

*Ing. Nicola MAZZOCCA*

Studio Tecnico via XX Settembre, 110 – 88046 Lamezia Terme (CZ)

tel. e fax 0968/29136 – e-mail: [ingmazzocca@teletu.it](mailto:ingmazzocca@teletu.it) – [nicola.mazzocca@ingpec.eu](mailto:nicola.mazzocca@ingpec.eu)

P. IVA 01933760793 - C.F. MZZ NCL 63D11 F888Q

---

## Tribunale di Lamezia Terme

Procedura Esecutiva iscritta al n. 44/2019 R.E. promossa da  
Siena NPL 2018 srl *averso* [REDACTED] [REDACTED]

Giudice delle esecuzioni: dr.ssa Adele Foresta

Relazione peritale



A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text "ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI" at the top and "CATANZARO" at the bottom. The inner circle contains the text "Ing. Nicola MAZZOCCA" and "N. 1504". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

Lo scrivente Nicola Mazzocca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 1504, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme, libero professionista con studio tecnico in Lamezia Terme, via XX settembre n. 110;

- essendo stato nominato esperto per la stima dei beni nell'ambito della procedura esecutiva emarginata in epigrafe, con decreto del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme (dr.ssa Adele Foresta) emesso in data 24 ottobre 2019 (*cf. allegato 1*);
- avendo prestato il giuramento di rito avanti al funzionario di cancelleria Michele Albanese in data 29 ottobre 2019 (*cf. allegato 2*);
- ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio al fine di valutare il bene oggetto di pignoramento immobiliare e condurre tutte le propedeutiche verifiche circa la sua futura possibilità di commercializzazione.

In relazione all'attività sopra indicata ha risposto ai quesiti posti dal Giudice delle Esecuzioni e sotto riportati, conducendo una serie di ricerche ed estraendo atti e documenti necessari per assumere le informazioni indispensabili a fornire un quadro possibilmente esaustivo di tutto ciò che concerne l'immobile in questione; inoltre, in data 5 dicembre 2019, coadiuvato da collaboratore (geom. Giovanni Talarico), previa comunicazione formale, effettuata attraverso posta elettronica certificata, alle parti (*cf. allegato 3*), ha effettuato sopralluogo (*cf. allegato 4*) presso l'immobile staggito, sito in via Scirò n. 23 di Lamezia Terme, eseguendo rilievi di dettaglio e producendo repertorio fotografico (*allegato 5*).

**QUESITI E DISPOSIZIONI GENERALI PER L'INCARICO DI STIMA DEI BENI STAGGITI EX ART. 568 C.P.C. E 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.**

**Quesito n. 1**

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

*prosecuzione delle operazioni;*

**Risposta al quesito n. 1**

I beni pignorati consistono in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, nella fattispecie, sono presenti in atti:

1) **nota di trascrizione** pignoramento contraddistinta dai seguenti riferimenti e/o estremi:

**Registro Generale n. 10869 – Registro Particolare n. 8741** – presentazione n. 59 del 08/08/2018; a tale nota è allegata la dichiarazione, *ex art. 561*, riguardante la “non menzione” nel periodo compreso tra [REDACTED] e 08/08/20198 (*cf. allegato 6*);

2) **certificazione notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (*cf. allegato 7*); in dettaglio quest'ultima riporta, per il cespite in questione, censito al **foglio di mappa n. 18 di Lamezia Terme (sezione Nicastro), particella 1190, subalterno 9:**

- **ipoteca volontaria**, nascente da atto di mutuo fondiario del 24/01/2007, rep. 91242, ai rogiti del Notaio Mario Bilangione da Nocera Terinese, iscritta il 26/01/2007 ai nn.1427/172 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (questi ultimi due intervenuti in atto quali debitori non datori di ipoteca) per un montante ipotecario di € 200.000,00 (sorte capitale € 100.000,00) gravante sul cespite di cui alla presente procedura esecutiva;
- **atto di pignoramento immobiliare** del 12/07/2019 trascritto il giorno 08/08/2019 ai nn.10869/8741 in favore della Società "Siena Npl 2018 s.r.l." con sede in Roma contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

La citata documentazione è stata regolarmente trasmessa dall'avvocato di parte ricorrente ed allegata alla documentazione di causa (*cf. allegato 8*).

**pertanto la documentazione risulta idonea.**

**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;*

### **Risposta al quesito n. 2**

I beni pignorati consistono in beni per i quali la documentazione risulta completa ed idonea.

### **Quesito n. 3**

*se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;*

### **Risposta al quesito n. 3**

Come precisato nella risposta al quesito precedente i beni pignorati consistono in beni per i quali la documentazione risulta completa ed idonea.

### **Quesito n. 4**

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

### **Risposta al quesito n. 4**

Il bene oggetto di procedura si articola in:

- **unità immobiliare residenziale** posta al terzo piano fuori terra di un fabbricato di tre livelli fuori terra, di cui occupa l'intero piano;
- **locali accessori (cantina)**, posti al piano terra, ad unico livello fuori terra ed in organismo edilizio separato dal fabbricato di cui in precedenza;
- **corte** di uso esclusivo destinata a giardino;

lo stesso, nel suo complesso, è contraddistinto dai seguenti dati catastali:  
**foglio di mappa 18 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella**

**1190, subalterno 9**, categoria A/3, classe 2, vani 7, superficie catastale 160 mq, totale superficie catastale escluse aree scoperte 141 mq, rendita € 379,60 (*cf. allegati 9 e 10*).

Dall'esame della visura storica e dell'elaborato planimetrico di costituzione della particella 1190 (con i vari subalterni – *cf. allegato 11*) si può affermare che non ci sono state variazioni storiche di identificativo e, pertanto, l'unità immobiliare ha assunto sin dalla sua costituzione, 3 giugno 1987, l'identificativo indicato in precedenza; a tal proposito si precisa che lo scrivente ha verificato tutte le variazioni catastali che hanno interessato i subalterni afferenti alla particella 1190 estraendo le singole visure storiche e rilevando quanto sopra affermato per la particella oggetto di procedura esecutiva.

Per quel che concerne il bene oggetto di procedura si evidenzia che pur essendo costituito da immobili con autonomia funzionale (appartamento, cantina e corte esclusiva), in fase di accatastamento si è attribuito un unico subalterno agli stessi (**foglio di mappa 18 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 1190, subalterno 9**), pertanto, nel prosieguo della presente relazione verranno descritti singolarmente ma se ne determinerà il valore di mercato considerando che il locale cantina e la corte esclusiva (giardino) sono annoverabili come superfici accessorie del **bene principale** che è rappresentato dall'**appartamento residenziale** posto al secondo piano (terzo fuori terra) dell'edificio.

#### *Caratteristiche e dati generali*

L'**appartamento** ad uso residenziale (bene principale), come già chiarito, è situato al terzo livello fuori terra (secondo piano) di un edificio composto da un **piano rialzato** (particella 1190 - subalterno 7), un **piano primo** (particella 1190 – subalterno 8) ed un **piano secondo (particella 1190, subalterno 9)** (*cf. allegato 5*); tale ultimo livello risulta, dallo stesso, interamente occupato.

L'edificio si sviluppa all'interno di un comparto edilizio caratterizzato da un'intensa attività edificatoria e denominato contrada Scirò, in una parallela alla via principale (via G. Da Fiore), che collega via G. Marconi al quartiere di Bella (*cf.*

*allegati 12 e 13).*

Lo stesso è così catastalmente suddiviso:

subalterno 1: corte comune di accesso alle unità immobiliari 8 e 9;

subalterno 3: scala interna di distribuzione alle unità immobiliari 8 e 9;

subalterno 7: appartamento con accesso da strada pubblica + corte di uso esclusivo;

subalterno 8: appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra) con accesso dal subalterno 3 + corte di uso esclusivo + locale accessorio (cantina) posto al piano terra, ad unico livello ed esterno al fabbricato principale;

**subalterno 9: appartamento** posto al secondo piano (terzo fuori terra) con accesso dal subalterno 3 + **corte di uso esclusivo + locali accessori (cantina)** posti al piano terra, ad unico livello e distinti dal fabbricato principale.

*Caratteristiche specifiche immobili costituenti il bene escusso*

**L'appartamento** occupa per intero l'ultimo livello dell'immobile (terzo fuori terra) e, pertanto, confina a nord-ovest esclusivamente con il vano scale dell'edificio (già indicato come subalterno 3) e con spazio di isolamento dai restanti lati.

La superficie accessoria con destinazione **cantina** confina:

- a nord ed a nord-ovest con la particella 1080;
- a sud con il subalterno 1 (corte comune) della particella 1190;
- ad est con la corte esclusiva formante parte integrante del bene subastato (subalterno 9).

La **corte esclusiva** destinata a giardino confina:

- ad ovest con la particella 1080 e con la cantina di cui in precedenza;
- a nord con la particella 1296;
- a sud con il subalterno 1 (corte comune) della particella 1190;
- ad est con la particella 951.

Le coordinate GPS che identificano l'immobile sono le seguenti:

LAT 38°58'11,31456"; N – 16°18'13,76712".

**L'appartamento** è così funzionalmente composto (la descrizione segue l'uso naturale degli spazi muovendosi dall'ingresso):

- 1) ingresso, di circa 21,17 mq, consente l'immediata fruibilità degli spazi dell'unità residenziale ed ha la funzione di ingresso/soggiorno; è direttamente collegato ad un balcone posto sul lato nord che misura circa 7,60 mq;
- 2) cucina, di circa 26,97 mq, per le caratteristiche dimensionali e per l'effettivo utilizzo riscontrato, assume anche la funzione di soggiorno; è direttamente collegata ad un balcone posto sul lato ovest che misura circa 4,20 mq;
- 3) corridoio, di circa 8,89 mq, che rappresenta l'elemento funzionale di connessione tra la zona di ingresso/soggiorno con la zona letto/servizi accessori;
- 4) i servizi igienici sono due; il primo, di circa 6,43 mq, destinato prevalentemente alla zona giorno (cui è spazialmente adiacente) ed il secondo, di circa 7,60 mq, a servizio della zona notte;
- 5) stanze da letto, in numero di tre, di cui una matrimoniale di circa 15,21 mq e due singole, rispettivamente di 14,78 e 10,46 mq.

L'altezza netta interna di tutti gli ambienti è di 2,90 m.

Il livello delle finiture è ottimo, segno anche di una ristrutturazione edilizia abbastanza recente (effettuata - ai sensi dell'art. 23, comma 1, del DPR 380/2001 e smi - previa **Denuncia di Inizio attività edilizia** - prot. 0064534 del 8 settembre 2009 – *cfr. allegato n. 14*).

La pavimentazione prevalente è del tipo gres porcellanato fine, con piastrelle di colore chiaro (beige) nel formato 30 x 60 cm, presente in tutti gli ambienti tranne che nei servizi igienici; in questi ultimi si è invece utilizzata una piastrella di colore scuro (marrone) di formato 60 x 60 cm. I rivestimenti delle pareti dei servizi igienici sono con piastrelle della stessa tipologia ma di diverso formato (30x60) ed alternando fasce di colore chiaro (beige) a fasce di colore scuro (marrone); gli stessi sono stati posti in opera fino a circa 1,80 m nel bagno della zona notte e fino a 2,20 m nell'altro servizio igienico.

La tinteggiatura prevalente è chiara lavabile con lavorazione del tipo "spugnato" che conferisce eleganza agli ambienti; è stata realizzata in tutti gli

ambienti dell'unità immobiliare ad eccezione dei servizi igienici (caratterizzati dai rivestimenti delle pareti già menzionati).

Le porte, di colore bianco, sono tutte di legno del tipo tamburato con bugne rettangolari.

Gli infissi esterni sono di legno.

Gli impianti sono perfettamente funzionanti anche perché adeguati con l'intervento di ristrutturazione realizzato nel 2009; l'immobile è allacciato alle reti pubbliche (idrica e fognante) ed a quella del gas.

La copertura dell'intero edificio è del tipo a padiglione irregolare ed è stata realizzata con tegole di laterizio del tipo portoghese.

Si rimanda *all'allegato 5* – report fotografico per ulteriori ragguagli.

La **cantina** è un locale ad un livello fuori terra posto nell'area esterna del fabbricato, con ingresso diretto dalla corte comune dell'edificio (subalterno 1).

E' strutturato in due vani che, allo stato, vengono utilizzati come cucina rustica/cantina e servizio igienico; il primo vano misura circa 26,42 mq ed il servizio igienico circa 3,07 mq.

Il livello delle finiture non è quello caratteristico delle cantine; infatti la sua connotazione, desumibile dal report fotografico allegato, è tipica degli appartamenti residenziali.

Le piastrelle del pavimento sono di gres porcellanato fine (design finto marmo) delle dimensioni 50x50 cm con incastonata una greca (piastrella della stessa tipologia di materiale ma con disegno diverso) 80x80 cm in prossimità dell'ingresso; la tinteggiatura, del tipo lavabile, è di colore giallo ocra.

La porta interna che consente l'accesso al servizio igienico è di legno tipo tamburato di colore noce; quella esterna è anch'essa di legno a due ante (parte fissa e parte apribile).

La pavimentazione del servizio igienico è in piastrelle monocottura 15x15 cm, di colore beige, ed i rivestimenti delle pareti sono realizzati con elementi in finta pietra di colore analogo al pavimento anche se con variazioni di tonalità legate alla tipologia di prodotto (rivestimento). Sono presenti i seguenti pezzi igienici: wc,



doccia con piatto a forma semicircolare e lavabo.

I locali sono arredati con una cucina completa, tavolo, sedie, divano e mobili con funzione dispensa. Si rileva anche un caminetto; gli stessi sono allacciati alle reti principali del fabbricato e, perciò dotati di allaccio enel, allaccio idrico, allaccio gas ed allaccio fognario.

Si precisa che il corpo di fabbrica che ospita i locali descritti si compone di un altro locale, con ingresso autonomo, che afferisce al subalterno 8 (come chiarito in precedenza) e quindi non fa parte del bene pignorato (*cf. allegato 26*).

L'altezza dei locali è di circa 2,55 m e quindi non sufficiente per garantire il rispetto dei requisiti previsti dai riferimenti normativi in materia di abitabilità (l'altezza per la permanenza di persone è di 2,70 m); quindi, pur essendo evidente che l'uso attuale è diverso da quello di cantina (o quantomeno è promiscuo), lo stesso risulta improprio sia rispetto alla Concessione edilizia in sanatoria che ai requisiti minimi di abitabilità.

All'esterno le pareti del corpo di fabbrica sono rivestite in pietra e mattoni; la copertura è in tegole di laterizio ed è presente il sistema di raccolta e deflusso delle acque meteoriche (canali di gronda e discendenti) in alluminio color rame.

La **corte esclusiva**, che completa il bene di cui trattasi, è rappresentata da una superficie esterna sistemata a giardino.

Vista la giacitura del terreno, degradante da nord a sud, il giardino è stato organizzato a due terrazzamenti con dislivello di circa 70 cm; sul primo livello si arriva attraverso n. 4 gradini ricavati centralmente rispetto al lato corto del lotto e rivestiti con piastrelle di cotto. L'area, sul lato sud, è delineata da muretti di cemento, in parte con rivestimento in pietra, con forme tondeggianti ed elementi di chiusura in cotto, che determinano i percorsi di fruizione dello spazio in questione.

Sono stati inseriti elementi di arredo quali statue, fontane e vasi e alcune tipologie di piante autoctone ed alloctone (arancio, mandarino, palme); lungo il perimetro è presente una siepe che garantisce la privacy.

L'area è illuminata dai lampioni tipici degli spazi verdi (altezza ridotta).

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti con i dati

sopra indicati.

Da quanto emerge dalle ispezioni ipotecarie eseguite dall'esperto, atteso che non risultano trascritti altri pignoramenti oltre a quello in esame, si può concludere che non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul bene in questione.

**Quesito n. 5**

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

**Risposta al quesito n. 5**

Il bene è pervenuto al debitore esecutato in virtù dell'atto di compravendita per Notaio Mario Bilangione da Nocera Terinese (CZ) del **17 gennaio 2002** (cfr. allegato n. 15), repertorio n. 73115, raccolta n. 19707, registrato a Lamezia Terme il 2 febbraio 2002 al n° 293, trascritto il 13 febbraio 2002 al n. 3085 del Registro Generale ed al n. 2458 del Registro Particolare, contro i signori [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (cfr. allegato n. 16).

**Nel ventennio anteriore alla iscrizione del pignoramento non ci sono stati ulteriori passaggi e l'esecutato risulta essere l'unico proprietario dell'immobile.**

**Quesito n. 6**

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

**Risposta al quesito n. 6**

Il bene risulta di proprietà esclusiva del debitore esecutato e, di

conseguenza, non è necessario procedere a valutare la possibilità di suddividere lo stesso.

**Quesito n. 7**

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

**Risposta al quesito n. 7**

Il bene è in possesso del debitore e non occupato da terzi. Lo scrivente ha effettuato una verifica dell'esistenza di eventuali contratti registrati antecedentemente al pignoramento attraverso specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme recante i seguenti estremi: prot. 0068321 del 12/02/2019 (*cfr. allegato 17*); dalla stessa è emerso che non vi sono contratti in essere e, quindi, sussisterà la piena fruibilità del cespite in caso di vendita forzata.

**Quesito n. 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;*

**Risposta al quesito n. 8**

Nell'estratto dell'atto di matrimonio acquisito presso il Comune di Lamezia Terme ed in particolare nella sezione delle annotazioni, è riportato che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni (*cfr. allegato 18*).

**Quesito n. 9**

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

**Risposta al quesito n. 9**

Da ricerche condotte si è rilevato che non esistono oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che potrebbero restare a carico dell'acquirente dell'immobile. Allo stato attuale tutti gli immobili che afferiscono alla particella 1190 appartengono a soggetti facenti capo ad un unico nucleo familiare originario (costituito da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] genitori del debitore esecutato); per tale circostanza non è stato costituito un condominio e la gestione delle spese non è sancita da alcun regolamento e/o tabella millesimale.

Ufficialmente non esistono bilanci preventivi e consuntivi, riparti delle spese deliberate e sottoscritte, pertanto, nessun onere pregresso, di natura condominiale, resterebbe al futuro acquirente.

Non sussistono vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

Non risultano cause in corso e/o domande giudiziali.

**Quesito n. 10**

*riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificatisi catastali succedutisi nel*

*tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*

**Risposta al quesito n. 10**

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dall'esperto, è emersa la presenza delle seguenti formalità gravanti sul bene pignorato, che saranno cancellate a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento.

**Iscrizione del 24 gennaio 2007, RG 1427, RP 172: ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto per notaio Mario Bilangione del 24 gennaio 2007, repertorio n. 91242/26848, capitale mutuato lire 100.000.000, tasso di interesse semestrale 5,55%, spese accessorie lire 100.000.000, totale iscrizione lire 200.000.000, durata anni 10, iscritta a favore del Monte dei Paschi di Siena SpA, con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per il diritto di proprietà dell'intera quota (1/1), contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], sull'immobile sito in Lamezia Terme, via Scirò n. 23, individuato in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 18, particella 1190, subalterno 9, categoria A/3; si precisa che nella nota di iscrizione predetta sono indicati due debitori non datori di ipoteca: [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (*cfr. allegato 19*).

Il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€uro 35,00** per tassa ipotecaria; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 35,00**, oltre a €uro 250,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca.

**Iscrizione del 01 settembre 2016, RG 11610, RP 1277: ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 2 settembre 2016, repertorio n. 1214/3016, a favore di Equitalia Servizi di

Riscossione SpA, con sede in Catanzaro, codice fiscale 13756881002, per la quota pari a 1/1 (intera quota) **contro** [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] sull'immobile sito in Lamezia Terme, via Scirò n. 23, individuato in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 18, particella 1190, subalterno 9, categoria A/3; (*cf. allegato 20*).

**L'iscrizione è stata cancellata (come desumibile dall'allegato 20) in data 31/03/2017 (n° registro particolare 504 – n° registro generale 4256 – tipo atto 0803 – cancellazione totale).**

**Pignoramento** del 12 luglio 2019, n. 1696/2019 di repertorio, Tribunale di Lamezia Terme, **trascritto il 8 agosto 2019, RG 10869, RP 8741, a favore** di Siena NPL 2018 srl con sede in Roma, codice fiscale 14535321005, per la quota pari a 1/1 (intera quota) del diritto di proprietà, **contro** [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED], sull'immobile sito in Lamezia Terme, via Scirò n. 23, individuato in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 18, particella 1190, subalterno 9, categoria A/3 (*cf. allegato 21*).

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

**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. 10**

La documentazione richiesta è riportata nei seguenti allegati:

- allegato 9: visura storica per immobile
- allegato 19: iscrizione ipoteca volontaria
- allegato 20: iscrizione ipoteca concessione amministrativa/riscossione
- allegato 21: pignoramento immobiliare
- allegato 37: visura ipotecaria per soggetto.

Non si registrano discrasie tra le risultanze delle predette visure/ispezioni.

Si precisa che nella visura ipotecaria per soggetto compare una trascrizione contro che non concerne il bene oggetto di procedura ma altro bene immobile (*cf. allegato 38*).

#### **Quesito n. 12**

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

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

Come già chiarito nella risposta al quesito 4, il bene pignorato si compone di due opere di natura edilizia (appartamento e cantina) ed un terreno, tutti ricompresi catastalmente al foglio di **mappa 18 del comune di Lamezia Terme (sezione Nicastro), particella 1190, subalterno 9.**

In particolare, sulla **particella** identificata con il numero **1190**, insistono un edificio a tre livelli fuori terra ed un altro, separato dal precedente, ad un solo livello fuori terra (*cf. allegato 11*).

Entrambi i corpi di fabbrica descritti sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e successivamente regolarizzati attraverso la presentazione di due pratiche

di condono edilizio unificate (domande del 01/04/1986 – prot. 16436 e del 01/10/1986 – prot. 50936) intestate a:

[REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED];  
[REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED],  
genitori di [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato).

Il comune di Lamezia Terme ha rilasciato, in data 11/05/1994, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2735 (*cf. allegato 22*).

Negli elaborati grafici allegati alle pratiche citate si desume che l'abuso è consistito nella realizzazione di un edificio a tre livelli fuori terra con destinazione residenziale ed un corpo di fabbrica a destinazione accessoria al precedente, separato dallo stesso da corte comune (*cf. allegato 23*).

#### ***Analisi dettagliata del bene oggetto di procedura***

##### ***Appartamento posto al terzo livello fuori terra***

Relativamente all'unità residenziale posta all'ultimo livello, si rileva che in data 8 settembre 2009, protocollo 0064534 è stata inoltrata **Denuncia di Inizio Attività** edilizia (*cf. allegato 14*) per la realizzazione di opere di modifica dello stato sancito dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2735/1994; in dettaglio si sono realizzati: una diversa distribuzione degli spazi interni, l'apertura di nuova finestra sulla facciata posta a sud ed il rifacimento di tutti gli impianti.

Rispetto alla citata Denuncia di Inizio Attività si acclara che le opere previste sono state realizzate seppur con alcune lievi differenze.

In particolare, dall'accesso agli atti presso il Comune di Lamezia Terme – del 12 dicembre 2019 (*cf. allegato 24*) – e dal rilievo di dettaglio dell'unità immobiliare effettuato il 5 dicembre 2019, si è potuto determinare che, in corso di esecuzione, sono state effettuate modifiche di modesta entità e precisamente:

- 1) chiusura realizzata con tramezzo e porta scorrevole tra l'ingresso/soggiorno e la cucina;
- 2) rotazione del tramezzo di separazione tra la zona giorno e la zona notte; in progetto era previsto un tratto di parete inclinata di circa 30° sull'orizzontale ed in realtà la parete è stata realizzata completamente orizzontale (rispetto all'orientamento nord/sud dell'edificio);



- 3) modifica del tramezzo di separazione tra il wc a servizio della zona giorno e la stanza da letto singola; in dettaglio la parete ad asse spezzato di progetto è stata realizzata ad asse rettilineo (verticale);
- 4) per la modifica di cui al punto 2 è stata ridotta la dimensione del balcone della stanza da letto singola e traslata la posizione della finestra del bagno;
- 5) modifica finestra lato est (wc zona notte).

Le modifiche descritte sono riportate *nell'elaborato grafico n. 27* (elaborati grafici di raffronto con identificazione difformità).

Riassumendo, rispetto alla Denuncia di Inizio Attività (prot. 0064534 dell'8 settembre 2009) emergono variazioni (spostamento tramezzi/divisori e modifica aperture esterne) rientranti nella casistica degli articoli 36 e 37 del DPR 380/2001 e smi.

*Locale accessorio esterno ad un livello fuori terra*

Nella sanatoria edilizia il locale in questione viene considerato come superficie accessoria connessa in parte all'appartamento posto al terzo livello del fabbricato antistante (appartamento descritto in precedenza) ed in parte all'appartamento posto al secondo livello fuori terra che esula dalla procedura in esame ed è in testa ad altro soggetto (*cf. elaborato grafico 26*).

Rispetto alla documentazione allegata alla pratica di condono edilizio già citata, si rileva che è stato demolito un tramezzo di separazione tra due ambienti cantina (*cf. elaborato grafico 26*) e ne è stato traslato un altro senza presentazione di alcuna pratica edilizia; pertanto si ravvisa una difformità (eliminazione parete divisoria e spostamento di altra) rientrante nella casistica degli articoli 36 e 37 del DPR 380/2001 e smi.

Inoltre, si registra una modesta variazione della sagoma del corpo di fabbrica che, di fatto, non si traduce in un incremento volumetrico e, pertanto, è ascrivibile alla casistica dell'articolo 34, comma 2-ter, del DPR 380/2001 e smi - *...(...)... non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali ...(...)*

Tale differenza è rilevabile dal confronto tra la pianta estratta dagli atti

dell'archivio comunale (*cf. allegato 23*) e riprodotta graficamente dallo scrivente (*cf. allegato 26*) e la planimetria catastale (*cf. allegato 10*).

A tal proposito si ritiene che la lieve difformità sia ascrivibile ad errato rilievo del tecnico rilevatore che, all'epoca della presentazione della pratica di condono, ha redatto gli elaborati grafici.

#### *Corte ad uso esclusivo*

La corte ad uso esclusivo, facente parte della particella oggetto di procedura esecutiva, è destinata a giardino; è presente una sistemazione generale con gradini, pavimentazioni, fontane, elementi di arredo e terrazzamenti e risulta immediatamente accessibile dalla corte comune dell'edificio principale. Le opere edilizie presenti rientrano nella casistica dell'attività edilizia libera.

Si evidenzia che negli atti del comune di Lamezia Terme non è presente il certificato di abitabilità (con riferimento all'appartamento posto al terzo livello dell'edificio), ma è possibile, previo quanto espresso nella risposta al quesito successivo, inoltrare la Segnalazione Certificata 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

#### **Risposta al quesito n. 13**

*Appartamento posto al terzo livello fuori terra e locale accessorio esterno ad un livello fuori terra*

Per quel che concerne la differenza di distribuzione degli spazi interni e delle

modifiche esterne sia dell'appartamento che del locale accessorio, si precisa che è possibile avviare la procedura per la sanatoria delle difformità ai sensi degli articoli 36 e 37 del DPR 380/2001 e smi e, per far ciò occorre sostenere le seguenti spese:

- versamento di 1.000,00 “SCIA in sanatoria”;
- versamento di 51,64 € “diritti di segreteria”
- variazione catastale 100,00 €
- parcella professionale per le attività l'attività tecniche quantificabile in € 1.200,00 (oltre CNPAIA ed IVA) per complessivi € 1.522,56.

Occorre precisare che l'articolo 37, comma 4, del DPR 380/2001 prevede nella fattispecie in esame una sanzione compresa tra 5.164,00 € e 516,00 € connessa all'eventuale incremento di valore dell'immobile a seguito delle opere difformi realizzate. Lo scrivente, a tal proposito, ritiene che le difformità non abbiano prodotto alcun incremento di valore degli immobili e, pertanto, ha stabilito in 1.000,00 € la sanzione (salvo diversa determinazione dell'ufficio Tecnico comunale competente).

In relazione alla modesta differenza di sagoma, tra lo stato attuale e quello del condono edilizio, del locale accessorio esterno si ribadisce la non necessità di sanatoria in quanto pertanto, la stessa è ascrivibile alla casistica dell'articolo 34, comma 2-ter, del DPR 380/2001 e smi.

**Complessivamente, per procedere alla sanatoria occorre sostenere una spesa di €uro 2.674,20.**

**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**

L'esperto, per poter rispondere al quesito ha condotto ricerche presso il comune di Lamezia Terme ed ha prodotto istanze per ottenere la certificazione sia allo stesso comune (12 dicembre 2019 – *cfr. allegato 24.1*) ed alla Regione Calabria (tramite pec). Nessuna certificazione è stata rilasciata dagli Enti citati, però, dall'esame degli atti in possesso del comune di Lamezia Terme, fatti visionare allo

scrivente, è emerso che il terreno su cui insiste il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva non è gravato da alcun vincolo (uso civico, censo o livello).

**Quesito n. 15**

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

**Risposta al quesito n. 15**

Metodologia di stima adottata per la determinazione del valore venale dell'immobile oggetto di valutazione.

Per il lotto n. 1, composto:

- 1) **abitazione** posta al secondo piano (terzo fuori terra) dell'edificio residenziale a tre livelli fuori terra;
  - 2) **cantina** posta al livello terreno in corpo separato ed autonomo, ad una elevazione;
  - 3) **corte** esclusiva destinata a giardino,
- identificato in Catasto Fabbricati del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 18, particella 1190, subalterno 9**, si è fatto ricorso al cosiddetto *Market Comparison Approach* ed al sistema di stima (ricorrendo alla determinazione del valore del *Subject* attraverso la metodologia della cosiddetta

matrice pseudo-inversa). Il metodo citato è riconducibile agli Standard Internazionali condivisi di Stima (*International Valuation Standards*).

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, V edizione (2018), ed è analoga a quella contenuta nelle ***“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”*** – 30 novembre 2018, elaborate dall'ABI insieme ad ASSOVI, Tecnoborsa ed i sette ordini nazionali professionali in materie tecniche.

Le singole porzioni della definizione succitata possono essere illustrate/enucleate separatamente per una maggiore comprensione:

***“[...] 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 momento della valutazione, con specifico riferimento agli elementi che possono influenzare la compravendita; *"[...] e senza alcuna costrizione [...]"*: 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.

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>1</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 (o Sales) Comparison Approach (o metodo del confronto di mercato);
- 2) Income Capitalization Approach (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri);
- 3) Cost Approach (o metodo dei costi<sup>2</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

---

<sup>1</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.

<sup>2</sup> Trattasi del metodo cosiddetto del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD).

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) ed il prezzo marginale della caratteristica considerata<sup>3</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 prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla. Si puntualizza (ovvero si ribadisce) che lo scrivente procederà alla determinazione del valore venale più probabile di alcuni immobili oggetto della presente relazione peritale sulla scorta del metodo di stima denominato *Market (o Sales) Comparison Approach* (che, nel caso di specie, come vedremo nel prosieguo, sarà associato al cosiddetto "Sistema di stima"<sup>4</sup>). Il presupposto del *Market Comparison Approach* è che il valore del *Subject* si determina in relazione a degli aggiustamenti dei prezzi reali di immobili

---

4 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).

<sup>4</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.



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;
- 7) la sintesi valutativa.

Per quanto attiene al cosiddetto **metodo del costo di ricostruzione deprezzato** - infine - consente di stimare il valore di mercato di un determinato immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo (sul quale insiste il fabbricato) e del valore di ricostruzione dell'edificio esistente (eventualmente deprezzato per tener conto della vetustà dello stesso). Quest'ultimo metodo è spesso consigliato nella stima di immobili strumentali (agricoli, artigianali, industriali) e risulta diffuso nella stima contabile dei cespiti di un patrimonio aziendale.

Si procede alla valutazione del valore di mercato del bene pignorato secondo il metodo denominato "*Market Comparison Approach*".

**Determinazione del valore di mercato del lotto individuato in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 18, particella 1190, subalterno 9.**

Per il lotto in argomento (individuato in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 18, particella 1190, subalterno 9), è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: "*Immobili destinati a civile abitazione ubicati nel comparto urbano del comune di Lamezia*

Terme, quartiere Bella, ex comune di Nicastro”. A seguito di ricerca ipotecaria e catastale, sono stati individuati tre atti di compravendita stipulati tra l’anno 2017 e l’anno 2018; i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell’applicazione del *Market Comparison Approach*.

**Primo atto di compravendita (comparabile A):** atto per notar Sabrina Marino, con sede in Lamezia Terme, del 31 gennaio 2018, repertorio n. 2269, raccolta n. 1838, trascritto il giorno 8 febbraio 2018, Registro Generale 1882, Registro particolare 1587, concernente la vendita di un appartamento per civile abitazione, di superficie catastale complessiva pari a 125 metri quadrati (superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 117 metri quadrati), ubicato al secondo piano di un fabbricato sito in via Formiti del comune di Lamezia Terme. L’immobile in argomento è censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, al **foglio di mappa 15, particella 186, subalterno 28** (piano secondo, zona censuaria 1, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 125 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 117 metri quadrati, rendita catastale Euro 298,25, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 40.16). All’articolo 3 dell’atto di compravendita in argomento viene indicato il prezzo di **€uro 87.000,00** (cfr. atto di compravendita del 31 gennaio 2018, repertorio n. 2269, raccolta n. 1838, riportato quale *allegato n. 28* della presente relazione peritale; cfr. **scheda comparabile A** riportata quale *allegato n. 31* della presente relazione peritale).

**Secondo atto di compravendita (comparabile B):** atto per notar Sabrina Marino, con sede in Lamezia Terme, del 12 settembre 2018, repertorio n. 2932, raccolta n. 2402, trascritto il 24 settembre 2018, Registro Generale 12366, Registro Particolare 9773, concernente la vendita di un appartamento per civile abitazione, di superficie catastale complessiva pari a 126 metri quadrati (superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 120 metri quadrati), sito al quarto piano di un fabbricato ubicato in via S. Guzzi del comune di Lamezia Terme. L’immobile in argomento è censito nel catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, al **foglio di mappa 15, particella 233, subalterno 27** (piano quarto, zona censuaria 1, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 126 metri quadrati,

superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 120 metri quadrati, rendita catastale Euro 419,62, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 40.21). All'articolo 3 dell'atto di compravendita in argomento viene indicato il prezzo di **Euro 117.500,00** (cfr. atto di compravendita del 12 settembre 2018, repertorio n. 2932, raccolta n. 2402, riportato quale *allegato n. 29* della presente relazione peritale; cfr. **scheda comparabile B** riportata quale *allegato n. 32* della presente relazione peritale).

**Terzo atto di compravendita (comparabile C):** atto per notar Sabrina Marino, con sede in Lamezia Terme, del 27 luglio 2017, repertorio n. 1738, raccolta n. 1396, trascritto il 3 agosto 2017, Registro Generale 10276, Registro Particolare 7907, concernente la vendita di un appartamento per civile abitazione, di superficie catastale complessiva pari a 143 metri quadrati (superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 138 metri quadrati), ubicato al primo piano di un fabbricato condominiale ubicato in viale dei Mille del comune di Lamezia Terme. L'immobile in argomento è censito in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al **foglio di mappa 15, particella 333, subalterno 20** (piano primo, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 143 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 138 metri quadrati, rendita catastale Euro 355,06, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 40.23). All'articolo 3 dell'atto di compravendita in argomento viene indicato il prezzo di **Euro 100.000,00** (cfr. atto di compravendita del 27 luglio 2017, repertorio n. 1738, raccolta n. 1396, riportato quale *allegato n. 30* della presente relazione peritale; cfr. **scheda comparabile C** riportata nell'*allegato n. 33*).

Lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima del lotto in esame, alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione delle sei caratteristiche che differenziano il Subject ed i tre comparabili reperiti: 1) caratteristica data (**DAT**); 2) caratteristica superficie principale (**SUP**); 3) caratteristica superficie balconi (**BAL**); 4) caratteristica superficie *cantina* (**CAN**); 5) caratteristica area di pertinenza attrezzata (**ATTR**); 6) ubicazione (**UBI**); si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime sei caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei

prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la settima caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame nell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	Subject
	Atto per notar Sabrina Marino del 31 gennaio 2018, rep. 2269, foglio di mappa 15 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 186, sub 28	Atto per notar Sabrina Marino del 12 settembre 2018, rep. 2932, foglio di mappa 15 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 233, sub 27	Atto per notar Sabrina Marino del 27 luglio 2017, rep. 1738, foglio di mappa 15 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 333, sub 20	Appartamento con annessi cantina di pertinenza e corte esclusiva a giardino, foglio di mappa 18 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 1190, sub 9
Prezzo PRZ (Euro)	€ 87.000,00	€ 117.500,00	€ 100.000,00	-
Data DAT (mesi)	24	16	30	
Superficie principale SUP (mq)	125,00	120	138	130,85
Balconi BAL (mq)	26,67	20,00	16,67	19,40
Cantina CAN [mq]	0,00	0,00	0	36,15
Area di pertinenza attrezzata ATTR [mq]	0,00	0,00	0,00	138,00
Ubicazione (n)	2	3	2	2

I dati sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli *allegati nn. 31, 32 e 33*, nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati negli *allegati nn. 28, 29 e 30*. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Lamezia Terme, riscontrando che i prezzi degli immobili residenziali non hanno subito sostanziali variazioni; ad ogni modo, tenuto conto della ricerca di comparabili effettuata, si è potuto constatare che i valori delle compravendite hanno subito un leggero decremento<sup>5</sup>; nello specifico, per il comparabile A è stato valutato un decremento

<sup>5</sup> Si mette in evidenza che allo scopo di valutare il saggio annuale di rivalutazione del prezzo è stato consultato il sito *Immobiliare.it* allo scopo di estrapolare l'andamento del mercato immobiliare del comune di Lamezia Terme; si precisa che la consultazione delle quotazioni di *Immobiliare.it* sono state utilizzate a solo titolo meramente indicativo per quanto concerne l'andamento del mercato immobiliare (cioè se ha subito incrementi o decrementi nell'ultimo biennio); pertanto, le quotazioni immobiliari desunte dal *web* non sono state assolutamente prese in considerazione nell'ambito della presente relazione di stima.

pari alla percentuale dello 0,5% (su base annua); per il comparabile B è stato valutato un decremento pari alla percentuale del 4% (su base annua); per il comparabile C, tenuto conto della data dell'atto di compravendita, è stato valutato un decremento del 3,10%; **2)** per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi metrici espletati (*cf. allegato n. 26*) e per i comparabili sulla scorta delle planimetrie catastali (allegate agli atti di compravendita riportati negli *allegati nn. 28, 29 e 30*) e delle visure catastali (*cf. allegati nn. 34, 35 e 36*); **3)** per quanto concerne la caratteristica superficie balconi (**BAL**), è stata così determinata: per quanto riguarda il *Subject*, dai rilievi metrici dettagliati (*cf. allegato n. 26*), applicando alla superficie principale il relativo rapporto mercantile (superficie balcone/superficie principale), assunto pari a 0,30; per quanto riguarda i comparabili, sulla scorta delle visure catastali dei beni<sup>6</sup> (*cf. allegati nn. 34, 35 e 36*), applicando alla superficie principale il relativo rapporto mercantile (superficie balconi/superficie principale), assunto pari a **0,30** relativamente alla caratteristica balconi); **4)** per quanto concerne la caratteristica superficie cantina (**CAN**), è stata così determinata: per quanto riguarda il *Subject*, dai rilievi metrici dettagliati (*cf. allegato n. 22*), applicando alla superficie principale il relativo rapporto mercantile (superficie cantina/superficie principale), assunto pari a 0,30; per quanto riguarda i comparabili, si ritiene opportuno mettere in evidenza che questi risultano privi di locali adibiti a cantina; **5)** per quanto concerne la caratteristica area di pertinenza attrezzata (**ATTR**), è stata così determinata: per quanto riguarda il *Subject* è coincidente con la corte esclusiva posta al livello terra e destinata a giardino attrezzato, applicando alla superficie stessa il relativo rapporto mercantile, assunto pari a 0,20; per quanto riguarda i comparabili, si ritiene opportuno mettere in evidenza che questi risultano privi di area esterna; **6)** per la caratteristica "ubicazione", precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificarne direttamente il prezzo marginale come

---

<sup>6</sup> In particolare, la superficie dei balconi è stata determinata dalla differenza tra la superficie catastale totale e la superficie catastale totale escluse le aree esterne. Entrambe le superfici sopra indicate sono riportate nelle rispettive visure catastali.

proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della posizione di ciascuno dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il Subject), attribuendo nomenclatori (1, 2 e 3); nello specifico, si precisa che al *Subject* è stato attribuito il punteggio 2; il punteggio 2 è stato assegnato anche ai comparabili A e C; il punteggio 3 è stato assegnato al comparabile B, ubicato su una via principale del comune di Lamezia Terme.

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

<u>Caratteristica data</u>			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
pa (DAT)	pb (DAT)	pc (DAT)	ia =	- 0,005
PRZA*(-i/12)	PRZb*(-i/12)	PRZc*(-i/12)	ib =	- 0,040
€ 34,65	€ 394,83	€ 261,63	ic =	- 0,031
			(Euro/mese)	
<u>Caratteristica Superficie principale (SUP)</u>			Rapporto mercantile balconi	
pa (SUP)	pb (SUP)	pc (SUP)		
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	0,30	
€ 654,14	€ 932,54	€ 699,30	Rapporto mercantile cantina/deposito	
			0,30	
			Rapporto mercantile area di pertinenza attrezzata	
			0,20	
Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:				
p(SUP) =	€ 654,14	(Euro/mq)		
<u>Caratteristica Balconi (BAL)</u>			Rapporto mercantile	
			0,30	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p(BAL) =	€ 196,24	(Euro/mq)		
<u>Caratteristica Cantina (CAN)</u>			Rapporto mercantile	
			0,30	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p(CAN) =	€ 196,24	(Euro/mq)		
<u>Caratteristica area di pertinenza attrezzata (ATTR)</u>			Rapporto mercantile	
			0,20	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p(ATTR) =	€ 130,83	(Euro/mq)		

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo marginale del singolo comparabile è stato posto pari al prodotto fra il prezzo di compravendita e il saggio annuale di rivalutazione diviso 12, ottenendo così il prezzo marginale espresso in Euro/mese; **b)** per 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; **c)** per la caratteristica superficie balconi (**BAL**) il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla

caratteristica superficiaria in esame (pari a 0,30); **d**) per la caratteristica superficie cantina (**CAN**) il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in esame (pari a 0,30); **e**) per la caratteristica superficie area di pertinenza attrezzata (**ATTR**) il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in esame (pari a 0,20).

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

	<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>		
	<b>COMPARABILE A</b>	<b>COMPARABILE B</b>	<b>COMPARABILE C</b>
	Atto per notar Sabrina Marino del 31 gennaio 2018, rep. 2269, foglio di mappa 15 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 186, sub 28	Atto per notar Sabrina Marino del 12 settembre 2018, rep. 2932, foglio di mappa 15 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 233, sub 27	Atto per notar Sabrina Marino del 27 luglio 2017, rep. 1738, foglio di mappa 15 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 333, sub 20
<b>Prezzo PRZ (€uro)</b>	€ 87.000,00	€ 117.500,00	€ 100.000,00
<b>Data DAT (mesi)</b>	-€ 831,54	-€ 6.317,20	-€ 7.848,84
<b>Superficie principale SUP (mq)</b>	€ 3.826,69	€ 7.097,37	-€ 4.677,07
<b>Balconi BAL (mq)</b>	-€ 1.426,02	-€ 117,74	€ 536,39
<b>Cantina CAN (mq)</b>	€ 7.094,10	€ 7.094,10	€ 7.094,10
<b>Area di pertinenza attrezzata ATTR (mq)</b>	€ 18.054,14	€ 18.054,14	€ 18.054,14
<b>Prezzi corretti</b>	<b>€ 113.717,37</b>	<b>€ 143.310,65</b>	<b>€ 113.158,72</b>

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una sola caratteristica della quale si vuol determinare il prezzo marginale: ubicazione; quindi, siamo nel caso  $m > n + 1$ , essendo  $m = 3$  (comparabili) e  $n = 1$  (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si attribuisce punteggio pari a 2 per il *Subject*, punteggio pari a 2 per i comparabili A e C e punteggio pari a 3 per il comparabile B (ubicato su una via principale del comune di Lamezia Terme). Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema

sovradimensionato<sup>7</sup>. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa (inversa della matrice prodotto fra la matrice trasposta e la matrice originaria), che consente (in pratica) una minimizzazione dell'errore in virtù del metodo dei minimi quadrati (in effetti, il ricorso alla matrice pseudo-inversa consente di ricondurre il problema alla soluzione di un sistema di due equazioni e due incognite; in definitiva, pertanto, si inverte una matrice quadrata di dimensioni 2x2). Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa:

SISTEMA DI STIMA (m>n+1; m=3; n m = numero dei comparabili				
n = numero delle caratteristiche qualitative poste a sistema				
<b>Ubicazione</b>	2	3	2	2
<b>D =</b>	1	0		
	1	1		
	1	0		
<b>D<sup>T</sup> =</b>	1	1	1	
	0	1	0	
<b>D<sup>T</sup> * D =</b>	3	1		
	1	1		
<b>(D<sup>T</sup> * D)<sup>-1</sup> =</b>	0,50	-0,50		
	-0,50	1,50		
<b>p =</b>	€ 113.717,37			
	€ 143.310,65			
	€ 113.158,72			
<b>D<sup>T</sup> * p =</b>	€ 370.186,74			
	€ 143.310,65			
<b>s =</b>	€ 113.438,04	Valore di mercato		
	€ 29.872,61	Prezzo marginale ubicazione		
Verifica (post sistema di stima)	€ 113.717,37	€ 143.310,65	€ 113.158,72	
	€ -	-€ 29.872,61	€ -	
	€ 113.717,37	€ 113.438,04	€ 113.158,72	
<b>Valore di mercato -----&gt;</b>	Media aritm.	€ 113.438,04		

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 113.438,04**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente,

<sup>7</sup> Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica qualitativa.



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 oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali<sup>8</sup> di compravendite reali.**

---

<sup>8</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 negli atti è indicata in maniera univoca la modalità di pagamento, nonché la volontà delle parti di ricorrere all'applicazione del cosiddetto "prezzo valore"; a tal proposito, si riporta quanto indicato negli atti afferenti ai tre comparabili oggetto di analisi ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*: **1) Atto per notar Sabrina Marino del 31 gennaio 2018 (comparabile A), cfr. articolo 3:** "Il prezzo reale della presente vendita è stato convenuto nella somma di complessivi euro 87.000,00 (ottantasettemila/00) che la parte venditrice dichiara di ricevere dalla parte acquirente con le modalità di cui in appresso. Le parti dichiarano ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. n. 445/2000, previo richiamo da me Notaio fatto circa le responsabilità penali delle dichiarazioni mendaci in relazione a quanto disposto dalla legge n. 248/2006 che detto prezzo è stato interamente corrisposto mediante un assegno circolare non trasferibile di pari importo, emesso all'ordine del procuratore, da Banca CREDEM SPA il 29 gennaio 2018, n.9020032778-03; - si precisa che tale prezzo è stato corrisposto, a titolo di adempimento del terzo, dalla madre della parte acquirente signora [REDACTED] nata a [REDACTED] - la parte venditrice, accettando tale modalità di pagamento, rilascia quietanza, rinunciando all'ipoteca legale; - per la stipulazione del presente contratto le parti non si sono avvalse della attività di alcun mediatore. 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 presente vendita interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto un immobile 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 sopra descritto all'art. 1 risulta ammontare a complessivi Euro 34.448,00 (trentaquattromilaquattrocentoquarantottomila/00). [...]"; **2) Atto per notar Sabrina Marino del 24 settembre 2018 (comparabile B), cfr. articolo 3:** "Il prezzo reale della presente vendita è stato convenuto nella somma di complessivi euro centodiciassettemilacinquecento, somma che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente con le modalità di cui in appresso. Le parti dichiarano ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. n. 445/2000, previo richiamo da me Notaio fatto circa le responsabilità penali delle dichiarazioni mendaci in relazione a quanto disposto dalla legge n. 248/2006 che detto prezzo viene così corrisposto: - euro cinquemila mediante assegno bancario non trasferibile tratto su Banca Credem in data 6 luglio 2018; - euro centomila mediante assegno circolare non trasferibile emesso in data odierna da Banca Credem n.9020044808-08; in data 6 luglio 2018; - euro dodicimilacinquecento mediante assegno circolare non trasferibile emesso in data odierna da Banca Credem n.7020389412-10; - la parte venditrice, accettando tale modalità di pagamento, rilascia fin d'ora quietanza, rinunciando all'ipoteca legale. - per la stipulazione del presente contratto le parti si sono avvalse della società di intermediazione [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Catanzaro [REDACTED], numero REA [REDACTED] mediatori. Detta agenzia per il suo operato ha emesso fattura n.4 del 27 agosto 2018 a nome di [REDACTED] di euro 1.220,00 comprensive di IVA a fronte di una somma di pari importo versata in denaro contante e fattura n.2 del 20 luglio 2018 a nome della parte acquirente di euro 500,00 comprensive di IVA a fronte di una somma di pari importo versata in denaro contante. 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 presente vendita interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto un immobile 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 sopra descritto all'art. 1 risulta ammontare a complessivi euro 48.467,00 [...]"; **3) Atto per notar Sabrina Marino del 27 luglio 2017 (comparabile C), cfr. articolo 3:** "Il prezzo reale della presente vendita è stato convenuto nella somma di

Si mette in evidenza che la somma di **€uro 113.438,04** deve essere abbattuto del valore forfettario pari al 5% per tener conto della mancanza di garanzia per l'eventuale presenza di vizi occulti. Pertanto:

- 1) il valore del bene oggetto di procedura, **subalterno 9, particella 1190 del foglio di mappa 18** del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro** risulta pari ad **€uro 107.766,14** (ottenuto decurtando il 5% al valore di euro 113.438,04); tale somma deve essere ulteriormente decurtata per tener conto delle difformità urbanistiche riscontrate e delle spese da sostenere per la presentazione della SCIA in sanatoria (**€uro 1.000,00**, i relativi diritti di segreteria per la presentazione della SCIA in sanatoria ammontano ad **€uro 51,64**, le spese per la presentazione del docfa (per la variazione planimetrica catastale del piano secondo e del piano terra esterno) ammontano ad **€uro 100,00** e la parcella di un tecnico abilitato alla presentazione della pratica urbanistica e catastale risulta pari ad **€uro 1.200,00**) - cfr. risposta al quesito n. 13; pertanto, il valore finale del lotto risulta pari ad **€uro 105.414,50**, che arrotondato al multiplo di €uro 100,00 più vicino, risulta pari ad **€uro 105.400,00**.

#### **Quesito n. 16**

*corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione*

---

*complessivi Euro centomila somma che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente con le modalità di cui in appresso. Le parti dichiarano ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. n. 445/2000, previo richiamo da me Notaio fatto circa le responsabilità penali delle dichiarazioni mendaci in relazione a quanto disposto dalla legge n. 248/2006 che detto prezzo viene così corrisposto: assegno circolare non trasferibile di pari importo emesso da Poste Italiane in data odierna, avente numero 0363169182-12; - la parte venditrice, accettando tale modalità di pagamento, rilascia quietanza, rinunciando all'ipoteca legale; - la signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], precisa che il presente acquisto è effettuato con denaro personale per cui è escluso dalla comunione legale dei beni ai sensi dell'art. 179 2° co. C.C. e il sopra costituito coniuge, nel prenderne atto, esprime il proprio consenso, pertanto entrambi i coniugi autorizzano la formalità di trascrizione come acquisto di bene personale ai sensi dell'art. 2647 C.C.; - per la stipulazione del presente contratto le parti non si sono avvalsi di mediatori. Ai fini fiscali è giusta il disposto di cui all'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, dato atto che la presente vendita interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto un immobile 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 sopra descritto all'art. 1 risulta ammontare a complessivi euro 41.010,00 (quarantunomiladieci/00) [...]”.*

*(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;*

**Risposta al quesito n. 16**

Si procede al riepilogo dell'**unico lotto** predisposto in relazione alla procedura esecutiva in epigrafe:

**Lotto n. 1:** piena proprietà (quota pari a 1/1) del bene sito in via Scirò n. 23 del comune di Lamezia Terme (*ex* comune di Nicastro), individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 18, particella 1190, subalterno 9** - categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 160 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 141 mq, rendita € 379,60, così composto:

- **appartamento** posto al terzo livello fuori terra di un edificio residenziale a tre livelli fuori terra;
- **cantina pertinenziale** posta al piano terra in corpo edilizio separato e ad un livello fuori terra;
- **corte esclusiva** posta in adiacenza alla cantina pertinenziale e destinata a giardino.

**CONFINI DEL LOTTO:**

**l'appartamento** confina a **nord-ovest** con il vano scale dell'edificio e per i rimanenti lati con spazio d'isolamento;

**la cantina** confina a **nord** ed a **nord-ovest** con la particella 1080; a sud con il subalterno 1 (corte comune degli edifici) della particella 1190; ad **est** con la corte

esclusiva formante parte integrante del bene subastato (subalterno 9);

la **corte esclusiva** destinata a giardino confina: ad **ovest** con la particella 1080 e con la cantina di cui in precedenza; a **nord** con la particella 1296; a **sud** con il subalterno 1 (corte comune) della particella 1190; ad **est** con la particella 951.

**ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO:** il lotto in esame è accessibile dalla strada comunale denominata via Scirò del comune di Lamezia Terme, *ex* comune di Nicastro, con ingresso dal numero civico 23.

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** il bene è pervenuto al debitore escusso in virtù dell'atto di compravendita del **17 gennaio 2002**, numero **73115 di repertorio** (numero 19707 della raccolta), per **notar Mario Bilangione**, notaio in Nocera Terinese (CZ), registrato a Lamezia Terme il 2 febbraio 2002 al n° 293, trascritto il **13 febbraio 2002** al n. 3085 del Registro Generale ed al n. 2458 del Registro Particolare (*cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 15; cfr., altresì, nota di trascrizione dell'atto di compravendita suddetto, riportata nell'allegato 16*).

**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 **26 gennaio 2007**, numero **1427** del Registro Generale e numero **172** del Registro Particolare; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, oltre a €uro 250,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca.

**B) trascrizione** (pignoramento) del giorno **8 agosto 2019**, numero **10869** del Registro Generale e numero **8741** del Registro Particolare; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria; **€uro 59,00** per imposta di bollo; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 250,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

**IL LOTTO NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ** essendo di proprietà esclusiva del

debitore escusso.

### **CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO**

Il bene staggito risulta legittimato dal punto di vista urbanistico in virtù di rilascio di **concessione edilizia in sanatoria n. 2735** dell'11 maggio 1994 e Denuncia di Inizio Attività edilizia prot. 64534 dell'8 settembre 2009 (relativamente al solo appartamento); sono state riscontrate alcune modeste difformità dal titolo abilitativo che interessano sia l'appartamento che la cantina. Occorre procedere alla regolarizzazione delle difformità evidenziate, attraverso SCIA in sanatoria (come specificato nella risposta al quesito 13).

[Si precisa che il prezzo base del lotto n. 1 (lotto unico) è stato determinato al netto delle spese indicate in precedenza, di quelle relative alla regolarizzazione urbanistica e di quelle condominiali non pagate; inoltre, è stato detratto dal valore venale l'importo corrispondente all'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia dai vizi occulti].

**PREZZO BASE LOTTO (quota di proprietà pari a 1/1): Euro 105.400,00 (Euro centocinquemilaquattrocento/00).**

#### **Quesito n. 17**

*Estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato jpeg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni*

#### **Risposta al quesito n. 17**

Nel corso del sopralluogo è stato prodotto report fotografico documentato *nell'allegato 5*; lo stesso è stato sviluppato con il riferimento in planimetria dei punti di scatto.

#### **Conclusioni**

Lo scrivente, ringraziando per la fiducia accordata e confidando che la presente relazione peritale possa risultare di ausilio alle attività della dr.ssa Adele Foresta, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'esperto - Ing. Nicola Mazzocca