegue che – ai fini della stima – detto manufatto assume un valore non tanto riconducibile ad un vero e proprio "valore venale più probabile", bensì un cosiddetto "valore d'uso". Infatti, ipotizzando che la demolizione del fabbricato in esame non avvenga prima di 15 anni dalla vendita forzata del bene ed assumendo un valore d'uso del fabbricato pari a **€uro 50,00** il mese, il valore complessivo di utilizzo del manufatto risulta pari a **€uro 9.000,000**. Detraendo a tale valore l'importo stimato per la demolizione del fabbricato (**€uro 6.390,52**), il valore del lotto n. 3 risulta pari a **€uro 5.059,48** (pari alla somma tra il valore del terreno - **€uro 2.450,00** – ed il valore d'uso del fabbricato al netto delle spese di demolizione - **€uro 2.609,48** -).

#### 15.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO RICADENTE NEL LOTTO N. 4

<sup>47</sup> A tal proposito si ritiene opportuno mettere in evidenza che per i manufatti di superficie inferiore a 8,00 metri quadrati non vi è neanche l'obbligo di procedere all'accatastamento dell'immobile ex Decreto Legge n. 78/2010.



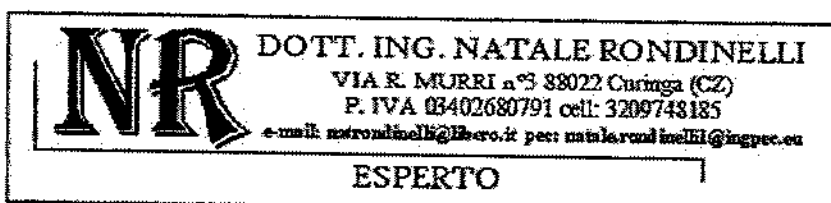
Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 93 di 111



Nel caso dell'appezzamento di terreno censito in catasto terreni del comune di Decollatura dalla particella 123 del foglio di mappa 26 (ricadente nel lotto n. 4, cfr. planimetria riportata quale allegato n. 18/4), si è individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: "Terreni agricoli ubicati nel comune di Decollatura". Si ribadisce che al fine di reperire gli atti di compravendita dei comparabili necessari per determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in argomento, lo scrivente ha espletato una dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale. A tal proposito, si mette in evidenza che, al fine di individuare eventuali trascrizioni di atti di compravendita (stipulati tra il 1° gennaio 2014 ed il 22 settembre 2017) di immobili aventi caratteristiche simili al terreno afferente al lotto n. 3, lo scrivente ha espletato opportune indagini ipo-catastali relativamente ai fogli di mappa 19, 20 e 26 di Decollatura (cfr. allegati n. 20/3, n. 20/4 e n. 20/5 della presente relazione peritale). Pertanto, oltre alle indagini ipo-catastali espletate dallo scrivente per poter rispondere correttamente ai quesiti formulati dal G.E. (cfr. allegati dal n. 4/1 al n. 4/2 e dal n. 4/9 al n. 4/11 della presente relazione peritale), è stato necessario eseguire ulteriori ispezioni ipotecarie (cfr. allegati n. 20/3, n. 20/4 e n. 20/5) e visure catastali storiche per immobile (cfr. allegato dal n. 21/21 al n. 21/35). Dalle ricerche espletate, è stato possibile individuare due atti di compravendita su immobili di caratteristiche simili al *Subject*, acquisiti telematicamente dal sito *web* dell'Agenzia dell'Entrate.. Si riportano di seguito tali atti di compravendita:

1. **comparabile A-2**: atto per notar Pasquale Critelli, con sede in Soveria Mannelli, del giorno 13 luglio 2016, repertorio n. 15.961, raccolta n. 5.027, trascritto il 14 luglio 2016 al numero 9286 del Registro Generale ed al numero 7194 del Registro Particolare, concernente la vendita di un appezzamento di terreno, di estensione pari a 1.205 metri quadrati, ubicato in località Piano delle Rose, e ricadente per un'estensione di 377,00 metri quadrati nella zona omogenea agricola (per intero la particella 658 e per 194 mq della particella 660 del foglio di mappa 20, cfr. certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita riportato quale allegato n. 22/3 della presente relazione peritale). Il terreno in argomento è censito al catasto terreni del comune Decollatura, al foglio di mappa 20, particella 658 (pascolo, classe 1, superficie



Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 94 di 111



catastale are 1.83, cioè 183 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,15, reddito agrario Euro 0,09) e **particella 660** (pascolo, di classe 1, estensione catastale are 10.22, cioè 1.022 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,84, reddito agrario 0,48). All'articolo 2 dell'atto di compravendita per notar Pasquale Critelli del giorno 13 luglio 2016, viene indicato il prezzo della vendita in **Euro 10.000,00**, di cui **Euro 500,00** per la porzione di terreno ricadente nella zona omogenea agricola ed **Euro 9.500,00** per la porzione di terreno ricadente nell'ambito residenziale turistico (cfr. atto di compravendita del giorno 13 luglio 2016, repertorio n. 15.961, raccolta n. 5.027, riportato quale allegato **n. 22/3** della presente relazione peritale);

2. **comparabile B-2**: atto per notar Mario Bilangione, del 15 luglio 2013, repertorio n. 103.104, raccolta n. 35.957, trascritto il giorno 1 agosto 2013 al numero 11052 del Registro Generale ed al numero 7903 del Registro Particolare, concernente (tra gli altri beni) un appezzamento di terreno sito in località Tomaini di estensione pari a 9.990 metri quadrati ricadente nella zona omogenea agricola del comune di Decollatura. Tale appezzamento di terreno è censito al **catasto terreni del comune di Decollatura**, al **foglio di mappa 26**, **particella 81** (castagneto da frutt, classe 2, are 20.30, reddito dominicale Euro 3,67, reddito agrario Euro 0,63), **particella 86** (seminativo, classe 2, are 8.00, reddito dominicale Euro 4,96, reddito agrario Euro 1,03), **particella 87** (seminativo, classe 3, are 2.60, reddito dominicale Euro 1,14, reddito agrario Euro 0,26), **particella 514** (seminativo arborato, classe 3, are 6.50, reddito dominicale Euro 2,01, reddito agrario Euro 0,67), **particella 94** (seminativo, classe 2, are 2.50, reddito dominicale Euro 1,55, reddito agrario Euro 0,32), **particella 95** (castagneto da frutto, classe 3, are 2.50, reddito dominicale Euro 7,20, reddito agrario Euro 1,73), **particella 100** (seminativo irriguo arborato, classe 3, are 3.30, reddito dominicale Euro 1,02, reddito agrario Euro 0,32) e **particella 101** (seminativo arborato, classe 3, are 0.90, reddito dominicale Euro 0,28, reddito agrario Euro 0,09); all'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar Bilangione del giorno 15 luglio 2013, viene indicato il prezzo della vendita in **Euro 24.450,00**, di cui

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209743185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 95 di 111



euro 9.930,00 relativi al terreno agricolo (cfr. atto di compravendita del giorno 15 luglio 2013, repertorio n. 103.104, raccolta n. 35.957, riportato quale allegato n. 22.4 della presente relazione peritale).

Al fine di redigere la tabella dei dati, così come previsto dal metodo estimativo denominato *Market Comparison Approach*, sono state individuate le seguenti caratteristiche (sia qualitative sia quantitative) che differenziano il *Subject* dai due comparabili reperiti:

- 4) caratteristica data (DAT): occorre precisare che l'atto di compravendita inerente al comparabile A-2 è stato stipulato in data **13 luglio 2016** (cioè sono trascorsi **14 mesi** dalla redazione dell'atto medesimo), mentre l'atto di compravendita del comparabile B-2 risale al **15 luglio 2013** (ovvero sono trascorsi **50 mesi** dalla stipula dell'atto in argomento); al fine di riportare i valori delle compravendite reperite all'attualità, si è considerato l'andamento del mercato immobiliare del comune di Decollatura dell'ultimo biennio, riscontrando che i prezzi dei terreni agricoli hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunto che il prezzo medio delle compravendite è aumentato, subendo una rivalutazione immobiliare pari allo 0,6% (su base annua);
- 5) caratteristica superficie principale (SUP): tale caratteristica quantitativa è stata dedotta per i comparabili A-2 e B-2 dagli atti di compravendita riportati quali allegati n. 22.3 e n. 22.4 della presente relazione peritale; in particolare, la superficie principale risulta pari a **377,00 metri quadrati** per il comparabile A-2, mentre è pari a **9.990,00 metri quadrati** per il comparabile B-2; per quanto concerne il *Subject* (terreno censito in catasto dalla **particella 123 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura**), occorre mettere in evidenza che la superficie principale è pari a **2.150,00 metri quadrati** (tale superficie è indicata nella visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.1);
- 6) caratteristica accessibilità (**accessibilità**): mediante quest'ultima caratteristica, qualitativa (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della caratteristica accessibilità

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n. 3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209743185 e-mail: natrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 96 di 111






di ciascuno dei tre immobili in argomento (i due comparabili ed il *Subject*), attribuendo dei nomenclatori (1 e 2) crescenti in funzione della migliore accessibilità che caratterizza i tre immobili (il *Subject* ed i comparabili A-2 e B-2); si mette in evidenza che è stato assegnato un nomenclatore pari a 2 per il comparabile A-2 e per il *Subject* e pari a 1 per il comparabile B-2.

Le prime due caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la terza caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione della procedura cosiddetta "sistema di stima" (associata al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI		
	COMPARABILE A2	COMPARABILE B2	<i>Subject</i>
	Atto per notar Pasquale Critelli del 13 luglio 2018, rep. 15981 Foglio di mappa di Decollatura, p.lle 658 e 660 (per un'estensione di 194 mq)	Atto per notar Mario Bhangione del 15 luglio 2013, rep. 80384 Foglio di mappa di Decollatura, p.lle 81, 86, 87, 84, 94, 95, 100 e 101	Terreno individuato dalla particella 123, foglio di mappa 26 del comune di Decollatura
Prezzo PRZ (€uro)	€ 500,00	€ 9 930,00	-
Data DAT (mesi)	14	50	0,0
Superficie principale SUP (mq)	377,00	9990,00	2150,00
Accessibilità (m)			

Si ribadisce che i dati (riportati nella tabella soprastante) sono stati desunti dalle visure e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede riportate negli allegati dal n. 25.3 al n. 25.4), nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati negli allegati n. 22.3 al n. 22.4. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- relativamente alla caratteristica data (DAT), si mette in evidenza che il prezzo marginale del comparabile A-2 risulta pari ad Euro - 0,27, mentre quello del comparabile B-2 risulta pari ad Euro - 5,34; tali prezzi marginali sono stati determinati moltiplicando il prezzo complessivo di ciascun atto di compravendita per il saggio annuale di rivalutazione rapportato al numero di mesi presenti in un anno;



**DOTT. ING. NATALE RONDINELLI**  
 VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ)  
 P. IVA 03482680791 cell: 3209748185  
 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu

**ESPERTO**

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 97 di 111



- 4) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (SUP), il prezzo marginale è stato posto pari al minimo dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; si precisa i prezzi medi sono stati ottenuti rapportando i prezzi complessivi, indicati negli atti di compravendita, alle relative superfici; il prezzo marginale della caratteristica superficie principale risulta pari ad **€uro 1,16 il metro quadrato**.

Si riporta, quindi, di seguito la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

Caratteristica data		Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
PRZ <sub>dat</sub> *(1/12)	PRZ <sub>dat</sub> *(1/12)	la n	la e
€ 500,00	€ 9.930,00		0,006
			0,006
			(Euro/mese)

Caratteristica Superficie principale (SUP)	
PRZ <sub>sup</sub> *(1/12)	PRZ <sub>sup</sub> *(1/12)
€ 1,33	€ 0,99

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:

PRZ<sub>sup</sub> = € 1,16 (Euro/mq)

Sulla scorta dei prezzi marginali sopra riportati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si è redatta la - seguente - tabella di valutazione:

	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	Comparabile A-2	Comparabile B-2
	Atto per notar Pasquale Critelli del 13 luglio 2016, rep. 15961 Foglio di mappa 20 di Decollatura, p.lle 660 e un'estensione di 194 mq)	Atto per notar Mario Birangione del 15 luglio 2013, rep. 103104 Foglio di mappa 26 di Decollatura, p.lle 81, 86, 87, 544, 94, 95, 100 e 101
Prezzo PRZ (€uro)	€ 500,00	€ 9 930,00
Data DAT (mesi)	€ 3,76	€ 266,94
Superficie principale SUP (mq)	€ 2 056,91	-€ 9 095,40
Prezzi corretti	€ 2 560,67	€ 1 101,54

Poiché la divergenza percentuale assoluta (dei prezzi corretti dei due comparabili) è superiore al 5%, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili due comparabili ed una caratteristica della quale si vuole determinare il prezzo marginale: 1) accessibilità. Quindi, siamo nel caso  $m=n+1$ , essendo  $m=2$

**NR** DOTT. ING. NATALE RONDINELLI  
 VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ)  
 P. IVA 03402680791 cell: 3209748185  
 ✉ mail: nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu  
**ESPERTO**

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 98 di 111



(comparabili) e  $n=1$  (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si ribadisce che per quanto concerne la caratteristica accessibilità si assegna un punteggio pari a 2 al comparabile A-2 ed al Subject (cfr. scheda del comparabile riportata nell'allegato n. 25.3, nonché reperto fotografico riportato quale allegato n. 1), un punteggio pari a 1 per il comparabile B-2 (cfr. scheda dell'immobile riportata quale allegato n. 25.4). Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema determinato<sup>48</sup>. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa:

Poiché la divergenza percentuale assoluta è superiore al 5% si procede con il sistema di stima, considerando la caratteristica (qualitativa) accessibilità:		
<b>SISTEMA DI STIMA</b> ( $m=n+1$ ; $m=2$ ; $n=1$ )	$m =$ numero dei comparabili	
$n =$ numero delle caratteristiche qualitative poste a sistema		
<b>Caratteristica accessibilità</b>	2	1
	1	0
<b>D =</b>	1	-1
	1,00	0
<b>D<sup>-1</sup> =</b>	1,00	-1
	€ 2.560,67	
<b>P =</b>	€ 1.101,54	
	€ 2.560,67	Valore di mercato
<b>s =</b>	€ 1.459,13	Prezzo marginale ACC
<b>Verifica (post sistema di stima)</b>	€ 2.560,67	€ 1.101,54
	€ -	€ 1.459,13
	€ 2.560,67	€ 2.560,67
<b>Valore di mercato -----&gt;</b>	<b>Media aritm.</b>	€ 2.560,67

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (Subject) è pari a **€uro 2.560,67**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa (che tiene conto sia del pregio architettonico sia dell'ubicazione) risulta pari a **€uro 1.459,13**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come

<sup>48</sup> Infatti, si hanno due equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine, il prezzo marginale della caratteristica accessibilità (ACC).

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: n.rondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 99 di 111



prima indicato, agli *standard* internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile individuato quale lotto n. 4 è stato determinato secondo un criterio i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali<sup>49</sup> di compravendite reali e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli standard internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine.

**Quesito n. 16:** “corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatico (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

<sup>49</sup> Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che le parti (venditrice ed acquirente) dichiaravano ai sensi delle disposizioni di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 le modalità di pagamento dei beni immobili oggetto di compravendita: 1) **Atto Critelli 13 luglio 2016 (comparabile A-2), cfr. articolo 2:** “[...] a) che il prezzo, quale sopra riportato, è stato pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice nel seguente modo: - quanto ad Euro 6.000,00 mediante il vaglia n. 0361161519-04 emesso dalle Poste Italiane S.p.A., filiale di Decollatura, in data 9 luglio 2016 a favore della parte venditrice; - quanto ad Euro 4.000,00 mediante il vaglia n. 0636121285-01 emesso dalle Poste Italiane S.p.A., filiale di Decollatura, in data di oggi a favore della parte venditrice [...]”; 2) **Atto Bilangione 15 luglio 2013 (comparabile B-2), cfr. articolo 3:** “[...] somma complessiva che la parte venditrice, come sopra costituita o rappresentata, dichiara di ricevere, con le modalità di cui in appresso [...]: Euro 8.150,00 (ottomilacentocinquanta virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n. 0826399548-00 tratto in data odierna sulla Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Lamezia Terme; - euro 8.150 (ottomilacentocinquanta virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n. 0826399549-01 tratto in data odierna sulla Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Lamezia Terme; - euro 8.150,00 (ottomilacentocinquanta virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n. 0826399550-02 tratto in data odierna sulla Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Lamezia Terme [...]”.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natrondinel@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 100 di 111



gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta

### Risposta al quesito n. 16

Si procede al riepilogo dei quattro lotti predisposti in relazione alla procedura esecutiva in epigrafe:

**Lotto n. 1:** piena proprietà (quota pari a 1/1) della porzione Nord-Est del fabbricato in muratura cielo-terra a tre piani fuori terra più un locale magazzino ubicato al seminterrato, sito in via Piano Tomaini del comune di Decollatura, individuato in catasto fabbricati del comune di Decollatura dalla porzione Nord-Est della particella 31 del foglio di mappa 27, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita Euro 126,53, con destinazione (da S.C.I.A. del 13 settembre 2011, recante numero 4606 di protocollo) a civile abitazione; posto che il lotto in argomento è composto della sola porzione Nord-Est dell'intero fabbricato censito in catasto dalla particella 31, foglio di mappa 27 del comune di Decollatura, si mette in evidenza che per la vendita forzata di tale bene è necessario procedere al frazionamento dell'immobile, separando catastalmente il lotto n. 1 dal lotto n. 2; il bene è composto di un piano seminterrato (magazzino), non direttamente collegato all'unità immobiliare principale ma accessibile dall'ingresso indipendente prospiciente il lotto n. 3 (censito dalla particella 515 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura), e di un piano terra un primo piano e un secondo piano collegati da una scala interna.

**CONFINI DEL LOTTO:** il lotto in esame confina - partendo da Nord e proseguendo in senso orario - con i seguenti beni individuati in Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Decollatura dalle seguenti particelle: particelle 516 e 515 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura e particelle 32 e 30 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura. Si mette - inoltre - in evidenza che a Sud-Est tale lotto confina con la strada comunale denominata via Piano Tomaini del comune di Decollatura.

**ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO:** il lotto in esame è accessibile dall'ingresso principale ubicato sul prospetto Sud-Est del fabbricato prospiciente la strada comunale denominata via Piano Tomaini del comune di Decollatura. Per quanto concerne il magazzino ubicato al piano seminterrato, si ribadisce che questo è accessibile dall'ingresso indipendente ubicato sul prospetto Nord-Est dello stesso fabbricato e prospiciente il lotto n. 3 censito in catasto terreni del comune di

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n.3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell. 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 101 di 111



Decollatura dalla particella 515 del foglio di mappa 26. A tal proposito, si ritiene opportuno mettere in evidenza che al fine di garantire l'accessibilità al magazzino in argomento è necessario costituire sul lotto n. 3 una servitù di passaggio (cfr. appendice I, nonché fotografie n. 1, n. 4 e n. 37 del reperto fotografico riportato quale allegato n. [redacted] della relazione peritale).

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** il bene staggito è pervenuto alla debitrice escussa in virtù dell'atto di compravendita del **29 marzo 2011**, numero **10376 di repertorio** (numero 6653 della raccolta), per notar **Sebastiano Panzarella**, notaio in Lamezia Terme, registrato a Lamezia Terme il 6 aprile 2011 al n. 1045, serie 1T, trascritto il **6 aprile 2011** al numero 5196 del Registro Generale ed al numero **3576** del Registro Particolare (cfr. atto di compravendita in copia conforme all'originale riportato quale allegato n. [redacted]; cfr., altresì, nota di trascrizione dell'atto di compravendita suddetto, riportata quale allegato n. [redacted]).

**FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO N. 1, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**IMMOBILI: A) iscrizione** (ipoteca volontaria) del giorno **6 aprile 2011**, numero **5197** del Registro Generale e numero **922** del Registro Particolare, a favore della "Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A." con sede in Crotone (via Napoli), per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro [redacted], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), in regime di separazione dei beni con il signor [redacted]

[redacted] per un importo capitale di **€uro 120.000,00** e per un totale iscrizione di **€uro 216.000,00**; il costo della cancellazione dell'iscrizione è pari a **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, (codice 778T), oltre a **€uro 250,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca; **B) iscrizione** (ipoteca legale) del giorno **24 giugno 2015**, numero **7138** del Registro Generale e numero **666** del Registro Particolare, a favore di "Equitalia Sud S.p.A." con sede in Catanzaro (via A. Lombardi), per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro [redacted]

[redacted], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), in regime di separazione dei beni con il signor [redacted], per un

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 102 di 111



importo capitale di **€uro 63.149,73** e per un totale iscrizione di **€uro 126.299,46**; il costo della cancellazione dell'iscrizione è pari a: **€uro 442,18** (**€uro 88.436,00 x 0,50%**) per imposta ipotecaria (codice 649T); **€uro 59,00** per imposta da bollo (codice 456T); **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, (codice 778T); per un totale di spese di cancellazione della presente formalità per il lotto in argomento pari a **€uro 536,18**, oltre a **€uro 250,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca; C) **iscrizione** (ipoteca giudiziale) del giorno **10 ottobre 2016**, numero **13367** del Registro Generale e numero **1542** del Registro Particolare, a favore di "**Banca Popolare dell'Emilia Romagna società cooperativa**" con sede in Modena, per la quota pari a **1/1** del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro [redacted] per la quota pari a **1/1** del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), in regime di separazione dei beni con il signor [redacted] per un importo capitale di **€uro 21.797,04** e per un totale iscrizione di **€uro 30.000,00**; il costo della cancellazione dell'iscrizione è pari a: **€uro 442,18** (**€uro 88.436,00 x 0,50%**) per imposta ipotecaria (codice 649T); **€uro 59,00** per imposta da bollo (codice 456T); **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, (codice 778T); per un totale di spese di cancellazione della presente formalità per il lotto in argomento pari a **€uro 536,18**, oltre a **€uro 250,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca; D) **trascrizione** (pignoramento) del **12 giugno 2017**, numero **7521** del Registro Generale e numero **5742** del Registro Particolare, a favore della "**Banca BPER S.p.A.**" con sede in Modena, per la quota pari a **1/1** del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro [redacted], per la quota pari a **1/1** del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), in regime di separazione dei beni con il signor [redacted] il costo della cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a **€uro 250,00**, oltre oneri accessori.

**NR** **DOTT. ING. NATALE RONDINELLI**  
VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ)  
P. IVA 03402680791 cell: 3209748185  
e-mail: nrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu  
**ESPERTO**

*Dott. Ing. Natale Rondinelli*

Pagina n. 103 di 111



IL LOTTO NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ essendo di proprietà esclusiva della debitrice escussa.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Per quanto concerne la conformità urbanistica del fabbricato in esame si rimanda alla risposta al quesito n. 12 della presente relazione peritale.

**PREZZO BASE LOTTO N. 1 (quota di proprietà pari a 1/1): Euro 88.436,00 (Euro ottantaquattrocentotrentasei/00).**

**Lotto n. 2:** piena proprietà (quota pari a 1/1) della porzione Sud-Ovest del fabbricato in muratura cielo-terra a tre piani fuori terra, sito in via Piano Tomaini del comune di Decollatura, individuato in catasto fabbricati del comune di Decollatura dalla porzione Nord-Est della particella 31 del foglio di mappa 27, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita Euro 126,53, con destinazione (da S.C.I.A. del 13 settembre 2011, recante numero 4606 di protocollo) a civile abitazione; posto che il lotto in argomento è composto della sola porzione Sud-Ovest dell'intero fabbricato censito in catasto dalla particella 31, foglio di mappa 27 del comune di Decollatura, si mette in evidenza che per la vendita forzata di tale bene è necessario procedere al frazionamento dell'immobile prima di procedere al decreto di trasferimento, separando catastalmente il lotto n. 1 dal lotto n. 2; il bene è composto di un piano terra (magazzino), non direttamente collegato all'unità immobiliare principale ma accessibile dall'ingresso indipendente prospiciente la via Piano Tomaini del comune di Decollatura, e di un primo piano e un secondo piano collegati da una scala interna.

CONFINI DEL LOTTO: il lotto in esame confina - partendo da Nord e proseguendo in senso orario - con i seguenti beni individuati in Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Decollatura: dalle seguenti particelle: particelle 516 e 515 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura e particelle 32 e 30 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura. Si mette - inoltre - in evidenza che a Sud-Est tale lotto confina con la strada comunale denominata via Piano Tomaini del comune di Decollatura.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame è accessibile dall'ingresso principale ubicato sul prospetto Sud-Est del fabbricato prospiciente la strada comunale denominata via Piano Tomaini del comune di Decollatura. Per quanto concerne il magazzino ubicato al piano terra, si ribadisce che questo è accessibile dall'ingresso indipendente ubicato sul

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 83022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748135 e-mail: n.rondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 104 di 111





prospetto Sud -Est dello stesso fabbricato e prospiciente via Piano Tomaini del comune di Decollatura.

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** il bene staggito è pervenuto alla debitrice escussa in virtù dell'atto di compravendita del **29 marzo 2011**, numero **10376 di repertorio** (numero 6653 della raccolta), per notar **Sebastiano Panzarella**, notaio in Lamezia Terme, registrato a Lamezia Terme il 6 aprile 2011 al n. 1045, serie 1T, trascritto il **6 aprile 2011** al numero 5196 del Registro Generale ed al numero **3576** del Registro Particolare (cfr. atto di compravendita in copia conforme all'originale riportato quale allegato n. 4, cfr., altresì, nota di trascrizione dell'atto di compravendita suddetto, riportata quale allegato n. 4.3).

**FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO N. 2, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:** **A) iscrizione** (ipoteca volontaria) del giorno **6 aprile 2011**, numero **5197** del Registro Generale e numero **922** del Registro Particolare, a favore della "Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A." con sede in Crotone (via Napoli), per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro [redacted], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), in regime di separazione dei beni con il signor [redacted], per un importo capitale di **€uro 120.000,00** e per un totale iscrizione di **€uro 216.000,00**; il costo della cancellazione dell'iscrizione è pari a **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, (codice 778T); per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 1.174,00**, oltre a **€uro 250,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca; **B) iscrizione** (ipoteca legale) del giorno **24 giugno 2015**, numero **7138** del Registro Generale e numero **666** del Registro Particolare, a favore di "Equitalia Sud S.p.A." con sede in Catanzaro (via A. Lombardi), per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro [redacted], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), in regime di separazione dei beni con il signor [redacted], per un importo capitale di **€uro 63.149,73** e per un totale iscrizione di **€uro 126.299,46**; il costo della cancellazione dell'iscrizione per il lotto in argomento è pari a: **€uro 72,00 (€uro 14.400,00 x**

**NR** DOTT. ING. NATALE RONDINELLI  
VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ)  
P. IVA 03402680791 cell: 3209748185  
e-mail: nrtrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@augpec.eu  
ESPERTO

Dott. Ing. Natale Rondinelli

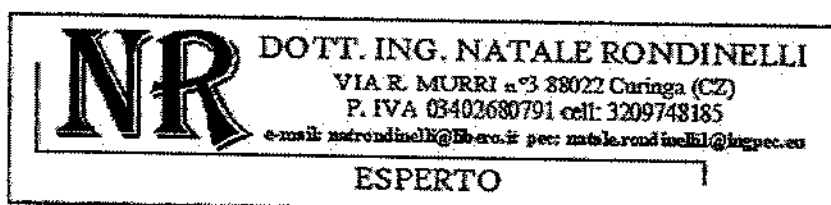
Pagina n. 105 di 111



0,50%) per imposta ipotecaria (codice 649T); **€uro 59,00** per imposta da bollo (codice 456T); **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, (codice 778T); per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 166,00**, oltre a **€uro 250,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca; **C) iscrizione** (ipoteca giudiziale) del giorno **10 ottobre 2016**, numero **13367** del Registro Generale e numero **1542** del Registro Particolare, a favore di **"Banca Popolare dell'Emilia Romagna società cooperativa"** con sede in Modena, per la quota pari a **1/1** del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro [redacted], per la quota pari a **1/1** del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), in regime di separazione dei beni con il signor [redacted], per un importo capitale di **€uro 21.797,04** e per un totale iscrizione di **€uro 30.000,00**; il costo della cancellazione dell'iscrizione è pari a: **€uro 72,00** (**€uro 14.400,00 x 0,50%**) per imposta ipotecaria (codice 649T); **€uro 59,00** per imposta da bollo (codice 456T); **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, (codice 778T); per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 166,00**, oltre a **€uro 250,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca; **D) trascrizione** (pignoramento) del **12 giugno 2017**, numero **7521** del Registro Generale e numero **5742** del Registro Particolare, a favore della **"Banca BPER S.p.A."** con sede in Modena, per la quota pari a **1/1** del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro [redacted] per la quota pari a **1/1** del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), in regime di separazione dei beni con il signor [redacted], il costo della cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a **€uro 250,00**, oltre oneri accessori.

**IL LOTTO NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ** essendo di proprietà esclusiva della debitrice escussa.

**CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO**



Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 106 di 111



Per quanto concerne la conformità urbanistica del fabbricato in esame si rimanda alla risposta al quesito n. 12 della presente relazione peritale.

**PREZZO BASE LOTTO N. 2 (quota di proprietà pari a 1/1): Euro 14.400,00 (Euro quattordicimilaquattrocento/00).**

**Lotto n. 3:** piena proprietà (quota pari a 1/1) del terreno, sito in via Piano Tomaini del comune di Decollatura, individuato in catasto terreni del comune di Decollatura dalla particella 515 del foglio di mappa 26, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie are 20.55 (20 are e 55 centiare, 2.055 metri quadrati), reddito dominicale Euro 6,37 e reddito agrario Euro 2,12. La particella in argomento deriva dal frazionamento del giorno 11 dicembre 2017 della particella 494 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura, espletato dallo scrivente a seguito di quanto indicato nel verbale di udienza del 25 ottobre 2017. Si ribadisce che dal frazionamento succitato è derivata anche la particella 516 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura, che - tuttavia - è stata esclusa dalla stima, così come indicato dal G.E. nel verbale di udienza succitato. Si mette - inoltre - in evidenza che su tale lotto dovrà essere costituita una servitù di passaggio al fine di consentire l'accesso al fabbricato che insiste su parte della particella 516 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura e l'accesso al magazzino ubicato al piano seminterrato del fabbricato afferente al lotto n. 1. Sul lotto in argomento insistono due manufatti non assentiti con struttura portante in legno: a) il primo manufatto, costituito di un piano fuori terra, presenta una superficie lorda di 6,80 metri quadrati; b) il secondo manufatto, costituito di un solo piano fuori terra, ha una superficie pari a 68,64 metri quadrati ed un'altezza pari a 3,40 metri; in adiacenza al prospetto Ovest di tale fabbricato insiste una tettoia di superficie pari a 11,66 metri quadrati.

**CONFINI DEL LOTTO:** il lotto in esame confina - partendo da Nord e proseguendo in senso orario - con i seguenti beni individuati in Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Decollatura: dalle seguenti particelle: particelle 121, 495 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura; strada comunale denominata via Piano Tomaini del comune di Decollatura; particella 31 del foglio di mappa 27 del comune di Decollatura; particelle 516 e 126 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura.

**ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO:** il lotto in esame è accessibile dalla strada comunale denominata via Piano Tomaini del comune di Decollatura.

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: <a href="mailto:nat Rondinelli@libero.it">nat Rondinelli@libero.it</a> per: <a href="mailto:natale.rondinelli@ingpec.eu">natale.rondinelli@ingpec.eu</a>
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 107 di 111



**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** il bene staggito è pervenuto alla debitrice escussa in virtù dell'atto di compravendita del 29 marzo 2011, numero 10376 di repertorio (numero 6653 della raccolta), per notar **Sebastiano Panzarella**, notaio in Lamezia Terme, registrato a Lamezia Terme il 6 aprile 2011 al n. 1045, serie 1T, trascritto il 6 aprile 2011 al numero 5196 del Registro Generale ed al numero 3576 del Registro Particolare (cfr. atto di compravendita in copia conforme all'originale riportato quale allegato n. 6; cfr., altresì, nota di trascrizione dell'atto di compravendita suddetto, riportata quale allegato n. 4-3).

**FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO N. 3, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:** A) **iscrizione** (ipoteca volontaria) del giorno 6 aprile 2011, numero 5197 del Registro Generale e numero 922 del Registro Particolare, a favore della "Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A." con sede in Crotona (via Napoli), per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro [redacted], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), in regime di separazione dei beni con il signor [redacted], per un importo capitale di Euro 120.000,00 e per un totale iscrizione di Euro 216.000,00; il costo della cancellazione dell'iscrizione è pari a Euro 35,00 per tassa ipotecaria, (codice 778T), oltre a Euro 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca; B) **iscrizione** (ipoteca giudiziale) del giorno 10 ottobre 2016, numero 13367 del Registro Generale e numero 1542 del Registro Particolare, a favore di "Banca Popolare dell'Emilia Romagna società cooperativa" con sede in Modena, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro [redacted], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), in regime di separazione dei beni con il signor [redacted], per un importo capitale di Euro 21.797,04 e per un totale iscrizione di Euro 30.000,00; il costo della cancellazione dell'iscrizione è pari a: Euro 25,30 (Euro 5.059,48 x 0,50%) per imposta ipotecaria (codice 649T); Euro 59,00 per imposta da bollo (codice 456T); Euro 35,00 per tassa ipotecaria, (codice 778T); per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a

**NR** DOTT. ING. NATALE RONDINELLI  
VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ)  
P. IVA 03402680791 cell: 3209748185  
e-mail: nstrondinelli@libero.it pec: natala.rondinelli@ingpec.eu  
ESPERTO

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 108 di 111



€uro 119,30, oltre a €uro 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca; C) trascrizione (pignoramento) del 12 giugno 2017, numero 7521 del Registro Generale e numero 5742 del Registro Particolare, a favore della "Banca BPER S.p.A." con sede in Modena, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro [redacted]

[redacted], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), in regime di separazione dei beni con il signor [redacted]

[redacted] il costo della cancellazione della presente formalità è pari a €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di €uro 294,00, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 250,00, oltre oneri accessori.

**IL LOTTO NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ** essendo di proprietà esclusiva della debitrice escussa.

**PREZZO BASE LOTTO N. 3 (quota di proprietà pari a 1/1): €uro €uro 5.059,48 (€uro cinquemilacinquantanove/48).**

**Lotto n. 4** piena proprietà (quota pari a 1/1) del terreno, sito in via Piano Tomaini del comune di Decollatura, individuato in catasto terreni del comune di Decollatura dalla particella 123 del foglio di mappa 26, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie are 21.50 (21 are e 50 centiare, 2.150 metri quadrati), reddito dominicale €uro 6,66 e reddito agrario €uro 2,22.

**CONFINI DEL LOTTO:** il lotto in esame confina - partendo da Ovest e proseguendo in senso orario - con i seguenti beni individuati in Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Decollatura dalle seguenti particelle: particelle 495, 121, 386 del foglio di mappa 26 del comune di Decollatura e con la strada comunale denominata via Piano Tomaini del comune di Decollatura.

**ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO:** il lotto in esame è accessibile dalla strada comunale denominata via Piano Tomaini del comune di Decollatura.

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** il bene staggito è pervenuto alla debitrice escussa in virtù dell'atto di compravendita del 29 marzo 2011, numero 10376 di repertorio (numero 6653 della raccolta), per notar Sebastiano Panzarella, notaio in Lamezia Terme, registrato a Lamezia

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: notrondinelli@libero.it pec: natalerondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dot. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 109 di 111



Terme il 6 aprile 2011 al n. 1045, serie 1T, trascritto il 6 aprile 2011 al numero 5196 del Registro Generale ed al numero 3576 del Registro Particolare (cfr. atto di compravendita in copia conforme all'originale riportato quale allegato n. 6; cfr., altresì, nota di trascrizione dell'atto di compravendita suddetto, riportata quale allegato n. 43).

**FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO N. 4, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**IMMOBILI: A) iscrizione** (ipoteca volontaria) del giorno 6 aprile 2011, numero 5197 del Registro Generale e numero 922 del Registro Particolare, a favore della "Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A." con sede in Crotona (via Napoli), per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro [redacted], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), in regime di separazione dei beni con il signor [redacted], per un importo capitale di Euro 120.000,00 e per un totale iscrizione di Euro 216.000,00; il costo della cancellazione dell'iscrizione è pari a Euro 35,00 per tassa ipotecaria, (codice 778T), oltre a Euro 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca; **B) iscrizione** (ipoteca giudiziale) del giorno 10 ottobre 2016, numero 13367 del Registro Generale e numero 1542 del Registro Particolare, a favore di "Banca Popolare dell'Emilia Romagna società cooperativa" con sede in Modena, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro [redacted], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), in regime di separazione dei beni con il signor [redacted], per un importo capitale di Euro 21.797,04 e per un totale iscrizione di Euro 30.000,00; il costo della cancellazione dell'iscrizione è pari a: Euro 12,80 (Euro 2.560,67 x 0,50%) per imposta ipotecaria (codice 649T); Euro 59,00 per imposta da bollo (codice 456T); Euro 35,00 per tassa ipotecaria, (codice 778T); per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a Euro 106,80, oltre a Euro 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca; **C) trascrizione** (pignoramento) del 12 giugno 2017, numero 7521 del Registro Generale e numero 5742 del Registro Particolare, a favore della "Banca

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n°3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: natorondinelli@libero.it pec: natale.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 110 di 111



BPER S.p.A. con sede in Modena, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), contro [redacted], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà (relativamente all'unica unità negoziale n. 1), in regime di separazione dei beni con il signor [redacted], il costo della cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a **€uro 250,00**, oltre oneri accessori.

**IL LOTTO NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ** essendo di proprietà esclusiva della debitrice escussa.

**PREZZO BASE LOTTO N. 4 (quota di proprietà pari a 1/1): €uro 2.560,67 (€uro duemilacinquecentosessanta/67).**

**Quesito n. 17:** "estragga reperto fotografico - anche in formato digitale - secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazione consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni"

#### Risposta al quesito n. 17

Il reperto fotografico, effettuato in occasione del sopralluogo del 9 settembre 2017, è riportato in allegato (appendice fotografica I, oltre n. 55 fotografie a colori, con relative didascalie, su complessive n. 28 pagine numerate, cfr. allegato n. 1).

Auspiciando che la presente relazione possa risultare di valido ausilio al giudice dell'esecuzione immobiliare dr<sup>ssa</sup> Adele Foresta, al fine di poterne evincere i dati e gli elementi preordinati alla definizione del procedimento in epigrafe, anche in termini di redazione del relativo bando di gara, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del magistrato per eventuali chiarimenti in merito alla consulenza ovvero per eventuali integrazioni della medesima.

L'ESPERTO

Dott. Ing. Natale Rondinelli

<b>NR</b>	<b>DOTT. ING. NATALE RONDINELLI</b>
	VIA R. MURRI n° 3 88022 Curinga (CZ) P. IVA 03402680791 cell: 3209748185 e-mail: nrondinelli@libero.it per: natalia.rondinelli@ingpec.eu
<b>ESPERTO</b>	

Dott. Ing. Natale Rondinelli

Pagina n. 111 di 111

