

Tribunale di Lamezia Terme – GD dr^{ssa} Alessia IAVAZZO

Procedura fallimentare iscritta al n. 16-sub 1/2017 RF *avverso*

XX-

Relazione peritale

formulare i seguenti quesiti:

Relazione peritale

- “1. Provveda ad effettuare una ricognizione dell’immobile identificato nel NCEU del comune di Lamezia Terme al foglio di mappa 34, p.lle 368, 385, 434, 382 e 433; foglio 45 p.lla 667; foglio 39, p.lla 527; foglio 25, p.lle 626 e 629, terreni intestati al fallito XXXXX XXXXX e, quindi, identifichi con precisi dati catastali e confini detto compendio fallimentare, descrivendo dettagliatamente ed estraendo reperto fotografico dello stato dei luoghi. In ogni caso, verifichi preventivamente l’eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sui beni e in ipotesi positiva, sospenda le operazioni peritali, relazionando tempestivamente al Curatore per i conseguenti accertamenti;*
- 2. Precisi la provenienza del bene al fallito, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà;*
- 3. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli di denaro;*
- 4. Dica dello stato di possesso del bene, verificando l’eventuale presenza di contratti registrati, la data di scadenza della durata ed il canone di locazione praticato. In ogni caso, determini il più probabile canone di locazione dell’immobile;*
- 5. Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico*

Relazione peritale

dell'acquirente, indicando, 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. Riferisca, altresì, dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, 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;

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

7. 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

8. *Determini il valore con l'indicazione del 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;*

9. *Corredi la relazione - da presentare su supporto informatico anche in formato word e pdf, nonché con omissione dei nominativi per la successiva pubblicazione ai fini della vendita – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale per ciascun lotto”.*

Al fine di espletare gli accertamenti presso le unità immobiliari oggetto di causa, lo scrivente si recava presso i luoghi per cui è causa accompagnato dal proprio collaboratore (ing. Natale Rondinelli), previa comunicazione verbale con la curatrice fallimentare. Preliminarmente, si ritiene opportuno precisare che la **particella 433 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, pur ricadendo nell'area delimitata da apposito recinto, non risulta di proprietà di XXXXX XXXXX, atteso che (come meglio specificato nelle risposte ai quesiti successivi) non è stata acquistata con l'atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 5 marzo 1985, recante numero 78602 di repertorio e numero 13556

di raccolta. Detta particella - infatti - risulta (in catasto) ancora in testa all'originario proprietario GERACI Antonino, nato ad Amantea il 5 marzo 1907. Si precisa che, in merito ai beni del **foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, afferenti alla massa fallimentare che ci occupa (censiti in **catasto terreni** con i mappali **368, 385, 434, 382 e 433**, sì come indicato nel quesito n. 1 posto al coadiutore dalla curatrice fallimentare) lo scrivente ha ritenuto necessario espletare opportuno rilievo plano-altimetrico mediante strumentazione GPS del tipo Trimble R4. Si mette - inoltre - in evidenza che le **particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, per la loro particolare posizione rispetto agli altri beni immobili ricadenti nella massa fallimentare *de qua*, è opportuno, ai fini estimativi, che siano valutate alla stregua di corte esterna di pertinenza del fabbricato identificato con la **particella 364 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**.

2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DALLA CURATRICE FALLIMENTARE, AVVOCATA VINCENZINA MANFREDI

Quesito n. 1: “Provveda ad effettuare una ricognizione dell'immobile identificato nel NCEU del comune di Lamezia terme al foglio di mappa 34, p.lle 368, 385, 434, 382 e 433; foglio 45 p.lla 667; foglio 39, p.lla 527; foglio 25, p.lle 626 e 629, terreni intestati al fallito XXXXX XXXXX e,

quindi,



identifichi con precisi dati catastali e confini detto compendio fallimentare, descrivendo dettagliatamente ed estraendo reperto fotografico dello stato dei luoghi. In ogni caso, verifichi preventivamente l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sui beni e in ipotesi positiva, sospenda le operazioni peritali, relazionando tempestivamente al Curatore per i conseguenti accertamenti.”

Risposta al quesito n. 1

In via preliminare, si mette in evidenza che il Tribunale di Lamezia Terme, riunito in Camera di Consiglio, emetteva in data 19 ottobre 2017 la sentenza dichiarativa di fallimento n. 17/2017 (pubblicata in data 30 ottobre 2017) contro la “Casa del Duemila di XXXXX XXXXX & Figli s.n.c.”, XXXXX XXXXX (nato a Lamezia Terme il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43R14F888K) e XXXXX Roberto (nato a Lamezia Terme il 3 luglio 1971, codice fiscale RZNRRT71L03M208G). Dall’esame della nota di trascrizione del **22 novembre 2017**, RG 15250, **RP 11724**, si evince che la “Sentenza dichiarativa di Fallimento” è stata trascritta **a favore** della “Massa dei creditori del fallimento <<XXXXXdì XXXXX XXXXX & Figli s.n.c.>>”, nonché di XXXXX XXXXX e XXXXX Roberto” e **contro** “XXXXXdì XXXXX XXXXX & Figli s.n.c.” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale 01905740799, XXXXX XXXXX nato a Lamezia Terme il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43R14F888K e

XXXXX Roberto, nato a Lamezia Terme il 3 luglio 1971, codice fiscale RZNRRT71L03M208G. Si mette in evidenza che la “Sezione B – Immobili” non è riportata nella predetta nota di trascrizione e che nella “Sezione D – Ulteriori informazioni” della nota di trascrizione in esame è riportato quanto segue: “*La presente nota viene compilata d’ufficio, su richiesta dell’avv. Manfredi Vincenzina, per come previsto dalla circolare n. 3/2003*” (cfr. nota di trascrizione del **22 novembre 2017**, RG 15250, **RP 11724**, riportata quale allegato n. 4.9 della presente relazione peritale).

Per quanto sopra indicato, gli immobili oggetto della presente relazione peritale risultano i seguenti:

- 1) terreno ubicato in adiacenza alla via Armando Scarpino del comune di **Lamezia Terme**, censito in **catasto terreni** dello stesso comune, **sezione Nicastro, foglio di mappa 34, particelle 434, 385, 368 e 382¹**;
- 2) terreno ubicato in adiacenza alla via del Progresso del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto fabbricati** del medesimo comune, **sezione Nicastro, foglio di mappa 25, particelle 626 e 629**;
- 3) terreno (adibito a corte di un fabbricato) accessibile dalla traversa alla Strada Statale 18-bis e censito in **catasto**

¹ Si ribadisce che la particella 433 non è stata valutata, in quanto non risulta di proprietà del fallito XXXXX XXXXX, ma è in capo (tuttora) al proprietario originario Geraci Antonino.

terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro,
foglio di mappa 45, particella 667;

- 4) terreno ubicato su via Aurelio Cassiodoro del comune di Lamezia Terme, censito in catasto terreni dello stesso comune, sezione Nicastro al **foglio di mappa 39, particella 527.**

Preliminarmente, **in merito ai beni immobili riportati ai punti n. 3 e n. 4 del precedente elenco, occorre precisare che non risultano più di proprietà dei falliti** (“XXXXXdi XXXXX XXXXX & Figli snc”, XXXXX XXXXX o XXXXX Roberto), atteso che in epoca antecedente alla dichiarazione di fallimento in esame tali beni erano stati alienati in favore di terzi. In particolare, il terreno censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al **foglio di mappa 39, particella 527** (di qualità catastale “*fu d accert*”² e superficie catastale pari ad **are 4.66**, cioè 466 metri quadrati), ancorché risulti ancora intestato in catasto ad XXXXX XXXXX (nato a Nicastro il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43R14F888K), è stato alienato con atto per notar FIORE MELACRINIS del 9 dicembre 1997, trascritto il **3 gennaio 1998**, RG 30, **RP 27, a favore** del signor PERRI Antonio, nato il 2 ottobre 1984 a Lamezia Terme (codice fiscale PRRNTN84R02M208K), e **contro** il signor XXXXX XXXXX, nato a Nicastro il 14 ottobre 1943, codice fiscale

RZNPQL43R14F888K (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 4.14 della presente relazione peritale). Si precisa che tale bene immobile era pervenuto al fallito in virtù dell'atto per notar FIORE MELACRINIS del 23 febbraio 1993, repertorio 101936, trascritto il **12 marzo 1993**, RG 5271, **RP 4372**, **contro** il signor SERRAO Francesco, nato a Nicastro il 27 giugno 1938, codice fiscale SRRFNC38H27F8888K (e, ovviamente, **a favore** del signor XXXXX XXXXX, nato a Nicastro il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43H14M208V, cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 4.12 della presente relazione peritale). Per quanto concerne, invece, il bene censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme**, **sezione Nicastro** al **foglio di mappa 45**, **particella 667** (di qualità uliveto, classe 2, superficie catastale **are 7.88**, cioè 788 metri quadrati, reddito dominicale Euro 4,48, reddito agrario Euro 2,85) era stato alienato dal signor XXXXX XXXXX ai coniugi Salvatore VUMBACA (nato a Siderno il 22 febbraio 1959) e Maria ESPOSITO (nata a York-Ontario - Canada – il 17 agosto 1963) in virtù dell'**atto di compravendita** per notar **FIORE MELACRINIS** del **5 maggio 1993**, recante numero 102711 di repertorio e numero 18498 di raccolta (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 11.1 della presente relazione peritale), trascritto: **a)** [per quanto concerne gli immobili identificati - all'epoca del rogito - al **foglio di mappa 45** del **catasto**

² Fabbricato urbano da accertare.

fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 385, subalterni 2 e 3 graffati e subalterno 4] il 31 maggio 1993, RG 10237, **RP 8432, a favore** dei coniugi VUMBACA Salvatore (nato a Siderno il 22 febbraio 1958) per la quota pari a 1/2 (un mezzo) della piena proprietà, ed ESPOSITO Maria (nata a York-Ontario- CANADA il 17 agosto 1963) per la quota pari a 1/2 (un mezzo) della piena proprietà, **contro** XXXXX XXXXX, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 14 ottobre 1943, per la quota pari a 1/1 (intera quota) del diritto di proprietà (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 4.21); b) [per quanto concerne l'immobile identificato - all'epoca del rogito - al **foglio di mappa 45** del **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 385, subalterno 5] il 31 maggio 1993, RG 10238, **RP 8433, a favore** di VUMBACA Vanessa (nata a Locri il 17 settembre 1989) per la quota pari a 1/1 (intera quota) del diritto di proprietà, **contro** XXXXX XXXXX, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 14 ottobre 1943, per la quota pari a 1/1 (intera quota) del diritto di proprietà (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 4.22); c) [per quanto concerne l'immobile identificato - all'epoca del rogito - al **foglio di mappa 45** del **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 385, subalterno 6] il 31 maggio 1993, RG 10239, **RP 8434, a favore** di VUMBACA Viviana (nata a Lamezia Terme il giorno 8 agosto 1991) per la quota pari a 1/1 (intera quota) del diritto di

proprietà, **contro** XXXXX XXXXX, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 14 ottobre 1943, per la quota pari a 1/1 (intera quota) del diritto di proprietà (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 4.23). Si precisa che nell'atto di compravendita predetto non è citata espressamente la **particella 667 del foglio di mappa 45 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**; tuttavia, all'articolo 1 del suddetto rogito si indica espressamente: *“Il signor XXXXX XXXXX del fabbricato allo stato rustico, con annessa corte, sito in Nicastro, ora Lamezia Terme alla località Talarico composto da tre piani fuori terra ne vende: a) ai coniugi Vumbaca Salvatore e Esposito Maria che acquistano in parti uguali tra loro, comune e pro indiviso l'intero piano terra di circa mq 105, e relativa corte di circa mq 900, confinante nell'intero con strada di accesso, proprietà Montesanti da due lati, e proprietà Pellegrino, salvo altri [...]”*. Tale corte, anche se non espressamente identificata con precisi dati catastali, coincide con la **particella 667 del foglio di mappa 45 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**. Infatti, nell'atto che ci occupa, oltre a ben identificare i confini dei fondi limitrofi, indica l'estensione della corte esterna in argomento che risultava pari a circa 900 metri quadrati. La **particella 667**, prima del frazionamento espletato con tabella di variazione del 21 marzo 2003 (recante numero 71129 di protocollo), in atti dal 21 marzo 2003, presentava un'estensione catastale di **are 8.70** (8 are, 60 centiare, cioè 870 metri quadrati), cfr. visura storica per

immobile riportata quale allegato n. 2.10 della presente relazione peritale. Tale superficie catastale, quindi, risulta molto vicina a quella indicata nell'atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 5 maggio 1993 (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 11 della presente relazione peritale).

Per quanto concerne – invece – gli altri immobili elencati, si procede alla relativa descrizione. Il bene ubicato in via del Progresso del comune di Lamezia Terme, è censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 25, particelle 626 e 629**. Da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.7 della presente relazione peritale), la **particella 626** risulta di qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale pari ad **are 1.40** (140 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 0,43 e reddito agrario pari a Euro 0,18, ed è intestata catastalmente al signor XXXXX XXXXX, nato a Nicastro il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43R14F888K. Si ritiene opportuno precisare che tale particella si è originata in virtù del **frazionamento del 6 giugno 2005**, recante numero CZ0079972 di protocollo, in atti a partire dal 6 giugno 2005, della **particella 180 del foglio di mappa 25 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (di qualità seminativo arborato, classe 3, estensione catastale pari ad **are 2.74** - 274 metri quadrati - reddito dominicale Euro 1,20, reddito agrario Euro 0,35). Si

precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni:

- a) **variazione d'ufficio del 25 settembre 1985**, recante numero CZ0277781 di protocollo, in atti a partire dal 23 novembre 2004, istanza n. 207374/2004; prima di tale variazione, l'originaria **particella 180** risultava di qualità seminativo irriguo arborato, di superficie catastale pari ad **are 3.04** (304 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 1,33 e reddito agrario pari a Euro 0,39;
- b) **frazionamento del 18 agosto 1973**, recante numero CZ0241361 di protocollo, in atti a partire dal 14 ottobre 2004; prima dell'atto di aggiornamento che ci occupa la **particella 180** risultava di qualità seminativo irriguo arborato, di classe 3, superficie catastale pari ad **are 3.20** (320 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 1,40 e reddito agrario pari a Euro 0,41;
- c) **variazione d'ufficio del 14 ottobre 2004**, recante numero CZ0241350 di protocollo, in atti a partire dal 14 ottobre 2004 (istanza n. 207374/2004); tale variazione è stata eseguita per una rettifica della superficie catastale a seguito di un errore relativo all'impianto meccanografico;
- d) **variazione d'ufficio del 30 settembre 2004**, recante numero CZ0241349 di protocollo, in atti a partire dal 14 ottobre 2004 (istanza n. 207374/2004); prima dell'atto di aggiornamento in argomento la **particella 180** risultava di

Relazione peritale

qualità seminativo irriguo arborato di classe 3, di superficie catastale pari ad **are 8.00** (800 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 3,51 e reddito agrario pari ad Euro 1,03;

- e) tipo mappale del **25 settembre 1985**, recante numero 134033 di protocollo, in atti a partire dal giorno 8 maggio 2002 (n. 1963.1/1985); prima dell'atto di aggiornamento in esame la **particella 180** risultava di qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie catastale pari ad **are 8.50** (850 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 3,73 e reddito agrario pari a Euro 1,10.

Si precisa che il bene immobile in argomento (identificato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 25, particella 626**), prima di essere intestato catastalmente al signor XXXXX XXXXX (nato a Nicastro il 14 ottobre 1943) in virtù dell'atto di donazione per notar FIORE MELACRINIS del 26 settembre 1973, risultava in testa al signor XXXXX Francesco nato a Nicastro il 4 luglio 1913, codice fiscale RZNFNC13L04F888R.

Per quanto concerne la **particella 629** (adiacente sul lato Sud della **particella 626**, precedentemente descritta) del **foglio di mappa 25** del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro**, occorre precisare che - da quanto emerge dalla visura storica per immobile (riportata nell'allegato **n. 2.8** della presente relazione peritale) - risulta di qualità seminativo arborato, classe

3, superficie catastale pari ad **are 3.30**, reddito dominicale pari a Euro 1,02 e reddito agrario pari a Euro 0,43. La particella in argomento, intestata catastalmente al signor XXXXX XXXXX (nato a Nicastro il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43R14F888K), si è originata dal **frazionamento del 6 giugno 2005** (recante numero CZ0079972 di protocollo, in atti a partire dalla stessa data) della **particella 153 del foglio di mappa 25 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (di qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale pari ad **are 6.95** - 695 metri quadrati - reddito dominicale pari a Euro 3,05 e reddito agrario pari a Euro 0,90) ha subito negli anni le seguenti variazioni:

- a) **variazione d'ufficio del 25 settembre 1985**, recante numero CZ0277768 di protocollo, in atti a partire dal 23 novembre 2004 (istanza 207374/2004, n. 49203.1/2004); prima della variazione in esame, la particella 153 risultava di qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie catastale pari ad **are 8.00**, reddito dominicale pari a Euro 3,51 e reddito agrario pari a Euro 1,03;
- b) **frazionamento del 18 agosto 1973**, recante numero CZ0241356 di protocollo, in atti a partire dal 14 ottobre 2004 (n. 102276.1/1973); prima dell'atto di aggiornamento in argomento, la particella in esame risultava di superficie pari ad **are 9.00** (900 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 3,95, reddito agrario pari a Euro 1,16;

- c) **variazione d'ufficio del 30 settembre 2004**, recante numero CZ0241033 di protocollo, in atti a partire dal 14 ottobre 2004 (istanza n. 207374/2004); prima della variazione in argomento la particella 153 risultava di qualità “ente urbano” di superficie catastale pari a 2 centiare;
- d) **tipo mappale del 25 settembre 1985**, recante numero 134060 di protocollo in atti a partire dal giorno 8 maggio 2002 (n. 1964.1/1985); prima di tale atto di aggiornamento, la particella in argomento risultava di qualità “ente urbano” e superficie catastale pari a 97 centiare (97 metri quadrati);
- e) **tipo mappale del 25 settembre 1985**, recante numero 134033 di protocollo, in atti a partire dal giorno 8 maggio 2002 (n. 1963.1/1985); prima dell'atto di aggiornamento in esame, la particella in argomento risultava di qualità “ente urbano”, superficie catastale pari ad are 1.82 (182 metri quadrati); quest'ultimo stadio si era originato dall'impianto meccanografico del 9 luglio 1985.

Le due particelle in argomento, di superficie complessiva pari a **470 metri quadrati** e ricadenti nella zona CM del Piano Regolatore Generale di Lamezia Terme, confinano: a Nord-Ovest con la **particella 179** del foglio di mappa 25 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro (intestata catastalmente al comune di Lamezia Terme); a Nord-

Est con la via del Progresso del comune di Lamezia Terme; a Sud-Est con la **particella 217** del foglio di mappa 25 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro (di proprietà dei signori: a) Coschino Antonio, nato Nicastro il 18 giugno 1936; Coschino Concetta, nata a Nicastro il giorno 1 ottobre 1939; Coschino Francesco, nato a Nicastro il 6 marzo 1934; Coschino Salvatore, nato a Nicastro il 30 novembre 1943); a Sud-Ovest con la **particella 364 del foglio di mappa 25 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (intestata catastalmente ai signori: Costantino Carolina Lucia, nata a Lamezia Terme il giorno 8 gennaio 1978; Chiefalo Raffaele, nato a Lamezia Terme il 4 maggio 1975; Vescio XXXXX, nato a Nicastro il 21 febbraio 1954; Viola Concetta, nata a Nicastro il 5 agosto 1962; XXXXX Rossana, nata a Lamezia Terme il 20 luglio 1971; Soriano Teresa, nata a Vibo Valentia il 20 giugno 1946). Tale area, identificata con le seguenti coordinate WGS84: **longitudine 38.964949** e **latitudine 16.325023**, è completamente recintata con rete metallica e paletti in ferro di colore verde e risulta totalmente asfaltata (cfr. fotografie dalla n. 1 alla n. 5 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). Attualmente risulta adibita al ricovero di automobili usate destinate alla vendita. E' possibile accedere alla predetta area per mezzo del cancello in ferro scorrevole ubicato lungo il confine Sud-Est del lotto (cfr. fotografie n. 4 e n. 5 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione

peritale). Si mette in evidenza che in prossimità del vertice Sud del lotto in argomento insiste un *box* con struttura prefabbricata in alluminio (cfr. fotografie n. 2, n. 4 e n. 5 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale).

In merito al lotto ubicato in adiacenza a via Armando Scarpino del comune di Lamezia Terme, si mette in evidenza che lo stesso risulta censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particella 434**. Da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.4 della presente relazione peritale), la **particella 434** risulta di qualità seminativo, classe 3, superficie catastale pari ad **are 22.10** (2.210 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 6,28 e reddito agrario pari a Euro 1,83, ed è intestata in catasto al signor XXXXX XXXXX, nato a Nicastro il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43R14F888K. Si ritiene opportuno precisare che tale particella si è originata in virtù del **frazionamento del 26 aprile 1986**, recante numero 30.1/1986, in atti a partire dal 23 gennaio 1995, dell'originaria **particella 53 del foglio di mappa 34** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** (di qualità seminativo arborato, classe 3, estensione catastale pari ad ettari 1.70.40 – 17.040 metri quadrati – reddito dominicale lire 93.720, reddito agrario lire 27.264). Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni:

- a) **variazione d'ufficio del 2 gennaio 1985**, recante numero 1.1/1985, in atti a partire dal 2 gennaio 1985; prima di tale variazione, l'originaria **particella 53** risultava di qualità seminativo, di classe 3, di superficie catastale pari ad ettari 1.78.40 (17.840 metri quadrati), reddito dominicale pari a lire 98.120 e reddito agrario pari a lire 28.544;
- b) **frazionamento n. 1283** in atti a partire dal 31 agosto 1990; prima dell'atto di aggiornamento che ci occupa la particella 53 risultava di qualità seminativo, di classe 3, superficie catastale pari ad ettari 1.79.30 (17.930 metri quadrati), reddito dominicale pari a lire 98.615 e reddito agrario pari a lire 28.688; quest'ultimo stadio deriva dall'impianto meccanografico del 9 luglio 1985.

Si precisa che il bene immobile in argomento (identificato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particella 434**), prima di essere intestato catastalmente al signor XXXXX XXXXX (nato a Nicastro il 14 ottobre 1943) in virtù dell'atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 9 febbraio 1990, repertorio n. 92237 (atto riportato quale allegato n. 11.3 della presente relazione peritale), risultava in catasto in testa al:

- 1) signor MERCURI Michele Antonio nato a Nicastro il 17 febbraio 1959, codice fiscale MRCMHL59B17F888P; in virtù dell'atto di compravendita per notar FIORE

MELACRINIS del 21 maggio 1988, recante numero 87654 di repertorio;

- 2) signor GERACI Antonino fu Sante; da quanto emerge dalla visura storica per immobile, tale intestazione catastale ha interessato l'immobile in argomento nel corso del periodo di tempo compreso tra il 9 luglio 1985 (impianto meccanografico) ed il 21 maggio 1988.

Si ritiene necessario mettere in evidenza che sulla particella in argomento insiste una tettoia coperta (in parte chiusa con una tramezzatura) avente una struttura portante in acciaio costituita di pilastri del tipo HEA 100 e travi IPE 80 (cfr. fotografie n. 6, n. 7 e n. 8 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). La copertura è costituita di pannelli coibentati ed occupa una superficie lorda complessiva di **245,86 metri quadrati**. Si precisa che la tettoia in argomento può essere schematizzata con i seguenti 4 ambienti principali:

- piccolo ambiente, adibito a bagno ed identificato con l'acronimo WC nella planimetria riportata nell'allegato n. 5.3 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **3,33 metri quadrati**; si mette in evidenza che tale bagno, le cui pareti laterali risultano rivestite fino ad un'altezza di 2,30 metri dal piano di calpestio, presenta un'altezza interna di **3,50 metri** ed è accessibile per mezzo di una porta in legno di larghezza pari a 80 centimetri ed

Relazione peritale

altezza pari a 2,10 metri (cfr. fotografie n. 9, n. 10 e n. 11 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un ambiente adibito a magazzino e deposito materiale, identificato nella planimetria riportata quale allegato n. 5.3 della presente relazione peritale con la lettera **M**; tale ambiente, accessibile mediante una porta in ferro, ha una superficie netta di **27,79 metri quadrati** ed un'altezza netta interna pari a 3,49 metri (cfr. fotografie n. 12 e n. 13 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un ambiente adibito a deposito materiale, identificato nella planimetria riportata quale allegato n. 5.3 della presente relazione peritale con la lettera **S**, delimitato mediante tramezzatura esclusivamente su tre lati; tale ambiente ha una superficie netta interna pari a **39,78 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 7 e n. 8 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un ambiente adibito a tettoia, completamente aperto (delimitato esclusivamente sul lato Ovest da un tramezzo), identificato con la lettera **T** nella planimetria riportata quale allegato n. 5.3 della presente relazione peritale; si mette in evidenza che tale ambiente presenta una superficie netta di **167,55 metri quadrati**; si precisa che la copertura della tettoia in argomento è del tipo a doppia

falda; è stata rilevata un'altezza massima al colmo di 3,78 metri ed un'altezza minima alla gronda di 3,52 metri.

Si mette in evidenza che la tettoia in argomento, ubicata dal confine Ovest ad una distanza variabile compresa tra 1,12 metri e 1,69 metri, è utilizzata per il deposito materiale di costruzione. Sulla rimanente porzione di lotto, adibita a piazzale, è depositato materiale di varia natura (cfr. fotografie n. 15 e n. 16 del reperto fotografico riportato nell'allegato n. 1 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che il lotto in esame confina: a Nord con la **particella 363 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (tale particella identifica un edificio condominiale costituito di quattro piani fuori terra con annessa corte di pertinenza esterna); ad Est con l'appezzamento di terreno identificato in **catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particelle 902 e 885 del foglio di mappa 34** (entrambe in testa alla signora CERCHIARO Elisabetta nata a Feroleto Antico il 16 giugno 1958, codice fiscale CRCLBT58H56D544O); a Sud con via Senatore Armando SCARPINO del comune di Lamezia Terme; ad Ovest con le **particelle 443 e 382 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (intestate catastalmente rispettivamente a GERACI Antonio fu Sante - relativamente alla **particella 433** - e XXXXX XXXXX, nato a Lamezia Terme in data 14 ottobre 1943, relativamente alla **particella 382**). Si mette in evidenza che è possibile accedere al

piazzale che ci occupa mediante due cancelli carrabili in ferro ubicati lungo il confine Sud della particella in argomento, prospicienti via senatore Armando SCARPINO del comune di Lamezia Terme (cfr. fotografia n. 16 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). Si precisa che, al fine di verificare l'effettiva estensione del lotto che ci occupa, lo scrivente ha proceduto al rilievo plano-altimetrico dell'area oggetto di causa, mediante strumentazione GPS del tipo TRIMBLE R4. Si mette in evidenza che dal rilievo espletato è emerso che il piazzale in argomento ha un'estensione pari a **2.128,80 metri quadrati** (pertanto, leggermente inferiore rispetto alla superficie catastale – 2.210 metri quadrati – riportata nella visura storica per immobile).

Infine, le particelle adibite a corte del fabbricato identificato in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34**, **particella 364**, risultano individuate in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34**, con i seguenti mappali:

- 1) **particella 368**, di qualità uliveto, classe 1, superficie catastale pari ad are 0.60 (60 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 0,45 e reddito agrario pari ad Euro 0,23; tale particella è intestata catastalmente al signor **XXXXX XXXXX**, nato a Nicastro il 14 ottobre 1943, codice fiscale **RZNPQL43R14F888K**; si ritiene

Relazione peritale

opportuno precisare che tale particella si è originata in virtù del **frazionamento del 2 gennaio 1985**, in atti a partire dal 11 giugno 1991 (recante numero 1.2/1985), dell'originaria **particella 368** del **foglio di mappa 34** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** (di qualità uliveto, classe 1, estensione catastale pari ad **are 2.00** – 200 metri quadrati – reddito dominicale lire 2.900, reddito agrario lire 1.500). Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni:

- a) **frazionamento del 19 gennaio 1983**, recante numero 12.1/1983, in atti a partire dal giorno 11 giugno 1991; prima di tale variazione, l'originaria **particella 44** risultava di qualità uliveto, di classe 1, di superficie catastale pari ad ettari 3.89.40 (38.940 metri quadrati), reddito dominicale pari a lire 564.630 e reddito agrario pari a lire 292.050;
- b) **frazionamento del 15 ottobre 1982**, recante numero 196.2/1982, in atti a partire dal giorno 11 giugno 1991; prima di tale variazione, l'originaria **particella 44** risultava di qualità uliveto, di classe 1, di superficie catastale pari ad ettari 4.22.40 (42.240 metri quadrati), reddito dominicale pari a lire 612.480 e reddito agrario pari a lire 316.800;
- c) **frazionamento del 23 settembre 1985**, recante numero 104.1/1985, in atti a partire dal giorno 11

Relazione peritale

giugno 1991; prima di tale variazione, l'originaria **particella 44** risultava di qualità uliveto, di classe 1, di superficie catastale pari ad ettari 4.24.20 (42.420 metri quadrati), reddito dominicale pari a lire 615.090 e reddito agrario pari a lire 318.150;

d) **frazionamento** in atti a partire dal **31 agosto 1990**, recante numero 3877; prima di tale variazione, l'originaria **particella 44** risultava di qualità uliveto, di classe 1, di superficie catastale pari ad ettari 4.45.20 (44.520 metri quadrati), reddito dominicale pari a lire 645.540 e reddito agrario pari a lire 333.900; quest'ultimo stadio deriva dall'impianto meccanografico del 9 luglio 1985;

si mette in evidenza - inoltre - che il bene immobile in argomento (identificato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella 368**), prima di essere intestato al signor XXXXX XXXXX (nato a Nicastro il 14 ottobre 1943) in virtù dell'atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 5 marzo 1985, repertorio n. 78602 (cfr. allegato n. 11.4 della presente relazione peritale), risultava - in catasto - in testa al signor GERACI Antonino fu Sante;

2) **particella 382**, di qualità seminativo, classe 3, superficie catastale pari ad **are 8.00** (800 metri quadrati), reddito

Relazione peritale

dominicale pari a €uro 2,27 e reddito agrario pari a €uro 0,66; tale particella è intestata catastalmente al signor XXXXX XXXXX, nato a Nicastro il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43R14F888K; si ritiene opportuno precisare che tale particella si è originata in virtù del **frazionamento del 2 gennaio 1985**, in atti a partire dal 11 giugno 1991 (recante numero 1.1/1985), dell'originaria **particella 53 del foglio di mappa 34** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** (di qualità seminativo, classe 3, estensione catastale pari ad ettari 1.78.40 – 17.840 metri quadrati – reddito dominicale lire 98.120, reddito agrario lire 28.544). Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni:

a) **frazionamento** in atti dal **31 agosto 1990**, recante numero 1283, l'originaria **particella 53** risultava di seminativo, di classe 3, di superficie catastale pari ad ettari 1.79.30 (17.930 metri quadrati), reddito dominicale pari a lire 98.615 e reddito agrario pari a lire 28.688; quest'ultimo stadio deriva dall'impianto meccanografico del 9 luglio 1985;

si mette in evidenza – inoltre - che il bene immobile in argomento (identificato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particella 382**), prima di essere intestato

Relazione peritale

catastalmente al signor XXXXX XXXXX (nato a Nicastro il 14 ottobre 1943) in virtù dell'atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 5 marzo 1985, repertorio n. 78602 (cfr. allegato n. 11.4 della presente relazione peritale), risultava in catasto in testa al signor GERACI Antonino fu Sante;

- 3) **particella 385**, di qualità pascolo, classe 1, superficie catastale pari ad are 0.20 (20 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 0,03 e reddito agrario pari ad Euro 0,02; tale particella è intestata catastalmente al signor XXXXX XXXXX, nato a Nicastro il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43R14F888K; si ritiene opportuno precisare che tale particella si è originata in virtù del **frazionamento** in atti dal **31 agosto 1990** (recante numero 185), dell'originaria **particella 80** del **foglio di mappa 34** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** (di qualità pascolo, classe 1, estensione catastale pari ad are 78.60 – 7.860 metri quadrati – reddito dominicale lire 19.650, reddito agrario lire 12.576); tale stadio deriva dall'impianto meccanografico del 9 luglio 1985; si mette in evidenza – inoltre - che il bene immobile in argomento (identificato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particella 382**), prima di essere intestato catastalmente al signor XXXXX XXXXX (nato

a

Nicastro il 14 ottobre 1943) in virtù dell'atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 5 marzo 1985, repertorio n. 78602 (cfr. allegato n. 11.4 della presente relazione peritale), risultava in catasto in testa al signor GERACI Antonino fu Sante.

Si mette in evidenza che il lotto in esame confina: a **Nord** con il fabbricato (e la relativa corte) identificato in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro al foglio di mappa 34, particella 364**; ad **Est** con l'appezzamento di terreno identificato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro, particella 434 del foglio di mappa 34** (in testa al signor XXXXX XXXXX, nato a Nicastro il 14 ottobre 1943); a **Sud** con la **particella 433 del foglio di mappa 34** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** (che, pur ricadendo nell'apposita area recintata, non risulta di proprietà del fallito XXXXX XXXXX, essendo intestata catastalmente ancora all'originario proprietario GERACI Antonino fu Sante); ad **Ovest**, con le **particelle 380, 384 e 438** (intestate catastalmente a PANASSIDI Giovanni, nato a Nicastro in data 16 giugno 1964). Si mette in evidenza che è possibile accedere alla corte che ci occupa mediante un cancello carrabile in ferro prospiciente via senatore Armando SCARPINO del comune di Lamezia Terme (cfr. fotografia n. 25 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale) nonché dal fabbricato identificato in **catasto fabbricati**

del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella 364.

Infine, per quanto concerne la **particella 433** del **foglio di mappa 34** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** si ribadisce che, pur ricadendo (per buona parte dell'estensione) nell'area recintata (come emerge dalla sovrapposizione riportata quale appendice II del reperto fotografico riportato quale allegato **n. 1** della presente relazione peritale), non risulta di proprietà del signor XXXXX XXXXX, atteso che è in testa al signor GERACI Antonino fu Sante. Tale particella (di qualità catastale seminativo, classe 3, estensione catastale 80 centiare - 80 metri quadrati -, reddito dominicale Euro 0,23 e reddito agrario Euro 0,07) si è originata dal **frazionamento del 26 aprile 1986**, in atti a partire dal 23 gennaio 1995 (n. 30.1/1996) della **particella 53** di qualità seminativo, classe 3, estensione catastale (prima del frazionamento) pari ad ettari 1.70.40 (17.040 metri quadrati), reddito dominicale lire 93.720, reddito agrario lire 27.264. Detta particella 433, infatti, non risulta trasferita con l'atto del 5 marzo 1985, repertorio n. 78602, per notar FIORE MELACRINIS, in forza del quale furono acquistate (da XXXXX XXXXX) le **particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro.**

Si precisa - infine - che, sulla scorta delle verifiche effettuate, non è emersa l'esistenza di ulteriori

procedure gravanti sui beni immobili oggetto della presente relazione peritale.

Quesito n. 2: “Precisi la provenienza del bene al fallito, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà.”

Risposta al quesito n. 2

Per quanto concerne il terreno identificato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme** (sezione **Nicastro**) al **foglio di mappa 34, particella 434**, al fine di individuare l’atto di provenienza del bene immobile in esame sono state eseguite opportune ispezioni ipotecarie per soggetto (relativamente ai soggetti fisici e giuridici XXXXX XXXXX, XXXXX Roberto e Casa del Duemila di XXXXX XXXXX & figli s.n.c.) e per immobile (cfr. allegati n. 4.XX della presente relazione peritale). Dall’elenco sintetico delle formalità è emerso che, nel periodo informatizzato compreso tra il giorno 1 gennaio 1989 ed il giorno 15 marzo 2022, la **particella 434 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** è stata oggetto della sola nota di trascrizione del **21 febbraio 1990**, RG 4056, **RP 3457** (cfr. allegato n. 4.10 della presente relazione peritale). Tale nota di trascrizione è afferente all’atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 9 febbraio 1990, repertorio n. 92237 (cfr. allegato n. 11.3 della presente relazione peritale). Dalla disamina della nota di trascrizione

dell'atto predetto, nello specifico dall'esame della “Sezione B – Immobili”, si evince il seguente immobile:

- **“Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1”**: immobile individuato in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34**, **particella provvisoria 53/c**, **particella definitiva 434**, località Scinà, estensione pari ad **are 22.10** (cioè 2.210 metri quadrati).

L'atto di compravendita è stato trascritto **in favore** del signor **XXXXX XXXXX**, nato il 14 ottobre 1943 a Nicastro, codice fiscale RZNPQL43R14M208V, relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, e **contro** il signor MERCURI Michele Antonino, nato a Nicastro il 17 febbraio 1959, codice fiscale MRCMHL59B17F888P, relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. nota di trascrizione del **21 febbraio 1990**, RG 4056, RP 3457, riportata quale allegato n. 4.10 della presente relazione peritale. Dalla disamina dell'atto di compravendita concernente la **particella 434** del **catasto terreni**, **foglio di mappa 34** del **comune di Lamezia Terme**, **sezione Nicastro**, (atto, si ribadisce, per notar FIORE MELACRINIS del 9 febbraio 1990, repertorio n. 92237, cfr. allegato n. 11.3 della presente relazione peritale) si evince che il signor MERCURI Michele Antonino (nato a Lamezia Terme il 17 febbraio 1959, codice fiscale MRCMHL59B17F888P)

alienava in favore del signor XXXXX XXXXX (nato a Nicastro, ora Lamezia Terme, il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43R14M208V) *“la zona di terra sita in agro di Nicastro, ora Lamezia Terme, località Scinà, estesa circa are ventidue e centiare dieci, confinante con Cerchiaro Elisabetta, strada di Piano regolatore, stesso acquirente salvo altri, in catasto al foglio di mappa 34, particella 53/c – def. 434, semin. 3^a (a. 22,10), RDL 12155, altra partita n. 7042, pervenuta, fra l’altro, con atto di donazione a mio rogito in data 21 maggio 1988 rep. 87654 registrato a Lamezia Terme il 6 giugno 1988 al n. 1020, trascritto a Catanzaro il 3/6/1988 ai nn. 11350/9425”*. Nell’articolo 2 del predetto atto di compravendita veniva indicato il prezzo di acquisto del lotto di terreno in argomento. Tale prezzo risultava pari a lire 20.000.000 (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 11.3 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza - infine - che all’atto di compravendita predetto è allegato un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Lamezia Terme all’epoca di stipula del rogito. Dal certificato in argomento si evince che il terreno oggetto di compravendita ricadeva nella *“lottizzazione denominata “Geraci” ed approvata dalla Commissione edilizia nella seduta del 10/4/75 n. 29, con destinazione a “fascia di rispetto stradale” – non edificandi”*.

Per quanto concerne le altre unità immobiliari oggetto di causa (censite in catasto fabbricati del comune di

Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 25, particelle 626 e 629), si precisa che sono pervenute al signor XXXXX XXXXX in forza dell'atto di donazione per notar FIORE MELACRINIS del 26 settembre 1973, recante numero di repertorio 60265 e numero di raccolta 7312, trascritto il 25 ottobre 1973, RG 19989, RP 18344, a favore di XXXXX XXXXX, nato a Nicastro il 14 ottobre 1943, contro XXXXX Francesco, nato a Nicastro il 4 agosto 1913 (cfr. nota di trascrizione riportata nell'allegato n. 11.2 della presente relazione peritale). Come si evince dalla disamina dell'atto in argomento (pure riportato nell'allegato n. 11.2 della presente relazione peritale), il signor XXXXX Francesco (nato a Nicastro il 4 agosto 1913) donava a suo figlio (XXXXX XXXXX, nato a Nicastro il 14 ottobre 1943) la nuda proprietà di una “zona di terreno estesa circa are undici e centiare quattro, confinante con strada, tale Santori, XXXXX Rosa e terreno assegnato ad XXXXX Vincenzo, salvo altri, da distinguere in catasto al foglio di mappa 25, particelle: 180/A, seminativo irriguo arborato, 2^a (a. 3.04), RD £ 19,76; 153/A, seminativo irr. arb. 3^a, (a. 8.00) RD £ 52,00”. Dall'articolo 3 del predetto atto si evince che il valore (indicato) delle singole quote di donazione è pari a lire 300.000 (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 11.2 della presente relazione peritale).

Per quanto concerne le porzioni di terreno individuate dalle **particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa**

34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro adibite a corte del fabbricato identificato con la **particella 364 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, al fine di individuare l'atto di provenienza del bene immobile in esame sono state eseguite opportune ispezioni ipotecarie per soggetto (relativamente ai soggetti fisici e giuridici XXXXX XXXXX, XXXXX Roberto e Casa del Duemila di XXXXX XXXXX & figli s.n.c.) e per immobile (cfr. allegati n. 4.XX della presente relazione peritale). Tuttavia, dall'elenco sintetico delle formalità non sono emerse, nel periodo informatizzato (afferente alla ricerca per immobile) compreso tra il giorno 1 gennaio 1989 ed il giorno 31 agosto 2022, formalità inerenti alle particelle in argomento, posto che la ricerca telematica per immobile presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è possibile per le formalità successive al 1° gennaio 1989. Infatti, la nota di trascrizione relativa all'atto di provenienza delle **particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** è antecedente alla data di inizio del periodo informatizzato (cioè tale atto è stato trascritto in data antecedente il giorno 1 gennaio 1989). Ad ogni modo, è stata estesa (cfr. allegato n. 4.25³ della presente relazione peritale) la ricerca telematica per dati anagrafici in ordine alle **particelle 368, 382 e 385 del foglio di**

³ Periodo indagato: **1 gennaio 1985 – 31 dicembre 1985** soggetto: XXXXX XXXXX nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 14 ottobre 1943.

mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro: la nota di trascrizione del **3 aprile 1985, RG 6332, RP 5650**, è riportata quale allegato **n. 4.26** della presente relazione peritale. Tale nota è afferente all'atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 5 marzo 1985, recante numero di repertorio 78602 (riportato quale allegato **n. 11.4** della presente relazione peritale). Dalla disamina della nota di trascrizione dell'atto predetto si evince che gli immobili oggetto di trascrizione risultano i seguenti:

- **Immobilabile n. 1:** immobile individuato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particella provvisoria 44/b, particella definitiva 368**, località Scinà, estensione pari a 60 metri quadrati, reddito dominicale £ 7,50, reddito agrario £ 0,72;
- **Immobilabile n. 2:** immobile individuato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particella provvisoria 53/b, particella definitiva 382**, località Scinà, estensione pari a 800 metri quadrati, reddito dominicale £ 12,00, reddito agrario £ 3,36;
- **Immobilabile n. 3:** immobile individuato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particella provvisoria 80/d, particella definitiva 385**, località Scinà, estensione pari a 20 metri quadrati, reddito dominicale £ 0,16, reddito agrario £ 0,05;

Relazione peritale

- **Immobile n. 4:** immobile individuato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34**, **particella provvisoria 44/c**, **particella definitiva 363**, località Scinà, estensione pari a 2.090 metri quadrati, reddito dominicale £ 261,25, reddito agrario £ 25,08;
- **Immobile n. 5:** immobile individuato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34**, **particella provvisoria 44/d**, **particella definitiva 364**, località Scinà, estensione pari a 720 metri quadrati, reddito dominicale £ 90,00, reddito agrario £ 8,64;
- **Immobile n. 6:** immobile individuato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34**, **particella provvisoria 53/b**, **particella definitiva 369**, località Scinà, estensione pari a 60 metri quadrati, reddito dominicale £ 0,90, reddito agrario £ 0,25;
- **Immobile n. 7:** immobile individuato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34**, **particella provvisoria 53/c**, **particella definitiva 370**, località Scinà, estensione pari a 30 metri quadrati, reddito dominicale £ 0,45, reddito agrario £ 0,13;
- **Immobile n. 8:** immobile individuato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di**

mappa 34, particella provvisoria 44/b, particella definitiva 347, località Scinà, estensione pari a 2.650 metri quadrati, reddito dominicale £ 331,25, reddito agrario £ 31,80.

L'atto di compravendita è stato trascritto **in favore** del signor **XXXXX XXXXX**, nato il 14 ottobre 1943 a Nicastro, relativamente alle unità negoziali sopra elencate, per la quota di 1/1, e **contro** il signor GERACI Antonino, nato ad Amantea il 5 marzo 1907, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. nota di trascrizione del **3 aprile 1985**, RG 6332, **RP 5650**, riportata quale allegato n. 4.26 della presente relazione peritale). Dalla disamina dell'atto di compravendita che ci occupa (per notar FIORE MELACRINIS del 5 marzo 1985, recante numero 78602 di repertorio, riportato quale allegato n. 11.4 della presente relazione peritale) si evince che il signor GERACI Antonino (nato in Amantea il 5 marzo 1907) alienava in favore del signor XXXXX XXXXX (nato a Nicastro, ora Lamezia Terme, il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43R14M208V) *“suolo edificatorio sito in Nicastro, ora Lamezia Terme, località Scinà, esteso circa are sessantaquattro e centiare trenta, (are 64,30) confinante con restante proprietà del venditore da più lati, e strada di lottizzazione, da distinguere in catasto al foglio di mappa 34, particelle: - 368 (ex 44/b) are 0,60, rdl. 7,50 ral. 0,72; - 382 (ex 53/b) are 8,00 rdl. 12,00 ral 3,36; - 385 (ex 80/d) are 0,20 rdl. 0,16 ral 0,05; - 363 (ex 44/c)*

Relazione peritale

are 20,90 rdl. 261,25 ral 25,08; - 364 (ex 44/d) are 7,20 rdl. 90,00 ral. 8,64; - 369(ex 53/b) aree 0,60 rdl. 0,90 ral. 0,25; - 370 (ex 53/c) are 0,30 rdl. 0,45 ral 0,13; - 347 (ex 44/b) are 26,50 rdl. 331,25 ral. 31,80. Gli estremi delle particelle frazionate sono stati ricavati dai tipi di frazionamento, rispettivamente n. 1/1985 riconosciuto conforme alle norme vigenti dall'UTE di Catanzaro il 2/1/1985 prot. Mod. 8 n. 105085; tipo n. 12/1983 riconosciuto conforme alle norme vigenti dall'Ute di Catanzaro il 19/1/1983 prot. mod. 8 n. 77328 con conferma successiva di validità in data 24/9/1984 prot. mod. 8 n. 84333; tipo n. 196/1982 riconosciuto conforme alle norme vigenti dal'UTE di Catanzaro il 15/10/1982 prot. mod. 8 n. 65926, con successiva conferma di validità in data 21/11/1984 prot. mod. 8, N. 101330 [...]"

Nell'articolo 2 del predetto atto di compravendita veniva indicato il prezzo di acquisto del lotto di terreno in argomento. Tale prezzo risultava pari a lire 100.000.000 (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 11.4 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza – inoltre – che il venditore nell'atto di compravendita in esame dichiarava: “che il terreno in oggetto fa parte della lottizzazione da esso venditore predisposta ed adottata dal Consiglio Comunale di Lamezia Terme con deliberazione del 2/7/1977 n. 231, approvata dal CO.RE.CO con provvedimento dell'8/8/1977 n. 37654; nulla Osta del Presidente della Giunta Regionale in data 27/5/1980 decreto n. 1080 ed approvazione del Genio Civile di Catanzaro

con nota n. 21291 del 18/10/1979 nonché nulla osta della Sovrintendenza ai monumenti ed alla Galleria della Calabria con nota n. 5208 del 23/09/1977 e giusta convenzione stipulata con il Comune di Lamezia Terme con atto per il segretario generale del comune medesimo Dr. Luigi Cerminara n. 2534 registrato a Lamezia Terme il 15/02/1985 al n. 471 serie Iⁿ, trascritto nei RR.II. di Catanzaro il 20/02/1985 ai nn. 3389/3076”. Infine, nell’atto di compravendita in argomento si precisava che: **“le particelle 385, 368 e 382 sono a destinazione agricola”**.

Infine, si ribadisce che la **particella 433 del foglio di mappa 34** del comune di **Lamezia Terme, Nicastro** non risulta di proprietà della società fallita (pur ricadendo nell’area recintata), atteso che **non è stata alienata** con atto per notar FIORE MELACRINIS del 5 marzo 1985 dal signor GERACI Antonino.

Quesito n. 3: **“Valuti la possibilità di una divisione del bene in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura del medesimo, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli di denaro.”**

Risposta al quesito n. 3

Nel caso che ci occupa, i beni immobili censiti in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione**

Nicastro, al foglio di mappa 34, particelle 368, 382, 385 e 434 ed al foglio di mappa 25, particelle 626 e 629, non risultano in comproprietà e - pertanto - non è necessario predisporre alcun progetto di divisione.

Quesito n. 4: “Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, specificando, in presenza di contratti registrati, la data di scadenza della durata ed il canone di locazione praticato. In ogni caso, determini il più probabile canone di locazione dell’immobile.”

Risposta al quesito n. 4

Per quanto concerne la **particella 629⁴** del **foglio di mappa 25** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, si mette in evidenza che risultano locate alla società GT CARS di Giampà Antonio (nato il 19 luglio 1973, residente in via Guglielmo Marconi n. 45 del comune di Lamezia Terme, codice fiscale GMPNTN73L19M208W) in virtù del **contratto di locazione** del **5 ottobre 2021** stipulato tra il curatore del fallimento n. 16/2017 “XXXXXXdi XXXXX XXXXX & figli s.n.c., XXXXX XXXXX e Roberto XXXXX” (avvocato Vincenzina Manfredi, nata a Lamezia Terme il giorno 8 marzo 1974) e la stessa società locataria. Al fine di indicare la durata ed

⁴ E’ opportuno precisare che (oltre alla **particella 629**, indicata in contratto) risulta occupata dal locatario anche la **particella 626** del **foglio di mappa 25** del **catasto terreni**

Tribunale di Lamezia Terme – GD dr^{ssa} Alessia IAVAZZO

Procedura fallimentare iscritta al n. 16-*sub* 1/2017 RF *avverso*

XX-

Relazione peritale

del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**; è verosimile che - nella stipula del

il canone di locazione, si riporta di seguito stralcio di quanto indicato nel predetto contratto di locazione (**registrato a Lamezia Terme il 26 ottobre 2021 al n. 1919, serie n. 3T**): *“Il curatore del fallimento n. 16/2017 [...] concede in locazione a GT CARS di Giampà Antonio, nato il giorno 19-07-1973, residente a Lamezia Terme in via Marconi Guglielmo n. 45, codice fiscale GMPNTN73L19M208W, domiciliato ai fini del presente contratto in via Marconi, n. 45, d’ora in avanti denominato conduttore, che accetta, per sé e suoi aventi causa, in locazione il terreno sito in Lamezia Terme, via del Progresso, SNC, di seguito censito nel Catasto Terreni del comune di Lamezia Terme, al foglio di mappa 25, particella 629, di proprietà del sig. XXXXX XXXXX, nato a Nicastro il giorno 14-10-1943, codice fiscale RZNPQL43R14F888K, acquisito all’attivo fallimentare [...]. **In considerazione della particolare natura del presente contratto, la locazione avrà la durata di anni tre con inizio dalla consegna del locale prevista per il giorno 01 ottobre 2021 e fino al 30 settembre 2024,** intendendosi sin da ora disdetto per tale data, salve eventuali proroghe concesse dal locatore. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dall’odierno contratto purché con preavviso di almeno sei mesi. In ogni caso e comunque, il contratto si scioglierà ipso- iure nel momento in cui dovesse*

contratto di locazione del 5 ottobre 2021 - sia sfuggita, per mero errore materiale, la **particella 626** (cfr. allegato n. 12.1).

essere venduto l'immobile locato o, se anteriore, emesso decreto di estinzione della procedura fallimentare. Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 1.250,00 (milleduecentocinquanta) iva compresa da pagarsi in rate semestrali – 01.04 e 01/10 di ogni anno – anticipate di Euro 625,00 (seicentoventicinque/00) [...]”. Si mette in evidenza che nel contratto di locazione in argomento è stata indicata (quale oggetto della locazione) la sola **particella 629 del foglio di mappa 25 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**. Tuttavia, come emerge anche dall'ortofoto dell'area in argomento (cfr. appendice I del reperto fotografico riportato quale allegato **n. 1** della presente relazione peritale), l'adiacente **particella 626** risulta occupata dal locatario della **particella 629**, atteso che l'intero piazzale è adibito alla vendita di autovetture usate. Il contratto di locazione in argomento (5 ottobre 2021, registrato a Lamezia Terme il 26 ottobre 2021 al n. 1919, serie n. 3T) è riportato in copia quale allegato **n. 12.1** della presente relazione peritale.

Per quanto concerne il piazzale censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella 434**, si precisa che in data **1 settembre 2021** veniva stipulato il contratto di locazione tra la curatrice del fallimento RF 16/2017 “XXXXXdi XXXXX XXXXX & Figli s.n.c., XXXXX XXXXX e Roberto XXXXX” (avvocato Vincenzina Manfredi) e la “Europa Commerciale s.r.l.” con sede legale in Piazza Francesco

Borgongini Duca, Roma. Si riporta stralcio di quanto indicato nel predetto contratto di locazione: *“Il curatore del fallimento n. 16/2017 [...], con il parere favorevole del Comitato di Creditori, concede in locazione transitoria, fino all’aggiudicazione dell’immobile oggetto della presente locazione, a: Europa Commerciale S.r.l., Sede legale Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma Sede Operativa Zona Industriale - ex area Sir - Padiglione 13 - 88046 Lamezia Terme - CZ - Partita IVA: 03201 710799 - Rea: CZ-190539, in persona del suo Legale rappresentante e Presidente del Consiglio di Amministrazione Placido Requirez RQRPCD75H21G273R domiciliato per la carica presso la sede legale e domiciliato ai fini del presente contratto nei luoghi di locazione, d’ora in avanti denominato conduttore, che accetta, per sé e suoi aventi causa, in locazione l’unità immobiliare ubicata in Lamezia Terme alla via dei Glicini, n. 12 (ex via del Progresso), riportato nel N.C.E.U. al foglio 34, p.lla 363 sub. 4, cat. C/2, acquisita all’attivo fallimentare, composta da un locale di 710 Mq. con annessa area pertinenziale destinata a piazzale di manovra e parcheggio, custodito da un cancello scorrevole su via Scarpino ed uno pedonale su via dei Glicini”* (cfr. allegato n. 12.2 della presente relazione peritale). Orbene, nel contratto di locazione in argomento non viene citata espressamente la **particella 434 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**; tuttavia, nella parte descrittiva del

Relazione peritale

contratto, viene citato anche il *“piazzale di manovra e parcheggio”* con accesso carrabile da via Scarpino ed antistante il magazzino identificato dalla **particella 363, subalterno 4 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**. Si ritiene - pertanto - che tale piazzale sia oggetto (seppur non espressamente citato con dati catastali) del contratto di locazione stipulato in data 1 settembre 2021. Per quanto concerne la durata della locazione, l'articolo 3 del contratto in argomento sancisce: *“In considerazione della particolare natura del presente contratto, la locazione avrà la durata di anni tre con decorrenza dal 01.09.2021 e fino al 31.08.2024, intendendosi sin da ora disdetto per tale data, salve eventuali proroghe concesse dal locatore. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto purché con preavviso di almeno sei mesi. In ogni caso e comunque, il contratto si scioglierà ipso iure nel momento in cui dovesse essere aggiudicato l'immobile locato o, se anteriore, emesso decreto di estinzione della procedura fallimentare. In tale evenienza l'immobile dovrà essere riconsegnato libero da persone e cose entro 60 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile”*. Il canone di locazione annuo dell'immobile è pari a **€uro 6.600,00** (seimilaseicento/00), oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di €uro 550,00 oltre IVA (cinquecentocinquanta/00) ciascuna di uguale importo.

Per quanto concerne – invece – le porzioni identificate in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 34, particelle 368, 382 e 385**, si mette in evidenza che coincidono con la corte di pertinenza (di fatto) del fabbricato individuato con la **particella 364, subalterni 1 e 2, del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (detti **subalterni 1 e 2** della particella 364 sono oggetto della perizia estimativa che sta eseguendo l'ing. Rosa Vitellino, all'uopo incaricata dalla curatrice fallimentare avv. Vincenzina MANFREDI). Tale corte [utilizzata: **a)** porzione ad Ovest, dal signor XXXXX Roberto, figlio del signor XXXXX XXXXX; **b)** porzione ad Est, dal signor XXXXX Francesco, figlio del signor XXXXX XXXXX] sarà suddivisa in due porzioni: quella ubicata ad Ovest, di estensione pari a circa **are 4.40** (4 are, 40 centiare, cioè 440 metri quadrati), quella ubicata ad Est, sempre di estensione pari a circa **are 4.40** (4 are, 40 centiare, cioè 440 metri quadrati). Si mette in evidenza che i lotti A1 e B1 della presente relazione peritale saranno accorpati rispettivamente ai lotti A2 e B2 periziati dall'ing. Rosa Vitellino, coincidenti (rispettivamente) con il bene immobile individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 34, particella 364, subalterno 1** (porzione del fabbricato ad Ovest) e subalterno 2 (porzione del fabbricato ad Est). In definitiva si avranno i seguenti due lotti (A e B) periziati in parte

dall'ing. Rosa Vitellino (quelli inerenti al catasto fabbricati) ed in parte dallo scrivente coadiutore (quelli inerenti al catasto terreni, particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 di Nicastro):

- **Lotto A** (costituito dai lotti A1 e A2 periziati rispettivamente dallo scrivente e dall'ing. Rosa Vitellino): porzione di fabbricato urbano sito in via dei Glicini del comune di Lamezia Terme, individuato in **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 34, particella 364, subalterno 1, con annessa porzione (Ovest) di corte esterna di circa **are 4.40** (4 are, 40 centiare, cioè 440 metri quadrati) con numero di mappale da definire in quanto derivante dal (futuro) frazionamento delle tre **particelle 368, 382 e 385** del **foglio di mappa 34** del **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro;
- **Lotto B** (costituito dai lotti B1 e B2 periziati rispettivamente dallo scrivente e dall'ing. Rosa Vitellino): porzione di fabbricato urbano sito in via dei Glicini del comune di Lamezia Terme, individuato in **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 34, particella 364, subalterno 2, con annessa porzione (Est) di corte esterna di circa **are 4.40** (4 are, 40 centiare, cioè 440 metri quadrati) con numero di mappale da definire in quanto derivante dal

(futuro) frazionamento delle tre **particelle 368, 382 e 385** del **foglio di mappa 34** del **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro.**

Si mette in evidenza che lo scrivente ha espletato apposito rilievo planimetrico mediante strumentazione GPS del tipo Trimble R4. Si ribadisce che, a seguito del rilievo in argomento, è emerso che la **particella 433** del **foglio di mappa 34** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, pur non essendo di proprietà della società fallita (atteso che risulta tuttora in testa al signor GERACI Antonino), ricade di fatto nell'area recintata adibita a corte del fabbricato individuato con la **particella 364** del **foglio di mappa 34** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro.**

Quesito n. 5: “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell’acquirente, indicando, 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. Riferisca, altresì, dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, 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. 5

In merito ai vincoli, formalità o oneri gravanti sui beni oggetto della presente relazione peritale, occorre preliminarmente mettere in evidenza che nell’atto di provenienza delle **particelle 626 e 629 del foglio di mappa 25** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** (atto di donazione per notar FIORE MELACRINIS del 26 settembre 1973, repertorio n. 6026 e raccolta n. 7312) è indicato che: *“XXXXX Vincenzo avrà il diritto di transito sulla stradetta larga metri tre esistente nel terreno assegnato ad XXXXX XXXXX [...]”* (cfr. atto di donazione riportato nell’allegato n. 11.2 della presente relazione peritale). Tuttavia, al fine di esprimersi circa la sussistenza o meno della servitù di passaggio in argomento sulle particelle oggetto di causa, occorre verificare se a seguito dei successivi frazionamenti (subiti dalle particelle donate al signor XXXXX XXXXX) tale servitù sia rimasta o meno in capo alle attuali **particelle 626 e 629 del foglio di mappa 25 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**. A tal proposito, si ritiene opportuno precisare che la porzione di terreno donato al signor XXXXX XXXXX in forza dell’atto di donazione per notar FIORE MELACRINIS del 26 settembre 1973, recante numero 6026 di repertorio (individuato in catasto terreni del comune di

Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 25, particelle 180/a e 153/a) aveva un'estensione maggiore (pari a **1.104 metri quadrati**) rispetto alla superficie del terreno attualmente censito dalle **particelle 626 e 629 del foglio di mappa 25** del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro** (pari a 470 metri quadrati). In altre parole, è necessario verificare se la predetta servitù di passaggio insista sulle attuali **particelle 626 e 629 del foglio di mappa 25 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, oppure sulle particelle derivate dal frazionamento delle originarie **particelle 180/a e 153/a**. Da quanto si evince graficamente, la diminuzione di consistenza del lotto è da ricondursi alla riduzione di lunghezza (in direzione Nord Ovest – Sud Est) del fondo, e non anche alla sua riduzione in larghezza. Infatti, dal confronto grafico tra le dimensioni del fondo riportato nell'estratto di mappa attuale (cfr. allegato n. 5.1 della presente relazione peritale) e quelle del fondo oggetto di donazione si evince che:

- la lunghezza del **confine Nord-Ovest** all'epoca della donazione era pari a **63,95 metri**, cioè maggiore di **36,05 metri** rispetto alla lunghezza attuale dello stesso confine (che risulta pari a **27,90 metri**);
- la lunghezza del **confine Sud-Ovest** all'epoca della donazione era pari a **16,96 metri**, cioè la stessa lunghezza del confine attuale (che risulta pari a **16,96 metri**);

Relazione peritale

- la lunghezza del **confine Sud-Est** all'epoca della donazione era pari a **67,69 metri**, cioè maggiore di **38,76 metri** rispetto alla lunghezza attuale dello stesso confine (che risulta pari a **28,93 metri**);
- la lunghezza del **confine Nord-Est** all'epoca della donazione era pari a **17,36 metri**, cioè la stessa larghezza del confine attuale (che risulta pari a **17,36 metri**).

Dalle misurazioni grafiche sopra riportate si evince chiaramente che il fondo per cui è causa ha subito (a seguito dei frazionamenti che si sono susseguiti negli anni) una riduzione consistente della lunghezza in direzione Nord Est – Sud Ovest e non anche una riduzione di larghezza (nella direzione Nord Ovest – Sud Est). Pertanto, si ritiene che la servitù di passaggio (strada di larghezza 3 metri ricadente sul fondo di proprietà del signor XXXXX XXXXX), costituita - con l'atto di donazione per notar FIORE MELACRINIS del 26 settembre 1973 - per consentire il collegamento tra la strada comunale principale ed il fondo di proprietà XXXXX Vincenzo, insiste anche sull'attuale fondo oggetto di causa (censito in **catasto terreni** del **comune di**
Lamezia Terme, sezione
Nicastro, al foglio di mappa 25, particelle 626 e 629). Ad ogni modo, l'attuale configurazione dei luoghi suggerisce che detta servitù non venga esercitata da molti anni.

Di contro, non è indicato alcun tipo di gravame in

Tribunale di Lamezia Terme – GD dr^{ssa} Alessia IAVAZZO

Procedura fallimentare iscritta al n. 16-*sub 1*/2017 RF *avverso*

XX-

Relazione peritale

merito all'immobile identificato in catasto terreni del **comune di**

Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 34, particella 434 nell'atto di provenienza del bene (cfr. atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 9 febbraio 1990, recante repertorio n. 92237 e raccolta n. 16542, riportato nell'allegato n. 11.3 della presente relazione peritale).

Per quanto concerne le **particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, occorre mettere in evidenza che dall'atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del **5 marzo 1985**, repertorio n. 78602, non emergono particolari vincoli gravanti sulle particelle in esame. Si precisa che nell'atto in argomento veniva specificato che il terreno alienato faceva parte: *“della lottizzazione da esso venditore predisposta ed adottata dal Consiglio Comunale di Lamezia Terme con deliberazione del 2/7/1977 n. 231, approvata dal CO.RE.CO con provvedimento dell'8/8/1977 n. 37654; nulla osta del Presidente della Giunta Regionale in data 27/5/180 decreto n. 1080 e approvazione del Genio Civile di Catanzaro con nota n. 21291 del 18/10/1979 nonché nulla osta della Sovrintendenza ai monumenti ed alla Galleria della Calabria con nota n. 5208 del 23/09/1977 e giusta convenzione stipulata con il comune di Lamezia Terme con atto per il segretario generale del Comune medesimo Dr. Luigi Cerminara del 15/02/1985 n. 2534 registrato a Lamezia Terme il 15/02/1985 al n. 471 serie I[^], trascritto nei RR.II. di Catanzaro il 20/02/1985 ai nn. 3389/3076”*. Si precisava – inoltre – che *“il*

terreno distinto con le particelle 385, 368 e 382 sono a destinazione agricola [...]”.

Al fine di individuare eventuali formalità gravanti sui beni oggetto di causa, lo scrivente ha espletato opportune indagini ipo-catastali sia per immobile sia per soggetto. In particolare, per verificare eventuali formalità gravanti sul bene immobile censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34**, **particella 434**, lo scrivente ha espletato sia l’ispezione per immobile (cfr. allegato n. 4.5 della presente relazione peritale) sia per soggetto (XXXXX XXXXX e Roberto XXXXX, cfr. allegati n. 4.1, n. 4.3 e n. 4.4). Si precisa che l’ispezione per soggetto in capo a XXXXX XXXXX è stata estesa al solo **foglio di mappa 34** (cfr. allegato n. 4.1 della presente relazione peritale), atteso che dalla semplice ispezione per soggetto (senza alcuna restrizione) è emerso un numero eccessivamente elevato di formalità. Da una verifica incrociata delle formalità (risultanti sia sull’ispezione per immobile sia sull’ispezione per soggetto) è emerso che l’immobile censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, al **foglio di mappa 34**, **particella 434** è caratterizzato dalle seguenti trascrizioni:

- **nota di trascrizione** relativa all’atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 9 febbraio 1990, recante numero 92237 di repertorio, trascritto il **21 febbraio 1990** a, RG 4056, **RP 3457**, in favore di **XXXXX XXXXX**

Relazione peritale

(nato a Nicastro il 14 ottobre 1943, codice fiscale PQL43R14N208V) per la quota di proprietà pari a 1/1 e contro **MERCURI Michele Antonino** (nato a Nicastro il 17 febbraio 1959, codice fiscale MRCMHL59B17F888P) per la quota di proprietà pari a 1/1; nella “sezione B - immobili” è riportato il seguente immobile: unità negoziale n. 1 – immobile n. 1: immobile individuato in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro foglio di mappa 34, particella 53/c** (definitiva **particella 434**), ubicato in località Scinà, estensione catastale pari ad are 22.10, 2.210 metri quadrati (cfr. nota di trascrizione del 21 febbraio 1990, RG 4056, **RP 3457**, riportato quale allegato n. 4.10 della presente relazione peritale);

- **nota di trascrizione** (inerente alla sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Lamezia Terme il 19 ottobre 2017, recante 17/2017 di repertorio) del **22 novembre 2017**, RG 15250, **RP 11724**, in favore di “**Massa dei creditori del fallimento di XXXXXdi XXXXX XXXXX & figli s.n.c., nonché di XXXXX XXXXX e XXXXX Roberto**” e contro “**XXXXXdi XXXXX XXXXX & Figli s.n.c.**”, con sede in Lamezia Terme, codice fiscale 01905740799, **XXXXX XXXXX**, nato a Lamezia Terme il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43R14F888K e **XXXXX**

Roberto, nato a Lamezia Terme il 3 luglio 1971, codice fiscale RZNRRT71L03M208G (cfr. nota di trascrizione del **22 novembre 2017**, RG 15250, **RP 11724**, riportata quale allegato n. 4.9 della presente relazione peritale); si mette in evidenza che nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento non risulta compilata la sezione “B-Immobili”, atteso che risultano indicati soltanto i soggetti a favore e contro; pertanto, si ritiene opportuno procedere alla

Da una verifica incrociata delle formalità (risultanti sia sulle ispezioni per immobile sia sull’ispezione per soggetto sia dalla documentazione consegnata allo scrivente dal signor Roberto XXXXX) è emerso che gli immobili censiti in catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 34, particelle 368, 382 e 385**, sono caratterizzati dalle seguenti trascrizioni:

- **nota di trascrizione** (inerente all’atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 5 marzo 1985, recante numero 78602 di repertorio) del **3 aprile 1985**, RG 6332, **RP 5650**, in favore di **XXXXX XXXXX** (nato a Nicastro il 14 ottobre 1943, codice fiscale PQL43R14N208V) per la quota di proprietà pari a 1/1 e contro **GERACI Antonino** (nato ad Amantea il 5 marzo 1907, codice fiscale GRCNNN07C05A253W) per la quota di proprietà pari a 1/1; dalla disamina della nota di

Relazione peritale

trascrizione dell'atto predetto si evincono i seguenti immobili: **1) immobile individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella provvisoria 44/b, particella definitiva 368**, località Scinà, estensione pari a 60 metri quadrati, reddito dominicale £ 7,50, reddito agrario £ 0,72; **2) immobile individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella provvisoria 53/b, particella definitiva 382**, località Scinà, estensione pari a 800 metri quadrati, reddito dominicale £ 12,00, reddito agrario £ 3,36; **3) immobile individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella provvisoria 80/d, particella definitiva 385**, località Scinà, estensione pari a 20 metri quadrati, reddito dominicale £ 0,16, reddito agrario £ 0,05; **4) immobile individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella provvisoria 44/c, particella definitiva 363**, località Scinà, estensione pari a 2.090 metri quadrati, reddito dominicale £ 261,25, reddito agrario £ 25,08; **5) immobile individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella provvisoria 44/d, particella definitiva 364**,

Relazione peritale

località Scinà, estensione pari a 720 metri quadrati, reddito dominicale £ 90,00, reddito agrario £ 8,64; 6) immobile individuato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34**, **particella provvisoria 53/b**, **particella definitiva 369**, località Scinà, estensione pari a 60 metri quadrati, reddito dominicale £ 0,90, reddito agrario £ 0,25; 7) immobile individuato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34**, **particella provvisoria 53/c**, **particella definitiva 370**, località Scinà, estensione pari a 30 metri quadrati, reddito dominicale £ 0,45, reddito agrario £ 0,13; 8) immobile individuato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34**, **particella provvisoria 44/b**, **particella definitiva 347**, località Scinà, estensione pari a 2.650 metri quadrati, reddito dominicale £ 331,25, reddito agrario £ 31,80 (cfr. nota di trascrizione del **3 aprile 1985**, RG 6332, **RP 5650**, riportato quale allegato n. 4.26 della presente relazione peritale);

- **nota di trascrizione** relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Lamezia Terme in data 19 ottobre 2017, recante 17/2017 di repertorio e trascritta in data **22 novembre 2017** al numero **15250** del **Registro**

Generale ed al numero **11724** del **Registro Particolare**, in favore di “**Massa dei creditori del fallimento di XXXXXdi XXXXX XXXXX & figli s.n.c., nonché di XXXXX XXXXX e XXXXX Roberto**” e contro “**XXXXXdi XXXXX XXXXX & Figli s.n.c.**”, con sede in Lamezia Terme, codice fiscale 01905740799, **XXXXX XXXXX**, nato a Lamezia Terme il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43R14F888K e **XXXXX Roberto**, nato a Lamezia Terme il 3 luglio 1971, codice fiscale RZNRRT71L03M208G (cfr. nota di trascrizione del **22 novembre 2017**, RG 15250, **RP 11724**, riportata quale allegato n. 4.9 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che dall’ispezione telematica per dati anagrafici (XXXXX XXXXX) estesa al solo **foglio di mappa 34** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, sono emerse (oltre alle note precedentemente elencate) anche le seguenti note (che - comunque - non riguardano le particelle oggetto di accertamento peritale):

- **nota di trascrizione del 30 maggio 1991**, RG 10898, RP **9152**, relativa all’atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 16 maggio 1991, recante numero 96044 di repertorio; con tale nota di trascrizione si alienava, in favore di **XXXXX XXXXX**, nato a Nicastro il 14 ottobre 1943, codice fiscale

Relazione peritale

RZNPQL43R14M208V, contro i signori **BONADDIO Angelo** (nato a Nicastro il 28 marzo 1948, codice fiscale BNDNGL48C28M208I) e **SPENA Concetta** (nata a Nicastro il 27 settembre 1951, codice fiscale SPNCCT51P67F888I), l'unità immobiliare censita in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particella provvisoria 44/F** (definitiva **366**) di superficie catastale pari a 1.450 metri quadrati (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 4.17 della presente relazione peritale); si ritiene opportuno mettere in evidenza che, da quanto emerge dalla sezione B – immobili della nota di trascrizione predetta, l'atto di compravendita in argomento non riguarda le particelle oggetto della presente relazione peritale (**particelle 434, 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**);

- **nota di iscrizione del 5 dicembre 1992, RG 27582, RP 1909**, inerente all'ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo condizionato sancita con rogito per notar FIORE MELACRINIS del 26 novembre 1992, recante numero 101138 di repertorio; con tale nota di iscrizione si ipotecava, in favore di **Carical Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania SpA (Cosenza)**, codice fiscale 00112750781 e contro il signor **XXXXX**

Relazione peritale

XXXXX (nato a Nicastro il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43R14M208Y), l'unità immobiliare censita in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 34, particella 366** di superficie catastale pari a 1.450 metri quadrati (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 4.18 della presente relazione peritale); si ritiene opportuno mettere in evidenza che, da quanto emerge dalla sezione B – immobili della nota di iscrizione predetta, l'atto di compravendita in argomento non riguarda le particelle del **foglio di mappa 34 di Nicastro** oggetto della presente relazione peritale (**particelle 434, 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**);

- **nota di iscrizione del 5 agosto 2006, RG 14341, RP 2157**, inerente all'ipoteca volontaria in rinnovazione derivante dalla concessione a garanzia di mutuo sancita con rogito per notar FIORE MELACRINIS del 28 maggio 1986, recante numero 82393 di repertorio; con tale nota di iscrizione si ipotecava, in favore di **Italfondiaro S.p.A.**, codice fiscale 00399750587 e contro il signor **XXXXX XXXXX** (nato a Nicastro il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43R14M208Y), **Calcara Lucio** (nato a Crotona il 27 agosto 1968, codice fiscale CLCLCU68M27D122X) e **Perrella Carla** (nata a Napoli

il 13 marzo 1966, codice fiscale PRRCRL66C53F839F), l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34**, **particella 347**, **subalterno 18** (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 4.19 della presente relazione peritale); si ritiene opportuno mettere in evidenza che, da quanto emerge dalla sezione B – immobili della nota di iscrizione predetta, l'ipoteca volontaria in argomento non riguarda le particelle oggetto della presente relazione peritale (**particelle 434, 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**).

Per quanto concerne gli immobili individuati in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** al **foglio di mappa 25**, **particelle 626 e 629**, da quanto emerge dalle ispezioni ipotecarie espletate dal coadiutore, sussiste la seguente (unica) nota:

- **nota di trascrizione** della sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Lamezia Terme in data 19 ottobre 2017, recante 17/2017 di repertorio, del **22 novembre 2017**, RG 15250, **RP 11724**, in favore di “**Massa dei creditori del fallimento de <<XXXXXdi XXXXX XXXXX & figli s.n.c.>>**, nonché di **XXXXX XXXXX e XXXXX Roberto**” e contro “**XXXXXdi XXXXX XXXXX & Figli s.n.c.**”, con

sede in Lamezia Terme, codice fiscale 01905740799, **XXXXX XXXXX**, nato a Lamezia Terme il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43R14F888K e **XXXXX Roberto**, nato a Lamezia Terme il 3 luglio 1971, codice fiscale RZNRRT71L03M208G (cfr. nota di trascrizione del **22 novembre 2017**, RG 15250, **RP 11724**, riportata quale allegato n. 4.9 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza – inoltre – che dall'ispezione ipotecaria per soggetto (XXXXX XXXXX) estesa al solo **foglio di mappa 25** del **comune di Lamezia Terme**, **sezione Nicastro** (cfr. allegato n. 4.2 della presente relazione peritale) è stata reperita anche la seguente nota di trascrizione:

- **nota di trascrizione del 13 giugno 2007**, RG 10916, **RP 6577**, inerente all'atto di compravendita per notar Sebastiano Panzarella del 6 giugno 2007, recante numero 3782/2341 di repertorio, **a favore** di **XXXXX Vincenzo** (nato a Nicastro il 12 settembre 1938, codice fiscale RZNVCN38P12F888L), **contro XXXXX XXXXX** (nato a Nicastro il 14 ottobre 1943, codice fiscale RZNPQL43R14M208V); nella sezione B della predetta nota di trascrizione sono riportate le seguenti unità immobiliari: **1) unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: censita in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 25, particella 631, di**

Relazione peritale

superficie catastale pari a 5 metri quadrati; **2)** unità negoziale n. 1 – immobile n. 2: censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 25, particella 364, subalterno 1** (ente comune); **3)** unità negoziale n. 1 – immobile n. 3: censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 25, particella 364, subalterno 9** (di categoria C2 – magazzini e locali di deposito, sito in via del Progresso del comune di Lamezia Terme, consistenza 4 metri quadrati); **4)** unità negoziale n. 1 – immobile n. 4: censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 25, particella 364, subalterno 11** (di categoria C2 – magazzini e locali di deposito, sito in via del Progresso del comune di Lamezia Terme, consistenza 4 metri quadrati); **5)** unità negoziale n. 1 – immobile n. 5: censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 25, particella 364, subalterno 13** (lastrico solare, sito in via del Progresso del comune di Lamezia Terme); **6)** unità negoziale n. 1 – immobile n. 6: censita in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 25, particella 628** (di natura terreno, consistenza 4 centiare); si ritiene opportuno mettere in evidenza che, da quanto

emerge dalla sezione B–immobili della nota di trascrizione predetta, l’atto di compravendita in argomento non riguarda le particelle oggetto della presente relazione peritale (**particelle 626 e 629 del foglio di mappa 25 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**). La nota di trascrizione *de qua* è riportata quale allegato n. 4.20 della presente relazione peritale.

Sulla scorta di quanto sopra riportato, l’unica formalità gravante sugli immobili acquisiti al fallimento (censiti in **catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella 434, 368, 382 e 385 ed al foglio di mappa 25, particelle 626 e 629**) è la **sentenza dichiarativa di fallimento del 19 ottobre 2017**, trascritta il **22 novembre 2017** al numero **15250** del **Registro Generale** ed al numero **11724** del **Registro Particolare**. 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 dichiarazione di fallimento.

Quesito n. 6: “Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al

ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato."

Risposta al quesito n. 6

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire tutte le visure catastali e le ispezioni ipotecarie necessarie al fine di rispondere ai quesiti posti dal GD (cfr. elenco allegati). Si mette in evidenza che, fra le altre ispezioni ipotecarie, lo scrivente ha ritenuto opportuno acquisire ulteriore ispezione per dati anagrafici (afferente a tutto il periodo meccanizzato e senza limitazioni) riferita al soggetto (fallito) XXXXX XXXXX, nato a Nicastro, ora Lamezia Terme) il 14 ottobre 1943 (cfr. ispezione telematica per dati anagrafici riportata quale allegato n. 4.27 della presente relazione peritale).

Quesito n. 7: "Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono, verifichi, inoltre, gli impianti esistenti anche con riferimento alla situazione energetica."

Risposta al quesito n. 7

Sul lotto identificato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella 434 insiste un manufatto in acciaio (descritto in dettaglio nella risposta al quesito n. 1 della presente relazione peritale). Dalle ricerche espletate presso l'ufficio tecnico

comunale di Lamezia Terme è emerso che è privo di titolo edilizio. Tale manufatto costituisce – di fatto – volumetria, atteso che sono stati realizzati degli ambienti completamente chiusi, quali: il vano adibito a magazzino (identificato con la lettera **M** nella planimetria redatta dallo scrivente) ed il vano adibito a locale igienico (individuato con l'acronimo **WC** nella planimetria redatta dallo scrivente). Al fine di eliminare l'abuso sopra descritto, sono stati stimati dallo scrivente i costi necessari alla demolizione della predetta tettoia, al trasporto a discarica e relativo conferimento ad impianto autorizzato del materiale derivante dalla demolizione della stessa. Tali costi sono stati valutati mediante la redazione di un opportuno computo metrico estimativo dei lavori necessari al ripristino dei luoghi (cfr. allegato n. 10 della presente relazione peritale). I prezzi unitari delle lavorazioni considerate sono stati determinati mediante l'utilizzo del Prezziario della Regione Calabria 2021, approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 375 del giorno 11 agosto 2021, pubblicato sul BURC n. 78 in data 17 settembre 2021, che (seppur utilizzato nei lavori pubblici) costituisce un valido riferimento per la stima di massima della spesa. Il costo complessivo valutato mediante il computo metrico in argomento risulta pari a **€uro 19.840,65**, oltre IVA, quindi pari a **€uro 24.205,59**.

Tale costo, tenuto conto del possibile ribasso e del fatto che si è verificato, nel corso dell'anno 2022, un cospicuo

aumento delle materie prime per l'edilizia, può ritenersi, oggi, congruo, nella misura di **€uro 24.205,59** (comprensivo di IVA). Detto importo di costo deve essere decurtato dal valore venale del lotto n. 1 (particella 434 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro).

Per quanto concerne il lotto di terreno censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 25, particelle 626 e 629**, è stata riscontrata la presenza di un piccolo *box* amovibile costituito di pannelli prefabbricati in alluminio, ubicato sulla porzione Sud-ovest del lotto. Tale *box* è stato verosimilmente installato dalla società locataria del lotto, atteso che risulta a servizio dell'attività commerciale presente sullo stesso. Anche per tale manufatto, non è emerso che sussista titolo edilizio. Tuttavia, le spese di rimozione dello stesso saranno a cura della società GT CARS di Giampà Antonio (locataria del lotto in esame, come precisato nel dettaglio nella risposta al quesito n. 4 della presente relazione peritale).

Quesito n. 8: Determini il valore con l'indicazione del 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

Risposta al quesito n. 8

Prima di procedere alla descrizione del metodo di stima utilizzato per la determinazione dei valori venali dei diversi lotti costituenti i beni immobili oggetto di fallimento, si ritiene opportuno elencare di seguito i medesimi:

- **lotto n. 1:** lotto di terreno identificato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particella 434;**
- **lotto n. 2:** lotto di terreno identificato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 25, particelle 626 e 629.**
- **lotto A1:** porzione Ovest di estensione pari esattamente alla metà del lotto di terreno identificato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particelle 368, 382 e 385** (adibito a corte del fabbricato individuato dalla **particella 364** dello stesso foglio di mappa);
- **lotto B1:** porzione Est di estensione pari esattamente alla metà del lotto di terreno identificato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particelle 368, 382 e 385** (adibito a corte del

fabbricato individuato dalla **particella 364** dello stesso foglio di mappa).

Si mette in evidenza che i lotti identificati con le sigle **A1** e **B1** sono stati ricavati (**in attesa di futuro frazionamento**) dividendo in due porzioni di uguale estensione l'appezzamento di terreno censito dalle **particelle 368, 382 e 385** del **foglio di mappa 34** del **comune di Lamezia Terme (sezione Nicastro)**; premesso che l'estensione della superficie catastale delle summenzionate tre particelle è pari ad **are 8.80** (8 are, 80 centiare, cioè 880 metri quadrati), si mette in evidenza che la porzione Ovest (pari a circa **are 4.40**, cioè circa 440 metri quadrati) sarà accorpata al **subalterno 1** della **particella 364** del **foglio di mappa 34** del **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, così come la porzione Est (pari a circa **are 4.40**, cioè circa 440 metri quadrati) sarà accorpata al **subalterno 2** della **particella 364** del **foglio di mappa 34** del **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**.

Si procede ad esplicitare il metodo adoperato dallo scrivente per determinare i valori venali più probabili dei lotti costituiti. Il metodo è riconducibile agli Standard Internazionali condivisi (*International Valuations Standards*); in particolare, nel caso di specie, si è fatto ricorso al metodo di stima denominato *Market Comparison Approach* (che si può anche definire metodo di stima per confronto).

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 significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d’Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006⁵ 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*

⁵ 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.

immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” – 5 aprile 2022 (quarta edizione), elaborate dall’ABI insieme ad ASSOVI, 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:

“[...] *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

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.

“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.

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*”⁶, 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);
- 3) *Cost Approach* (o metodo dei costi⁷).

⁶Dato 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.

⁷ Trattasi del metodo cosiddetto del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD).

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), **ovverol'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

Relazione peritale

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 considerata⁸. 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. 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"⁹, posto che sussistono anche caratteristiche

⁸**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).

⁹ 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

qualitative, oltre alle caratteristiche quantitative). 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;
- 7) la sintesi valutativa.

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.

Si riporta di seguito l'applicazione del metodo succitato per la determinazione dei valori venali dei beni da dividere, stimati (**con riferimento all'epoca attuale, della divisione**) mediante il metodo denominato "*Market Comparison Approach*" (anche associato al Sistema di Stima).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 1

Per il lotto in argomento (terreno ubicato in adiacenza a viale Armando Scarpino del comune di Lamezia Terme e censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme** al **foglio di mappa 34, particella 434**), è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: "*terreni ubicati a ridosso della zona C del comune di Lamezia Terme, Nicastro*". Al fine di reperire gli atti di compravendita di immobili aventi simili caratteristiche al lotto oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sui **fogli di mappa 34, 25 e 26** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, acquisendo i relativi rogiti con i quali sono state alienate unità immobiliari di caratteristiche simili a quella oggetto di stima, ubicate nelle vicinanze del *Subject*. In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale¹⁰ condotta dallo scrivente, sono stati reperiti due atti di compravendita (contenenti tre vendite) relativi ad immobili di

¹⁰Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU – oltre ad acquisire ispezioni telematiche dei fogli di mappa 25, 26 e 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro riportate negli allegati n. 6.1, n. 6.2 e n. 6.3 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 7.1 al n. 7.30 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti

caratteristiche simili al *Subject* alienati in epoca recente. Pertanto, i due 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 giorno **6 dicembre 2021**, repertorio n. **6453**, raccolta n. 5410, trascritto in data **3 gennaio 2021** ai numeri 33 di RG e **29** di **RP**, concernente la vendita (prima) di un appezzamento di terreno agricolo, di estensione catastale pari a 206 metri quadrati, ubicato su via del Progresso del comune di Lamezia Terme. All'epoca della stipula dell'atto di compravendita, il lotto di terreno in esame era censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 25**, **particella 934** (di qualità seminativo, classe 2, estensione catastale are 1.08, cioè 108 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,45, reddito agrario Euro 0,11), **particella 416** (di qualità fico d'india, classe U, estensione catastale are 0.50, cioè 50 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,21, reddito agrario Euro 0,09) e **particella 417** (di qualità fico d'india, classe U, estensione catastale are 0.48, cioè 48 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,20, reddito agrario Euro 0,09). Nell'atto di compravendita per notar Sabrina Marino del giorno **6 dicembre 2021** relativamente alla prima vendita è

di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 8.1 al n. 8.20; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 8.1 e n. 8.8).

indicato il prezzo di **€uro6.000,00** per l'acquisto degli immobili sopra descritti (cfr. atto di compravendita 6 dicembre 2021, n. 6453 di repertorio, raccolta n. 29374, riportato quale allegato **n. 8.1** della presente relazione peritale).

Secondo atto di compravendita (comparabile B): atto per notar Sabrina Marino, con sede in Lamezia Terme, del giorno **6 dicembre 2021**, repertorio **n. 6453**, raccolta n. 5410, trascritto il **3 gennaio 2021**, RG 33, **RP 29**, concernente la vendita (seconda) di un appezzamento di terreno agricolo, di estensione catastale pari a 161,00 metri quadrati, ubicato su via del Progresso del comune di Lamezia Terme. All'epoca della stipula dell'atto di compravendita, il lotto di terreno in esame era censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 25**, **particella 936** (di qualità seminativo, classe 2, estensione catastale are 0.27, cioè 27 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,11, reddito agrario Euro 0,03), **particella 937** (di qualità seminativo, classe 2, estensione catastale are 0.80, cioè 80 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,33, reddito agrario Euro 0,08), **particella 938** (di qualità fico d'india, classe U, estensione catastale are 0.08, cioè 8 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,01) e **particella 939** (di qualità fico d'india, classe U, estensione catastale are 0.46, cioè 46 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,19, reddito agrario Euro 0,08). Nell'atto di compravendita per notar Sabrina Marino del giorno **6 dicembre 2021** relativamente alla seconda

vendita è indicato il prezzo di **€uro6.000,00** per l'acquisto degli immobili sopra descritti (cfr. atto di compravendita 6 dicembre 2021, n. 6453 di repertorio, raccolta n. 29374, riportato quale allegato **n. 8.1** della presente relazione peritale).

Terzo atto di compravendita (comparabile C): atto per notar Mario Sculco, con sede in Isola Capo Rizzuto, del giorno **28 giugno 2021**, repertorio **n. 831**, raccolta n. 505, trascritto in data **2 luglio 2021** ai numeri 9124 di RG e **7504** di **RP**, concernente la vendita della piena proprietà di un lotto edificatorio (facente parte della lottizzazione Malaterra del comune di Lamezia Terme), di estensione catastale pari a 1500 metri quadrati, ubicato in via Goffredo Malaterra del comune di Lamezia Terme e del diritto di comproprietà dei 143709/680000 del terreno adibito a strada facente parte del piano di lottizzazione predetto. All'epoca della stipula dell'atto di compravendita, il lotto di terreno edificatorio era censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 26**, **particella 1746** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 2.50, cioè 250 metri quadrati, reddito dominicale €uro 1,42, reddito agrario €uro 0,90), **particella 1749** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 5.00, cioè 500 metri quadrati, reddito dominicale €uro 2,84, reddito agrario €uro 1,81) e **particella 1752** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 7.50, cioè 750 metri quadrati, reddito dominicale €uro 4,25, reddito agrario €uro 2,71); il terreno adibito a strada – invece –

era censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 26**, **particella 1714** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 1.40, cioè 140 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,80, reddito agrario Euro 0,51), **particella 1718** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 5.94, cioè 594 metri quadrati, reddito dominicale Euro 3,37, reddito agrario Euro 2,15), **particella 1723** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 5.05, cioè 505 metri quadrati, reddito dominicale Euro 2,87, reddito agrario Euro 1,83), **particella 1729** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 1.20, cioè 120 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,68, reddito agrario Euro 0,43), **particella 1733** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 0.36, cioè 36 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,20, reddito agrario Euro 0,13), **particella 1744** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 0.04, cioè 4 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,02, reddito agrario Euro 0,01), **particella 1745** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 1.70, cioè 170 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,97, reddito agrario Euro 0,61), **particella 1748** (di qualità seminativo irriguo, classe 2, estensione catastale are 1.08, cioè 108 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,29, reddito agrario Euro 0,20), **particella 1750** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 3.65, cioè 365 metri quadrati, reddito dominicale Euro 2,07, reddito agrario Euro 1,32), **particella 1764** (di qualità uliveto, classe 2,

estensione catastale are 0.93, cioè 93 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,53, reddito agrario Euro 0,34) e **particella 1771** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 2.14, cioè 214 metri quadrati, reddito dominicale Euro 1,22, reddito agrario Euro 0,77). Nell'atto di compravendita per notar Mario Sculco del giorno **28 giugno 2021** relativamente alla vendita in argomento è indicato il prezzo di **Euro120.000,00** per l'acquisto degli immobili sopra descritti (cfr. atto di compravendita 28 giugno 2021, n. 831 di repertorio, raccolta n. 505, riportato quale allegato n. 8.10 della presente relazione peritale).

Lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima del lotto n. 1 sito in via Armando Scarpino del comune di Lamezia Terme - alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione delle caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1) caratteristica data (DAT); 2) caratteristica superficie principale (SUP); 3) caratteristica superficie adibita a strada (STRAD); 4) caratteristica potenzialità edificatoria (POTED); 5) caratteristica ubicazione (UBI)**. Le prime tre caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la quarta e la quinta caratteristica (entrambe qualitative) sono state prese 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 A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	Subject
	Atto per notar Sabrina Marino del giorno 6 dicembre 2021, rep. 6453 Foglio di mappa 25 di Lamezia Terme, p.lle 934, 416 e 417	Atto per notar Sabrina Marino del giorno 6 dicembre 2021, rep. 6453 Foglio di mappa 25 di Lamezia Terme, p.lle 936,	Atto per notar Mario Sculco del 28 giugno 2021, rep. 831 foglio di mappa 26 di Lamezia Terme, Nicastro p.lle 1746, 1749, 1752, 1714, 1718, 1723, 129, 1733,	Lotto 1: Fondo identificato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella
Prezzo PRZ (€uro)	€ 6 000,00	€ 6 000,00	€ 120 000,00	-
Data DAT (anni)	5	5	10,00	0,0
Superficie principale SUP (mq)	206,00	161,00	1500,00	2210,00
Superficie adibita a strada STRAD (mq)	0,00	0,00	500,02	0,00
Potenzialità edificatoria POTED (n)	1	1	5	1
Ubicazione UBI (n)	2	3	4	1

I dati sono stati desunti dalle visure, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede comparabili riportate quali allegati n. 9.1, n. 9.2 e n. 9.3 della presente relazione peritale), nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati quali allegati n. 8.1 e n. 8.10. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**), tenuto conto che i comparabili in argomento risultano relativi all’anno 2021, si assume¹¹ un minimo di aumento e cioè una percentuale di rivalutazione immobiliare pari allo 0,6% (su base annua), posto che le compravendite di terreni non hanno subito particolari variazioni negli anni compresi tra il 2021 ed il

¹¹ Si precisa che: “le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini e comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull’oggetto o sull’approccio alla valutazione, ma la cui verifica può non essere possibile o necessaria; una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione” (cfr. pagina n. 13 “Valutazione immobiliare standard”, Marco Simonotti, terza edizione, febbraio 2013, Stimatrix).

2022; 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per i comparabili sulla scorta di quanto indicato negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 8.1 e n. 8.10), mentre per il *Subject* (sulla scorta della visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.4 della presente relazione peritale); 3) per quanto concerne la caratteristica superficie adibita a strada (**STRAD**), si precisa che è stata determinata per il comparabile C sulla scorta di quanto indicato nel relativo atto di compravendita riportato quale allegato n. 8.10 della presente relazione peritale, applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie strada/superficie principale), assunto pari a 0,40; 4) per la caratteristica potenzialità edificatoria (**POTED**), precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della potenzialità edificatoria di ciascun lotto; tale caratteristica dipende dalla zona territoriale omogenea in cui ricade il lotto in esame, attribuendo dei nomenclatori (1, 2, 3, 4 e 5) crescenti in funzione della migliore potenzialità edificatoria che caratterizza i quattro immobili (il *Subject* ed i comparabili A, B e C); a tal proposito, si mette in evidenza che: a) al comparabile A, B ed al *Subject* si attribuisce un nomenclatore pari a 1, posto che i primi due ricadono in zona agricola, mentre il *Subject* ricade nelle aree

standard del comune di Lamezia Terme; **b)** al comparabile C si attribuisce un nomenclatore pari a 5, atteso che lo stesso risulta edificabile in quanto ricadente nella lottizzazione denominata Malaterra del comune di Lamezia Terme; **5)** ubicazione, precisato che anche tale caratteristica è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della possibilità di godere della ubicazione in capo a ciascuno dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo dei nomenclatori (da 1 a 4) crescenti in funzione della migliore ubicazione che caratterizza i quattro immobili (il *Subject* ed i comparabili A, B e C); a tal proposito, si mette in evidenza che: **a)** al comparabile A si attribuisce un nomenclatore pari a 2, posto che lo stesso è ubicato nella parte Nord (più vicina al centro urbano rispetto al *Subject*) di via del Progresso del comune di Lamezia Terme; **b)** al comparabile B si attribuisce un punteggio pari a 3, atteso che lo stesso è posizionato nella parte Nord (più vicino al centro urbano rispetto al *Subject*) di via del Progresso del comune di Lamezia Terme ed è accessibile in maniera diretta da via dei Gelsomini; **c)** al comparabile C si attribuisce un nomenclatore pari a 4, atteso che lo stesso risulta ubicato in un'area residenziale di Lamezia Terme (via Goffredo Malaterra), prossima al centro urbano di Nicastro; **d)** al *Subject* si attribuisce un nomenclatore pari a 1, atteso che lo

stesso risulta più distante rispetto ai comparabili dal centro urbano di Nicastro. Si riporta, quindi, di seguito la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

Caratteristica data						
p_A (DAT)	p_B (DAT)	p_C (DAT)		Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	i	0,006
$PRZ_A^*(-i/12)$	$PRZ_B^*(-i/12)$	$PRZ_C^*(-i/12)$				
-€ 3,00	-€ 3,00	-€ 60,00		(Euro/mese)		

Caratteristica Superficie principale (SUP)					
p_A (SUP)	p_B (SUP)	p_C (SUP)		Rapporto mercantile strada	0,40
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)			
€ 29,13	€ 37,27	€ 80,00			

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

p (SUP) = € 48,80 (Euro/mq)

Caratteristica superficie Strada (STR)					
				Rapporto mercantile	0,40

Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:

p (STR) = € 19,52 (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 valore medio dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; **c)** per la restante caratteristica superficiaria [strada (**STR**)], il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla corrispondente caratteristica superficiaria (assunto pari a 0,40).

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:

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	Comparabile C
	Atto per notar Domenico Scordamaglia del giorno 11 febbraio 2011, rep. 118.418 Foglio di mappa 46 di Vibo Valentia, p.lle 625, 508, 510, 578 e 621	Atto per notar Domenico Scordamaglia del giorno 24 giugno 2010, rep. 117.852 Foglio di mappa 46 di Vibo Valentia, p.lle 622, 625, 638, 508, 510, 578, 621	Atto per notar Bianca Lopez del 20 gennaio 2009, rep. 19.453 foglio di mappa 37 di Vibo Valentia, p.lle 3 e 4
Prezzo PRZ (€uro)	€ 6 000,00	€ 6 000,00	€ 120 000,00
Caratteristica data DAT (anni)	€ 15,00	€ 15,00	€ 600,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 97 790,72	€ 99 986,62	€ 34 646,41
Superficie strada STR (mq)	€ -	€ -	-€ 9 760,00
Prezzi corretti	€ 103 805,72	€ 106 001,62	€ 145 486,42

Poiché sono state individuate altre due caratteristiche qualitative (potenzialità edificatoria ed ubicazione) che distingue i quattro immobili in argomento (tre comparabili ed il *Subject*), si procede con il sistema di stima (quindi, in uno, si applica il *Market Comparison Approach* associato al Sistema di Stima); nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili e due caratteristiche delle quali si vuol determinare il prezzo marginale: potenzialità edificatoria (**POTED**) ed ubicazione (**UBI**); quindi, siamo nel caso **m=n+1**, essendo **m=3** (comparabili) e **n=2** (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); per quanto concerne la potenzialità edificatoria si attribuisce punteggio pari a 1 (uno) per quanto concerne i comparabili A, B ed al *Subject* (posto che i primi due ricadono in zona agricola, mentre il *Subject* ricade nelle aree standard del comune di Lamezia Terme) e pari a 5

Relazione peritale

(cinque) per il comparabile C (atteso che lo stesso risulta edificabile in quanto ricadente nella lottizzazione denominata Malaterra del comune di Lamezia Terme); per quanto concerne l'ubicazione – invece – si attribuisce: **a)** al comparabile A un nomenclatore pari a 2 (posto che lo stesso è ubicato nella parte Nord - più vicina al centro urbano rispetto al *Subject* - di via del Progresso del comune di Lamezia Terme); **b)** al comparabile B un punteggio pari a 3 (atteso che lo stesso è posizionato nella parte Nord – cioè più vicino al centro urbano rispetto al *Subject* - di via del Progresso del comune di Lamezia Terme ed è accessibile in maniera diretta da via dei Gelsomini); **c)** al comparabile C un nomenclatore pari a 4 (atteso che lo stesso risulta ubicato in un'area residenziale di Lamezia Terme - via Goffredo Malaterra - prossima al centro urbano di Nicastro); **d)** al *Subject* un nomenclatore pari a 1 (uno) atteso che lo stesso risulta più distante, rispetto ai comparabili, dal centro urbano di Nicastro. Si precisa che la migliore ubicazione del bene cresce al crescere del punteggio. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema determinato¹²:

¹² Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e tre incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale delle caratteristiche potenzialità edificatoria (**POTED**) e ubicazione (**UBI**).

Relazione peritale

Potenzialità edificatoria	1	1	5	1
Ubicazione	2	3	4	1
D =	1	0	1	
	1	0	2	
	1	4	3	
D ⁻¹ =	2	-1	0	
	0	-1	0	
	-1	1	0	
p =	€ 103 805,72			
	€ 106 001,62			
	€ 145 486,42			
s =	€ 101 609,82	Valore di mercato		
	9 322,22 €	Prezzo marginale potenzialità edificatoria		
	2 195,90 €	Prezzo marginale ubicazione		
Verifica (post sistema di stima)	€ 103 805,72	€ 106 001,62	€ 145 486,42	
	€ -	€ -	-€ 37 288,90	
	-€ 2 195,90	-€ 4 391,80	-€ 6 587,70	
	€ 101 609,82	€ 101 609,82	€ 101 609,82	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 101 609,82		

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) valutato mediante il metodo denominato *Market Comparison Approach* è pari a **€uro 101.609,82**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa potenzialità edificatoria (**POTED**) è pari a **€uro 9.322,22** e della caratteristica ubicazione (**UBI**) è pari ad **€uro 2.195,90**. 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 oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono**

costituiti da prezzi di compravendite reali¹³ 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.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 2

Per il lotto in argomento (terreno ubicato in adiacenza a via del Progresso di **Lamezia Terme** al **foglio di mappa 25, particelle 626 e 629**), è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“terreni ubicati a ridosso della zona edificabile del comune di Lamezia Terme, Nicastro”*. Al fine di reperire gli atti di compravendita di immobili aventi simili caratteristiche al lotto oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sui **fogli di mappa 34, 25 e 26** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** acquisendo i relativi rogiti con i quali sono state alienate unità immobiliari di caratteristiche simili a quella oggetto di stima, ubicate nelle vicinanze del *Subject*. In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale¹⁴ condotta dallo scrivente, sono stati reperiti due atti di

¹³Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che è stata indicata (in tutti gli atti utilizzati) la tracciabilità dei flussi finanziari.

¹⁴Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU – oltre ad acquisire ispezioni telematiche dei fogli di mappa 25, 26 e 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro riportate negli allegati n. 6.1, n. 6.2 e n. 6.3 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 7.1 al n. 7.30 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti

compravendita (contenenti tre vendite) relativi ad immobili di caratteristiche simili al *Subject* alienati in epoca recente. Pertanto, i due 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 giorno **6 dicembre 2021**, repertorio n. **6453**, raccolta n. 5410, trascritto il **3 gennaio 2021**, RG 33, **RP 29**, concernente la vendita (prima) di un appezzamento di terreno agricolo, di estensione catastale pari a 206 metri quadrati, ubicato su via del Progresso del comune di Lamezia Terme. All'epoca della stipula dell'atto di compravendita, il lotto di terreno in esame era censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 25, particella 934** (di qualità seminativo, classe 2, estensione catastale are 1.08, cioè 108 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,45, reddito agrario Euro 0,11), **particella 416** (di qualità fico d'india, classe U, estensione catastale are 0.50, cioè 50 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,21, reddito agrario Euro 0,09) e **particella 417** (di qualità fico d'india, classe U, estensione catastale are 0.48, cioè 48 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,20, reddito agrario Euro 0,09). Nell'atto di compravendita per notar Sabrina Marino del giorno **6 dicembre**

di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 8.1 al n. 8.20; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 8.1 e n. 8.8).

2021 relativamente alla prima vendita è indicato il prezzo di **€uro 6.000,00** per l'acquisto degli immobili sopra descritti (cfr. atto di compravendita 6 dicembre 2021, n. 6453 di repertorio, raccolta n. 29374, riportato quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale).

Secondo atto di compravendita (comparabile B): atto per notar Sabrina Marino, con sede in Lamezia Terme, del giorno **6 dicembre 2021**, repertorio n. **6453**, raccolta n. 5410, trascritto il **3 gennaio 2021**, RG 33, **RP 29**, concernente la vendita (seconda) di un appezzamento di terreno agricolo, di estensione catastale pari a 161,00 metri quadrati, ubicato su via del Progresso del comune di Lamezia Terme. All'epoca della stipula dell'atto di compravendita, il lotto di terreno in esame era censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 25, particella 936** (di qualità seminativo, classe 2, estensione catastale are 0.27, cioè 27 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,11, reddito agrario Euro 0,03), **particella 937** (di qualità seminativo, classe 2, estensione catastale are 0.80, cioè 80 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,33, reddito agrario Euro 0,08), **particella 938** (di qualità fico d'india, classe U, estensione catastale are 0.08, cioè 8 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,01) e **particella 939** (di qualità fico d'india, classe U, estensione catastale are 0.46, cioè 46 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,19, reddito agrario Euro 0,08). Nell'atto di compravendita per notar Sabrina

Marino del giorno **6 dicembre 2021** relativamente alla seconda vendita è indicato il prezzo di **€uro6.000,00** per l'acquisto degli immobili sopra descritti (cfr. atto di compravendita 6 dicembre 2021, n. 6453 di repertorio, raccolta n. 29374, riportato quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale).

Terzo atto di compravendita (comparabile C): atto per notar Mario Sculco, con sede in Isola Capo Rizzuto, del giorno **28 giugno 2021**, repertorio **n. 831**, raccolta n. 505, trascritto in data **2 luglio 2021** ai numeri 9124 di RG e **7504** di **RP**, concernente la vendita della piena proprietà di un lotto edificatorio (facente parte della lottizzazione Malaterra del comune di Lamezia Terme), di estensione catastale pari a 1500 metri quadrati, ubicato in via Goffredo Malaterra del comune di Lamezia Terme e del diritto di comproprietà dei 143709/680000 del terreno adibito a strada facente parte del piano di lottizzazione predetto. All'epoca della stipula dell'atto di compravendita, il lotto di terreno edificatorio era censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 26**, **particella 1746** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 2.50, cioè 250 metri quadrati, reddito dominicale €uro 1,42, reddito agrario €uro 0,90), **particella 1749** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 5.00, cioè 500 metri quadrati, reddito dominicale €uro 2,84, reddito agrario €uro 1,81) e **particella 1752** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 7.50, cioè 750 metri quadrati, reddito dominicale €uro 4,25,

reddito agrario Euro 2,71); il terreno adibito a strada – invece – era censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 26**, **particella 1714** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 1.40, cioè 140 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,80, reddito agrario Euro 0,51), **particella 1718** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 5.94, cioè 594 metri quadrati, reddito dominicale Euro 3,37, reddito agrario Euro 2,15), **particella 1723** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 5.05, cioè 505 metri quadrati, reddito dominicale Euro 2,87, reddito agrario Euro 1,83), **particella 1729** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 1.20, cioè 120 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,68, reddito agrario Euro 0,43), **particella 1733** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 0.36, cioè 36 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,20, reddito agrario Euro 0,13), **particella 1744** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 0.04, cioè 4 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,02, reddito agrario Euro 0,01), **particella 1745** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 1.70, cioè 170 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,97, reddito agrario Euro 0,61), **particella 1748** (di qualità seminativo irriguo, classe 2, estensione catastale are 1.08, cioè 108 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,29, reddito agrario Euro 0,20), **particella 1750** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 3.65, cioè 365 metri quadrati, reddito dominicale Euro 2,07, reddito agrario

€uro 1,32), **particella 1764** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 0.93, cioè 93 metri quadrati, reddito dominicale €uro 0,53, reddito agrario €uro 0,34) e **particella 1771** (di qualità uliveto, classe 2, estensione catastale are 2.14, cioè 214 metri quadrati, reddito dominicale €uro 1,22, reddito agrario €uro 0,77). Nell'atto di compravendita per notar Mario Sculco del giorno **28 giugno 2021** relativamente alla vendita in argomento è indicato il prezzo di **€uro120.000,00** per l'acquisto degli immobili sopra descritti (cfr. atto di compravendita 28 giugno 2021, n. 831 di repertorio, raccolta n. 505, riportato quale allegato **n. 8.10** della presente relazione peritale).

Lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima del lotto n. 2 sito in via del Progresso del comune di Lamezia Terme - alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione delle caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica superficie adibita a strada (**STRAD**); **4)** caratteristica potenzialità edificatoria (**POTED**); **5)** caratteristica ubicazione (**UBI**). Le prime tre caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la quarta e la quinta caratteristica (entrambe qualitative) sono state prese 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 A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	Subject
	Atto per notar Sabrina Marino del giorno 6 dicembre 2021, rep. 6453 Foglio di mappa 25 di Lamezia Terme, p.lle 934, 416 e 417	Atto per notar Sabrina Marino del giorno 6 dicembre 2021, rep. 6453 Foglio di mappa 25 di Lamezia Terme, p.lle 936,	Atto per notar Mario Sculco del 28 giugno 2021, rep. 831 foglio di mappa 26 di Lamezia Terme, Nicastro p.lle 1746, 1749, 1752, 1714, 1718, 1723, 129, 1733,	Lotto 2: Fondo identificato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 25, particella
Prezzo PRZ (€uro)	€ 6 000,00	€ 6 000,00	€ 120 000,00	-
Data DAT (anni)	5	5	10,00	0,0
Superficie principale SUP (mq)	206,00	161,00	1500,00	470,00
Superficie adibita a strada STRAD (mq)	0,00	0,00	500,02	0,00
Potenzialità edificatoria (n)	1	1	5	1
Ubicazione (n)	1	1	4	3

I dati sono stati desunti dalle visure, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede comparabili riportate quali allegati n. 9.1, n. 9.2 e n. 9.3 della presente relazione peritale), nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati quali allegati n. 8.1 e n. 8.10. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**), tenuto conto che i comparabili in argomento risultano relativi all’anno 2021, si assume¹⁵ un minimo di aumento e cioè una percentuale di rivalutazione immobiliare pari allo 0,6% (su base annua), posto che le compravendite di terreni non hanno subito particolari variazioni negli anni compresi tra il 2021 ed il

¹⁵ Si precisa che: “le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini e comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull’oggetto o sull’approccio alla valutazione, ma la cui verifica può non essere possibile o necessaria; una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione” (cfr. pagina n. 13 “Valutazione immobiliare standard”, Marco Simonotti, terza edizione, febbraio 2013, Stimatrix).

2022; 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per i comparabili sulla scorta di quanto indicato negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 8.1 e n. 8.10), mentre per il *Subject* (sulla scorta della visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.4 della presente relazione peritale); 3) per quanto concerne la caratteristica superficie adibita a strada (**STRAD**), si precisa che è stata determinata per il comparabile C sulla scorta di quanto indicato nel relativo atto di compravendita riportato quale allegato n. 8.10 della presente relazione peritale, applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie strada/superficie principale), assunto pari a 0,40; 4) per la caratteristica potenzialità edificatoria (**POTED**), precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della potenzialità edificatoria di ciascun lotto; tale caratteristica dipende dalla zona territoriale omogenea in cui ricade il lotto in esame, attribuendo dei nomenclatori (1, 2, 3, 4 e 5) crescenti in funzione della migliore potenzialità edificatoria che caratterizza i quattro immobili (il *Subject* ed i comparabili A, B e C); a tal proposito, si mette in evidenza che: a) al comparabile A, B ed al *Subject* si attribuisce un nomenclatore pari a 1, posto che i primi due ricadono in zona agricola, mentre il *Subject* ricade in zona CM

del comune di Lamezia Terme (attualmente assimilabile alla zona agricola); b) al comparabile C si attribuisce un nomenclatore pari a 5, atteso che lo stesso risulta edificabile in quanto ricadente nella lottizzazione denominata Malaterra del comune di Lamezia Terme; **5)** ubicazione, precisato che anche tale caratteristica è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della possibilità di godere della ubicazione in capo a ciascuno dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo dei nomenclatori (da 1 a 4) crescenti in funzione della migliore ubicazione che caratterizza i quattro immobili (il *Subject* ed i comparabili A, B e C); a tal proposito, si mette in evidenza che: **a)** al comparabile A si attribuisce un nomenclatore pari a 1, posto che lo stesso, pur essendo ubicato su via del Progresso del comune di Lamezia Terme, non ha un accesso diretto da tale via; **b)** al comparabile B si attribuisce un punteggio pari a 2, atteso che lo stesso è posizionato su via del Progresso ed ha un accesso diretto da via dei Gelsomini del comune di Lamezia Terme; **c)** al comparabile C si attribuisce un nomenclatore pari a 4, atteso che lo stesso risulta ubicato in un'area residenziale di Lamezia Terme (via Goffredo Malaterra), prossima al centro urbano di Nicastro; **d)** al *Subject* si attribuisce un nomenclatore pari a 3, atteso che lo stesso risulta ubicato su via del Progresso ed accessibile

direttamente da tale via. Si riporta, quindi, di seguito la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

Caratteristica data					
	$p_A(\text{DAT})$	$p_B(\text{DAT})$	$p_C(\text{DAT})$		
	PRZ _A *(-i/12)	PRZ _B *(-i/12)	PRZ _C *(-i/12)	Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	i 0,006
	-€ 3,00	-€ 3,00	-€ 60,00	(Euro/mese)	

Caratteristica Superficie principale (SUP)					
	$p_A(\text{SUP})$	$p_B(\text{SUP})$	$p_C(\text{SUP})$		
	(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	Rapporto mercantile strada	0,40
	€ 29,13	€ 37,27	€ 80,00		

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

$p(\text{SUP}) = \text{€ } 48,80 \text{ (Euro/mq)}$

Caratteristica superficie Strada (STR)					
				Rapporto mercantile	0,40
				Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:	
	$p(\text{STR}) =$	€ 19,52	(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 valore medio dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; **c)** per la restante caratteristica superficiaria [strada (**STR**)], il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla corrispondente caratteristica superficiaria (assunto pari a 0,40).

Sulla scorta dei prezzi marginali così determinati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i

Relazione peritale

singoli comparabili), si è redatta la - seguente - tabella di valutazione:

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
	Atto per notar Sabrina Marino del giorno 6 dicembre 2021, rep. 6453 Foglio di mappa 25 di Lamezia Terme, p.lle 934, 416 e 417	Atto per notar Sabrina Marino del giorno 6 dicembre 2021, rep. 6453 Foglio di mappa 25 di Lamezia Terme, p.lle 936, 937, 938, 939	Atto per notar Mario Sculco del 28 giugno 2021, rep. 831 foglio di mappa 26 di Lamezia Terme, Nicastro p.lle 1746, 1749, 1752, 1714, 1718, 1723, 129, 1733, 1744, 1745, 1748, 1750, 1764, 1771
Prezzo PRZ (€uro)	€ 6 000,00	€ 6 000,00	€ 120 000,00
Caratteristica data DAT (anni)	€ 15,00	€ 15,00	€ 600,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 12 882,61	€ 15 078,51	-€ 50 261,70
Superficie strada STR (mq)	€ -	€ -	-€ 9 760,00
Prezzi corretti	€ 18 897,61	€ 21 093,51	€ 60 578,30

Poiché sono state individuate altre due caratteristiche qualitative (potenzialità edificatoria ed ubicazione) che distingue i quattro immobili in argomento (tre comparabili ed il *Subject*), si procede con il sistema di stima (quindi, in uno, si applica il *Market Comparison Approach* associato al Sistema di Stima); nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili e due caratteristiche delle quali si vuol determinare il prezzo marginale: potenzialità edificatoria (**POTED**) ed ubicazione (**UBI**); quindi, siamo nel caso **m=n+1**, essendo **m=3** (comparabili) e **n=2** (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); per quanto concerne la potenzialità edificatoria si attribuisce punteggio pari a 1 per quanto concerne i comparabili A, B ed al *Subject* (posto che i primi due ricadono in zona agricola, mentre il *Subject* ricade nella zona territoriale omogenea di tipo CM del comune di

Lamezia Terme, assimilabile attualmente alla zona agricola) e pari a 5 per il comparabile C (atteso che lo stesso risulta edificabile in quanto ricadente nella lottizzazione denominata Malaterra del comune di Lamezia Terme); per quanto concerne l'ubicazione – invece – si attribuisce: al comparabile A un nomenclatore pari a 1 (posto che lo stesso, pur essendo ubicato su via del Progresso del comune di Lamezia Terme, non ha un accesso diretto da tale via), pari a 2 al comparabile B (atteso che lo stesso è posizionato su via del Progresso ed ha un accesso diretto da via dei Gelsomini del comune di Lamezia Terme), pari a 4 per il comparabile C (atteso che lo stesso risulta ubicato in un'area residenziale di Lamezia Terme, via Goffredo Malaterra) e pari a 3 al *Subject* (atteso che lo stesso risulta ubicato su via del Progresso ed accessibile direttamente da tale via). Si precisa che la migliore ubicazione del bene cresce al crescere del punteggio. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema determinato¹⁶:

¹⁶ Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e tre incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale delle caratteristiche potenzialità edificatoria (**POTED**) e ubicazione (**UBI**).

Relazione peritale

Potenzialità edificatoria	1	1	5	1
Ubicazione	1	2	4	3
D =	1	0	-2	
	1	0	-1	
	1	4	1	
D ⁻¹ =	-1	2	0	
	1	-1	0	
	-1	1	0	
p =	€ 18 897,61			
	€ 21 093,51			
	€ 60 578,30			
s =	€ 23 289,41	Valore di mercato		
	8 773,25 €	Prezzo marginale potenzialità edificatoria		
	2 195,90 €	Prezzo marginale ubicazione		
Verifica (post sistema di stima)	€ 18 897,61	€ 21 093,51	€ 60 578,30	
	€ -	€ -	-€ 35 093,00	
	€ 4 391,80	€ 2 195,90	-€ 2 195,90	
	€ 23 289,41	€ 23 289,41	€ 23 289,41	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 23 289,41		

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) valutato mediante il metodo denominato *Market Comparison Approach* è pari a **€uro 23.289,41**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa potenzialità edificatoria (**POTED**) è pari a **€uro 8.773,25** e della caratteristica ubicazione (**UBI**) è pari a **€uro 2.195,90**. 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 oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi di compravendite reali**¹⁷ e,

¹⁷ Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, atteso che è stata indicata (in tutti gli atti utilizzati) la tracciabilità dei flussi finanziari [ex art. 35, comma 22

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.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO A1

Per il lotto in argomento (metà del terreno - porzione Ovest - censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particelle 368, 382 e 385** - afferente al fabbricato identificato con la **particella 364 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**), è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: “*Corti esterne di fabbricati ubicati nella zona periferica del comune di Lamezia Terme, Nicastro*”. Al fine di reperire gli atti di compravendita di immobili aventi simili caratteristiche al lotto oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sul **foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro (catasto fabbricati)** acquisendo i relativi rogiti con i quali sono state alienate le unità immobiliari di caratteristiche simili a

decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006, n. 248 (modificato dall'art. 1 comma 48 legge 27 dicembre 2006, n. 296): <<All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad Iva, **le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo.** [...]>>, è verosimile che i prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare siano attendibili.

quella oggetto di stima, ubicate nelle vicinanze del *Subject*. In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale¹⁸ condotta dallo scrivente, sono stati reperiti due atti di compravendita relativi ad immobili di caratteristiche simili al *Subject*, alienati in epoca recente. Pertanto, i due atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile D): atto per notar Sabrina Marino, con sede in Lamezia Terme, del giorno **4 gennaio 2018**, repertorio n. **2208**, raccolta n. 1784, trascritto in data **19 gennaio 2018** ai numeri 956 di RG e **832** di RP, concernente la vendita di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano seminterrato, primo e secondo di un fabbricato sito in via Gladioli del comune di Lamezia Terme, con annessa corte esterna di pertinenza e locale ad uso artigianale. All'epoca della stipula dell'atto di compravendita, l'unità immobiliare adibita a civile abitazione era censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particella 988, sub 9** (zona censuaria 1, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico, classe 2, piano S1 – 1 – 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale

¹⁸ Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU – oltre ad acquisire l'ispezione telematica del **foglio di mappa 34** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro (catasto fabbricati)** riportata nell'allegato n. 6.4 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tale area (cfr. allegati dal n. 7.31 al n. 7.56 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli

270 metri quadrati, superficie catastale totale escluse le aree esterne 257 metri quadrati, rendita catastale Euro 379,60); la corte esterna di pertinenza era censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particella 988, subalterno 1** (bene comune non censibile) ed in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particella 991** (di qualità pascolo, classe 1, estensione catastale are 0.40, cioè 40 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,18, reddito agrario Euro 0,12) e **particella 992** (di pascolo, classe 1, estensione catastale are 0.30, cioè 30 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,04, reddito agrario Euro 0,02); infine, il locale ad uso artigianale risultava censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34 particella 988, sub 5** (zona censuaria 1, categoria catastale C/3 – laboratorio artigianale, classe 3, piano T, consistenza 74 metri quadrati, superficie catastale totale 96 metri quadrati, rendita catastale Euro 233,13) Nell’atto di compravendita per notar Sabrina Marino del giorno **4 gennaio 2018** è indicato il prezzo di **Euro 259.500,00** per l’acquisto degli immobili sopra descritti (cfr. atto di compravendita 4 gennaio 2018, n. 2208 di repertorio, raccolta n. 1784, riportato quale allegato **n. 8.13** della presente relazione peritale).

atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal **n. 8.1** al **n. 8.20**; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati **n. 8.13** e **n. 8.14**).

Secondo atto di compravendita (comparabile E): atto per notar Sebastiano Panzarella, con sede in Lamezia Terme, del giorno **6 novembre 2019**, repertorio n. **22643**, raccolta n. 14618, trascritto in data **11 novembre 2019** ai numeri 15162 di RG e **12163** di **RP**, concernente la vendita di un appartamento ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) di un fabbricato sito in via dei Ciclamini del comune di Lamezia Terme. All'epoca della stipula dell'atto di compravendita, l'unità immobiliare in esame era censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particella 512, subalterno 5** (contrada Scinà, n. 102, piano secondo, zona censuaria 1, categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico, classe 3, estensione catastale 7 vani, superficie catastale totale 173 metri quadrati, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 166 mq, rendita catastale Euro 451,90). Nell'atto di compravendita per notar Sebastiano Panzarella del giorno **6 novembre 2019** è indicato il prezzo di **€uro125.000,00** per l'acquisto dell'immobile sopra descritto (cfr. atto di compravendita 6 novembre 2019, n. 22643 di repertorio, raccolta n. 14618, riportato quale allegato **n. 8.14** della presente relazione peritale).

Lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima del lotto n. 2 sito in via del Progresso del comune di Lamezia Terme - alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione

delle caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie corte esterna (**EST**); **3)** caratteristica superficie balconi (**BAL**); **4)** caratteristica superficie laboratorio artigianale (**LAB**); **5)** caratteristica superficie interna (**SUP**); **6)** caratteristica ubicazione (**UBI**). Le prime cinque caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la sesta 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 D	COMPARABILE E	<i>Subject</i>
	Atto per notar Marino del 4 gennaio 2018, rep. n. 2208, foglio di mappa 34 di Lamezia Terme, sezione Nicastro p.lla 988, sub 1 e sub 5, p.lla 991 e p.lla 992	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 6 novembre 2019 re p. n. 22643, foglio di mappa 34 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 512, sub 5	Lotto n. 3: Lotto di terreno censito per una quota di 1/2 in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particelle 368, 385 e 382
Prezzo PRZ (€uro)	€ 259 500,00	€ 125 000,00	-
Data DAT (mesi)	51	29	0
Corte esterna EST (mq)	70,00	0,00	440,00
Superficie balconi BAL (mq)	43,33	23,33	0,00
Superficie laboratorio LAB (mq)	74,00	0,00	0,00
Superficie interna SUP (mq)	257,00	166,00	0,00
Ubicazione UBI (n)	2	1	1

I dati sono stati desunti dalle visure, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede comparabili riportate quali allegati n. 9.4 e n. 9.5 della presente relazione

peritale), nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati quali allegati n. 8.1 e n. 8.10. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**), tenuto conto che i comparabili in argomento risultano relativi all’anno 2021, si assume¹⁹ un minimo di aumento e cioè una percentuale di rivalutazione immobiliare pari allo 0,6% (su base annua), posto che le compravendite di terreni non hanno subito particolari variazioni negli anni compresi tra il 2021 ed il 2022; **2)** per quanto concerne la caratteristica superficie corte esterna (**EST**), si precisa che è stata determinata per i comparabili sulla scorta di quanto indicato negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 8.13 e n. 8.14), mentre per il *Subject* sulla scorta delle visure storiche per immobile (cfr. allegati n. 2.1, n. 2.2 e n. 2.3 della presente relazione peritale); si precisa che la superficie complessiva della corte esterna derivante dalla somma delle superfici catastali indicate nelle visure predette è stata ridotta del 50%, per tener conto del fatto che sono stati formati due lotti dalla corte esterna identificata dalle **particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**; **3)** per quanto concerne la caratteristica superficie

¹⁹ Si precisa che: “*le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini e comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull’oggetto o sull’approccio alla valutazione, ma la cui verifica può non essere possibile o necessaria; una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione*” (cfr. pagina n. 13 “*Valutazione immobiliare standard*”, Marco Simonotti, terza edizione, febbraio 2013, Stimatrix).

adibita a balconi (**BAL**), si precisa che è stata determinata per il comparabile D ed il comparabile E sulla scorta di quanto indicato nei relativi atti di compravendita riportati quali allegati n. 8.13 e n. 8.14 della presente relazione peritale, applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balconi/superficie corte esterna), assunto pari a 3,00; il *Subject* non è dotato di superficie adibita a balcone; 4) per quanto concerne la caratteristica superficie adibita a laboratorio artigianale (**LAB**), si precisa che è stata determinata per il comparabile D sulla scorta di quanto indicato nell'atto di compravendita riportato quale allegato n. 8.13 della presente relazione peritale, applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie laboratorio/superficie corte esterna), assunto pari a 9,00; il *Subject* ed il comparabile E non sono dotati di superficie adibita a laboratorio artigianale; 5) per la caratteristica ubicazione (**UBI**), precisato che anche tale caratteristica è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della possibilità di godere della ubicazione in capo a ciascuno dei tre immobili in argomento (i due comparabili ed il *Subject*), attribuendo dei nomenclatori (1 e 2) crescenti in funzione della migliore ubicazione che caratterizza i tre immobili (il *Subject* ed i comparabili D ed E); a tal proposito, si mette in evidenza che: a)

Relazione peritale

al comparabile D si attribuisce un nomenclatore pari a 2, posto che lo stesso, pur essendo ubicato su via dei Gladioli del comune di Lamezia Terme, è sito in prossimità dall'arteria stradale principale, via Senatore Armando Scarpino del comune di Lamezia Terme; **b)** al comparabile E ed al *Subjet* si attribuisce un punteggio pari a 1, atteso che il comparabile E è ubicato su via dei Ciclamini del comune di Lamezia Terme, mentre il *Subject* è accessibile da via dei Glicini del comune di Lamezia Terme. Si riporta, quindi, di seguito la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

Caratteristica data							
p_D (DAT)	p_E (DAT)					Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	$i_D =$ 0,060
$PRZ_D^*(i/12)$	$PRZ_E^*(i/12)$						$i_E =$ 0,060
-€ 1.297,50	-€ 625,00					(euro/mese)	
Caratteristica Superficie principale (SUP)							
p_D (SUP)	p_E (SUP)					Rapporto mercantile balconi	
(€uro/mq)	(€uro/mq)					3,00	
€ 75,52	€ 72,25					Rapporto mercantile superficie laboratorio	
				10,00			
				Rapporto mercantile superficie interna			
				10,00			
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:							
p (EST) =	€ 73,89	(€uro/mq)					
Caratteristica balconi (BAL)							
				Rapporto mercantile			
				3,00			
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:							
p (BAL) =	€ 221,67	(€uro/mq)					
Caratteristica superficie laboratorio (LAB)							
				Rapporto mercantile			
				9,00			
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:							
p (LAB) =	€ 665,00	(€uro/mq)					
Caratteristica superficie interna (SUP)							
				Rapporto mercantile			
				10,00			
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:							
p (SUP) =	€ 738,89	(€uro/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 corte esterna (**EST**) il prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; **c)** per le restanti caratteristiche superficiali [balconi (**BAL**), laboratorio artigianale (**LAB**) e superficie interna (**SUP**)], il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla corrispondente caratteristica superficiale (assunto pari a 3,00 per la caratteristica balconi, pari a 9,00 per la caratteristica laboratorio artigianale e pari a 10,00 per la caratteristica superficie interna).

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:

	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	COMPARABILE D	COMPARABILE E
	Atto per notar Marino del 4 gennaio 2018, rep. n. 2208, foglio di mappa 34 di Lamezia Terme , se z ione Nicastro p.lla 988, sub 1 e sub 5, p.lla 991 e p.lla 992	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 6 novembre 2019 rep. n. 22643, foglio di mappa 34 di Lamezia Terme , se z ione Nicastro, p.lla 512, sub 5
Prezzo PRZ (Euro)	€ 259 500,00	€ 125 000,00
Data DAT (mesi)	€ 66 172,50	€ 18 125,00
Superficie corte esterna EST (mq)	€ 27 338,97	€ 32 511,20
Superficie balconi BAL (mq)	-€ 9 605,58	-€ 5 172,24
Superficie laboratorio LAB (mq)	-€ 49 210,14	-
Superficie interna SUP (mq)	-€ 189 894,99	-€ 122 655,91
Prezzi corretti	€ 104 300,76	€ 47 808,06

Poiché è stata individuata un'ulteriore caratteristica qualitativa (ubicazione) che distingue i tre immobili in argomento (due comparabili ed il *Subject*), si procede con il sistema di stima (quindi, in uno, si applica il *Market Comparison Approach* associato al Sistema di Stima); nel caso in argomento, sono disponibili due comparabili ed una caratteristica della quale si vuol determinare il prezzo marginale: ubicazione (**UBI**); quindi, siamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=2$ (comparabili) e $n=1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); per quanto concerne la la caratteristica ubicazione si attribuisce: al comparabile D un nomenclatore pari a 2, posto che lo stesso, pur essendo ubicato su via dei Gladioli del comune di Lamezia Terme, è sito in prossimità dall'arteria stradale principale, via Senatore Armando Scarpino del comune di Lamezia Terme; al comparabile E ed al *Subjet* un punteggio pari a 1, atteso che il comparabile E è ubicato su via dei Ciclamini del comune di Lamezia Terme, mentre il *Subject* è accessibile da via dei Glicini del comune di Lamezia Terme. Si precisa che la migliore ubicazione del bene cresce al crescere del punteggio. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema determinato²⁰:

²⁰ Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e tre incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale delle caratteristiche potenzialità edificatoria (**POTED**) e ubicazione (**UBI**).

Relazione peritale

Ubicazione UBI (n)	2	1	1
D =	1	1	
	1	0	
D ⁻¹ =	0	1	
	1	-1	
P =	€ 104 300,76		
	€ 47 808,06		
s =	€ 47 808,06	Valore di mercato	
	€ 56 492,70	Prezzo marginale ubicazione	
Verifica (post sistema di stima)	€ 104 300,76	€ 47 808,06	
	-€ 56 492,70	€ -	
	€ 47 808,06	€ 47 808,06	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 47 808,06	

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) valutato mediante il metodo denominato *Market Comparison Approach* è pari a **€uro 47.808,06**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa ubicazione (UBI) è pari ad **€uro 56.492,70**. 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 oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi di compravendite reali**²¹ e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli standard internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun

²¹Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che è stata indicata (in tutti gli atti utilizzati) la tracciabilità dei flussi finanziari.

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.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO B1

Per il lotto in argomento (metà della corte - porzione Est - censita in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al foglio di mappa **34**, particelle **368**, **382** e **385** – afferente al fabbricato identificato con la **particella 364** del foglio di mappa **34** di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**), è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“Corti esterne di fabbricati ubicati nella zona periferica del comune di Lamezia Terme, Nicastro”*. Al fine di reperire gli atti di compravendita di immobili aventi simili caratteristiche al lotto oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sul **foglio di mappa 34** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** (catasto fabbricati) acquisendo i relativi rogiti con i quali sono state alienate le unità immobiliari di caratteristiche simili a quella oggetto di stima, ubicate nelle vicinanze del *Subject*. In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale²² condotta dallo scrivente, sono stati reperiti due atti di compravendita relativi ad immobili di

²²Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU – oltre ad acquisire l'ispezione telematica del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro (catasto fabbricati) riportata nell'allegato n. 6.4 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tale area (cfr. allegati dal n. 7.31 al n. 7.56 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli

caratteristiche simili al *Subject*, alienati in epoca recente. Pertanto, i due atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile D): atto per notar Sabrina Marino, con sede in Lamezia Terme, del giorno **4 gennaio 2018**, repertorio n. **2208**, raccolta n. 1784, trascritto in data **19 gennaio 2018** ai numeri 956 di RG e **832** di **RP**, concernente la vendita di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano seminterrato, primo e secondo di un fabbricato sito in via Gladioli del comune di Lamezia Terme, con annessa corte esterna di pertinenza e locale ad uso artigianale. All'epoca della stipula dell'atto di compravendita, l'unità immobiliare adibita a civile abitazione era censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particella 988, sub 9** (zona censuaria 1, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico, classe 2, piano S1 – 1 – 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 270 metri quadrati, superficie catastale totale escluse le aree esterne 257 metri quadrati, rendita catastale Euro 379,60); la corte esterna di pertinenza era censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particella 988, subalterno 1** (bene comune non

atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 8.1 al n. 8.20; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 8.13 e n. 8.14).

censibile) ed in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34**, **particella 991** (di qualità pascolo, classe 1, estensione catastale are 0.40, cioè 40 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,18, reddito agrario Euro 0,12) e **particella 992** (di pascolo, classe 1, estensione catastale are 0.30, cioè 30 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,04, reddito agrario Euro 0,02); infine, il locale ad uso artigianale risultava censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34** **particella 988**, **sub 5** (zona censuaria 1, categoria catastale C/3 – laboratorio artigianale, classe 3, piano T, consistenza 74 metri quadrati, superficie catastale totale 96 metri quadrati, rendita catastale Euro 233,13) Nell’atto di compravendita per notar Sabrina Marino del giorno **4 gennaio 2018** è indicato il prezzo di **Euro 259.500,00** per l’acquisto degli immobili sopra descritti (cfr. atto di compravendita 4 gennaio 2018, n. 2208 di repertorio, raccolta n. 1784, riportato quale allegato n. 8.13 della presente relazione peritale).

Secondo atto di compravendita (comparabile E): atto per notar Sebastiano Panzarella, con sede in Lamezia Terme, del giorno **6 novembre 2019**, repertorio n. **22643**, raccolta n. 14618, trascritto in data **11 novembre 2019** ai numeri 15162 di RG e **12163** di **RP**, concernente la vendita di un appartamento ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) di un fabbricato sito in via dei Ciclamini del comune di Lamezia Terme. All’epoca della stipula

dell'atto di compravendita, l'unità immobiliare in esame era censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34**, **particella 512**, **subalterno 5** (contrada Scinà, n. 102, piano secondo, zona censuaria 1, categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico, classe 3, estensione catastale 7 vani, superficie catastale totale 173 metri quadrati, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 166 mq, rendita catastale Euro 451,90). Nell'atto di compravendita per notar Sebastiano Panzarella del giorno **6 novembre 2019** è indicato il prezzo di **Euro125.000,00** per l'acquisto dell'immobile sopra descritto (cfr. atto di compravendita 6 novembre 2019, n. 22643 di repertorio, raccolta n. 14618, riportato quale allegato **n. 8.14** della presente relazione peritale).

Lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima del lotto n. 2 sito in via del Progresso del comune di Lamezia Terme - alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione delle caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie corte esterna (**EST**); **3)** caratteristica superficie balconi (**BAL**); **4)** caratteristica superficie laboratorio artigianale (**LAB**); **5)** caratteristica superficie interna (**SUP**); **6)** caratteristica ubicazione (**UBI**). Le prime cinque caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi

corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la sesta 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 D	COMPARABILE E	Subject
	Atto per notar Marino del 4 gennaio 2018, rep. n. 2208, foglio di mappa 34 di Lamezia Terme, sezione Nicastro p.lla 988, sub 1 e sub 5, p.lla 991 e p.lla 992	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 6 novembre 2019, rep. n. 22643, foglio di mappa 34 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 512, sub 5	Lotto n. 4: Lotto di terreno censito per una quota di 1/2 in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particelle 368, 385 e 382
Prezzo PRZ (€uro)	€ 259 500,00	€ 125 000,00	-
Data DAT (mesi)	51	29	0
Corte esterna EST (mq)	70,00	0,00	440,00
Superficie balconi BAL (mq)	43,33	23,33	0,00
Superficie laboratorio LAB (mq)	74,00	0,00	0,00
Superficie interna SUP (mq)	257,00	166,00	0,00
Ubicazione UBI (n)	2	1	1

I dati sono stati desunti dalle visure, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede comparabili riportate quali allegati n. 9.4 e n. 9.5 della presente relazione peritale), nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati quali allegati n. 8.1 e n. 8.10. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: 1) per la caratteristica data (DAT), tenuto conto che i comparabili in argomento risultano relativi all'anno

2021, si assume²³ un minimo di aumento e cioè una percentuale di rivalutazione immobiliare pari allo 0,6% (su base annua), posto che le compravendite di terreni non hanno subito particolari variazioni negli anni compresi tra il 2021 ed il 2022;

2) per quanto concerne la caratteristica superficie corte esterna (EST), si precisa che è stata determinata per i comparabili sulla scorta di quanto indicato negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 8.13 e n. 8.14), mentre per il *Subject* sulla scorta delle visure storiche per immobile (cfr. allegati n. 2.1, n. 2.2 e n. 2.3 della presente relazione peritale); si precisa che la superficie complessiva della corte esterna derivante dalla somma delle superfici catastali indicate nelle visure predette è stata ridotta del 50%, per tener conto del fatto che sono stati formati due lotti dalla corte esterna identificata dalle **particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**; 3) per quanto concerne la caratteristica superficie adibita a balconi (BAL), si precisa che è stata determinata per il comparabile D ed il comparabile E sulla scorta di quanto indicato nei relativi atti di compravendita riportati quali allegati n. 8.13 e n. 8.14 della presente relazione peritale, applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile

²³ Si precisa che: “*le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini e comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull’oggetto o sull’approccio alla valutazione, ma la cui verifica può non essere possibile o necessaria; una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione*” (cfr. pagina n. 13 “*Valutazione immobiliare standard*”, Marco Simonotti, terza edizione, febbraio 2013, Stimatrix).

(superficie balconi/superficie corte esterna), assunto pari a 3,00; il *Subject* non è dotato di superficie adibita a balcone; 4) per quanto concerne la caratteristica superficie adibita a laboratorio artigianale (**LAB**), si precisa che è stata determinata per il comparabile D sulla scorta di quanto indicato nell'atto di compravendita riportato quale allegato n. 8.13 della presente relazione peritale, applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie laboratorio/superficie corte esterna), assunto pari a 9,00; il *Subject* ed il comparabile E non sono dotati di superficie adibita a laboratorio artigianale; 5) per la caratteristica ubicazione (**UBI**), precisato che anche tale caratteristica è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della possibilità di godere della ubicazione in capo a ciascuno dei tre immobili in argomento (i due comparabili ed il *Subject*), attribuendo dei nomenclatori (1 e 2) crescenti in funzione della migliore ubicazione che caratterizza i tre immobili (il *Subject* ed i comparabili D ed E); a tal proposito, si mette in evidenza che: a) al comparabile D si attribuisce un nomenclatore pari a 2, posto che lo stesso, pur essendo ubicato su via dei Gladioli del comune di Lamezia Terme, è sito in prossimità dall'arteria stradale principale, via Senatore Armando Scarpino del comune di Lamezia Terme; b) al comparabile E ed al *Subjet* si attribuisce un

Tribunale di Lamezia Terme – GD dr^{ssa} Alessia IAVAZZO
 Procedura fallimentare iscritta al n. 16-sub 1/2017 RF *avverso*
 XXX-
Relazione peritale

punteggio pari a 1, atteso che il comparabile E è ubicato su via dei Ciclamini del comune di Lamezia Terme, mentre il *Subject* è accessibile da via dei Glicini del comune di Lamezia Terme. Si riporta, quindi, di seguito la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

Caratteristica data				Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
p_D (DAT)	p_E (DAT)			$i_D =$	0,060
$PRZ_D * (i/12)$	$PRZ_E * (i/12)$			$i_K =$	0,060
-€ 1.297,50	-€ 625,00				
				(Euro/mese)	
Caratteristica Superficie principale (SUP)				Rapporto mercantile balconi	
p_D (SUP)	p_E (SUP)				3,00
(Euro/mq)	(Euro/mq)			Rapporto mercantile superficie laboratorio	
€ 75,52	€ 72,25				9,00
				Rapporto mercantile superficie interna	
					10,00
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:					
$p(EST) =$	€ 73,89	(Euro/mq)			
Caratteristica balconi (BAL)				Rapporto mercantile	
					3,00
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
$p(BAL) =$	€ 221,67	(Euro/mq)			
Caratteristica superficie laboratorio (LAB)				Rapporto mercantile	
					9,00
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
$p(LAB) =$	€ 665,00	(Euro/mq)			
Caratteristica superficie interna (SUP)				Rapporto mercantile	
					10,00
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
$p(SUP) =$	€ 738,89	(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 corte esterna (EST) il prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; **c)** per le restanti caratteristiche

superficiarie [balconi (**BAL**), laboratorio artigianale (**LAB**) e superficie interna (**SUP**)], il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla corrispondente caratteristica superficiera (assunto pari a 3,00 per la caratteristica balconi, pari a 9,00 per la caratteristica laboratorio artigianale e pari a 10,00 per la caratteristica superficie interna).

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:

	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	COMPARABILE D	COMPARABILE E
	Atto per notar Marino del 4 gennaio 2018, rep. n. 2208, foglio di mappa 34 di Lamezia Terme, sezione Nicastro p.lla 988, sub 1 e sub 5, p.lla 991 e p.lla 992	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 6 novembre 2019 rep. n. 22643, foglio di mappa 34 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 512, sub 5
Prezzo PRZ (€uro)	€ 259 500,00	€ 125 000,00
Data DAT (mesi)	€ 66 172,50	€ 18 125,00
Superficie corte esterna EST (mq)	€ 27 338,97	€ 32 511,20
Superficie balconi BAL (mq)	-€ 9 605,58	-€ 5 172,24
Superficie laboratorio LAB (mq)	-€ 49 210,14	€ -
Superficie interna SUP (mq)	-€ 189 894,99	-€ 122 655,91
Prezzi corretti	€ 104 300,76	€ 47 808,06

Poiché è stata individuata un'ulteriore caratteristica qualitativa (ubicazione) che distingue i tre immobili in argomento (due comparabili ed il *Subject*), si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una caratteristica della quale si vuol determinare

il prezzo marginale: ubicazione (UBI); quindi, siamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=2$ (comparabili) e $n=1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); per quanto concerne la caratteristica ubicazione si attribuisce: al comparabile D un nomenclatore pari a 2, posto che lo stesso, pur essendo ubicato su via dei Gladioli del comune di Lamezia Terme, è sito in prossimità dall'arteria stradale principale, via Senatore Armando Scarpino del comune di Lamezia Terme; al comparabile E ed al *Subjet* un punteggio pari a 1, atteso che il comparabile E è ubicato su via dei Ciclamini del comune di Lamezia Terme, mentre il *Subject* è accessibile da via dei Glicini del comune di Lamezia Terme. Si precisa che la migliore ubicazione del bene cresce al crescere del punteggio. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema determinato²⁴:

²⁴ Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e tre incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale delle caratteristiche potenzialità edificatoria (POTED) e ubicazione (UBI).

Tribunale di Lamezia Terme – GD dr^{ssa} Alessia IAVAZZO
 Procedura fallimentare iscritta al n. 16-sub 1/2017 RF avverso
 XXX-
Relazione peritale

Ubicazione UBI (n)	2	1	1
D =	1	1	
	1	0	
D ⁻¹ =	0	1	
	1	-1	
P =	€ 104 300,76		
	€ 47 808,06		
s =	€ 47 808,06	Valore di mercato	
	€ 56 492,70	Prezzo marginale ubicazione	
Verifica (post sistema di stima)	€ 104 300,76	€ 47 808,06	
	-€ 56 492,70	€ -	
	€ 47 808,06	€ 47 808,06	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 47 808,06	

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) valutato mediante il metodo denominato *Market Comparison Approach* è pari a **€uro 47.808,06**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa ubicazione (UBI) è pari ad **€uro 56.492,70**. 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 oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi di compravendite reali**²⁵ e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli standard internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun

²⁵Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che è stata indicata (in tutti gli atti utilizzati) la tracciabilità dei flussi finanziari.

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. 9: “Corredi la relazione - da presentare su supporto informatico anche in formato word e pdf, nonché con omissione dei nominativi per la successiva pubblicazione ai fini della vendita – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale per ciascun lotto.”

Risposta al quesito n. 9

Premesso che le planimetrie e le mappe catastali sono riportate negli allegati, si procede al riepilogo dei lotti.

LOTTO N. 1: terreno ubicato in adiacenza alla via Armando Scarpino del comune di **Lamezia Terme**, censito in **catasto terreni** dello stesso comune, **sezione Nicastro, foglio di mappa 34, particella 434**, esteso **are 22.10** (22 are, 10 centiare, cioè 2.210 metri quadrati), sul quale insistono manufatti non regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO N. 1: il lotto è accessibile sia dalla via dei Glicini del comune di Lamezia Terme (attraverso una servitù di passaggio gravante sulla corte della particella 363 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro), sia dalla via Sen Armando Scarpino del comune di Lamezia Terme, attraverso due cancelli di ingresso.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: **nota di trascrizione** della sentenza dichiarativa

di fallimento emessa dal Tribunale di Lamezia Terme in data 19 ottobre 2017, recante 17/2017 di repertorio, del **22 novembre 2017**, RG 15250, **RP 11724**. Il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione dichiarazione di fallimento.

CONFINI DEL LOTTO N. 1: il lotto (costituito della particella 434 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro) confina a Nord con la **particella 363 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (tale particella identifica un edificio condominiale costituito di quattro piani fuori terra con annessa corte di pertinenza esterna), a Est con le particelle 902 e 885, a Sud con la via Sen Armando Scarpino e a Ovest con le particelle 382 e 433.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL LOTTO N. 1: la particella 434 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, è pervenuta al signor XXXXX XXXXX (soggetto fallito) in forza dell'atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 9 febbraio 1990, repertorio n. 92237, trascritto il **21 febbraio 1990**, RG 4056, **RP 3457**.

IL LOTTO N. 1 NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ, risultando di proprietà esclusiva del signor XXXXX XXXXX, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 14 ottobre 1943 (soggetto fallito).

IL LOTTO N. 1 È NELLA DISPONIBILITÀ DELLA CURATELA FALLIMENTARE, pur essendo allo stato soggetto a locazione (non opponibile all'acquirente sub-asta).

[Si precisa che dal valore venale del lotto (solo suolo), sono state dedotte - ai fini della determinazione del prezzo base - le spese per la demolizione/rimozione dei manufatti - insistenti sull terreno - non regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.]

Prezzo base del lotto n. 1: Euro 77.400,00 (Euro settantasettemilaquattrocento/00).

LOTTO N. 2: terreno ubicato in adiacenza alla via del Progresso del comune di Lamezia Terme, individuato in **catasto terreni** del medesimo comune, **sezione Nicastro, foglio di mappa 25, particelle 626 e 629**, di estensione catastale pari ad **are 4.70** (cioè 470 metri quadrati), allo stato adibito ad esposizione autoveicoli.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO N. 2: il lotto è accessibile dalla via del Progresso del comune di Lamezia Terme, incrocio con via Vincenzo de' Filippis.

FORMALITÀ CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO: servitù di passaggio a carico del fondo in argomento (cfr. risposta al quesito n. 5); ad ogni modo, l'attuale configurazione dei luoghi suggerisce che detta servitù non venga esercitata da molti anni.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: **nota di trascrizione** della sentenza dichiarativa

di fallimento emessa dal Tribunale di Lamezia Terme in data 19 ottobre 2017, recante 17/2017 di repertorio, del **22 novembre 2017**, RG 15250, **RP 11724**. Il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione dichiarazione di fallimento.

CONFINI DEL LOTTO N. 2: il lotto (costituito delle due particelle 626 e 629) confina a Nord-Est con la via del progresso, a Nord-Ovest con la via Vincenzo de' Filippis, a Sud-Ovest con la particella 364 e a Sud-Est con la particella 217.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL LOTTO N. 2: le particelle 626 e 629 del foglio di mappa 25 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sono pervenute al signor XXXXX XXXXX (soggetto fallito) con atto di donazione per notar FIORE MELACRINIS del **26 settembre 1973**, repertorio n. 60265, raccolta n. 7312, trascritto il **25 ottobre 1973**, RG 19989, **RP 18344**.

IL LOTTO N. 2 NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ, risultando di proprietà esclusiva del signor XXXXX XXXXX, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 14 ottobre 1943 (soggetto fallito).

IL LOTTO N. 2 È NELLA DISPONIBILITÀ DELLA CURATELA FALLIMENTARE, pur essendo allo stato soggetto a locazione (non opponibile all'acquirente sub-asta).

Prezzo base del lotto n. 2: €uro 23.300,00 (euro ventitremilatrecento/00)

LOTTO A1 (DA ACCORPARE AL LOTTO A2 PERIZIATO DALL'ING. ROSA VITELLINO): porzione (Ovest) di corte esterna di circa **are 4.40** (4 are, 40 centiare, cioè 440 metri quadrati) con numero di mappale da definire in quanto derivante dal (futuro) frazionamento/accorpamento delle tre **particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro.**

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO A1: il lotto è accessibile sia attraverso la particella 364 (fabbricato, pure in vendita nell'ambito della presente procedura fallimentare) sia dalla via Sen. Armando Scarpino del comune di Lamezia Terme, attraverso un unico cancello di accesso ai lotti A1 e B1. Si precisa che per entrare nei lotti A1 e B1, dalla via Sen. Armando Scarpino, è necessario attraversare trasversalmente la particella 433 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, non facente parte del compendio fallimentare in quanto in testa a soggetto terzo (si precisa che detta particella risulta inglobata - verosimilmente da oltre un ventennio - nell'area contenente le particelle 368, 382 e 385).

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: **nota di trascrizione** della sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Lamezia Terme in data 19 ottobre 2017, recante 17/2017 di repertorio, del **22 novembre**

2017, RG 15250, **RP 11724**. Il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione dichiarazione di fallimento.

CONFINI DEL LOTTO A1: il lotto (costituito dalla porzione Ovest del futuro frazionamento/accorpamento delle tre particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro) confina a Nord con la particella 364, ad Ovest con la porzione Est derivante dal futuro frazionamento/accorpamento delle tre particelle 368, 382 e 385, a Sud con la particella 433, ad Ovest con le particelle 380 e 384).

TITOLO DI PROVENIENZA DEL LOTTO A1: le particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sono pervenute al signor XXXXX XXXXX (soggetto fallito) con atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 5 marzo 1985, repertorio n. 78602, trascritto il **3 aprile 1985**, RG 6332, **RP 5650**.

IL LOTTO A1 NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ, risultando di proprietà esclusiva del signor XXXXX XXXXX, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 14 ottobre 1943 (soggetto fallito).

IL LOTTO A1 È NELLA DISPONIBILITÀ DELLA CURATELA FALLIMENTARE.

Prezzo base del lotto A1 (DA ACCORPARE AL LOTTO A2 PERIZIATO DALL'ING. ROSA VITELLINO): **€uro 47.800,00** (€uro quarantasettemilaottocento/00).

LOTTO B1 (DA ACCORPARE AL LOTTO B2 PERIZIATO DALL'ING. ROSA VITELLINO): porzione (Est) di corte esterna di circa **are 4.40** (4 are, 40 centiare, cioè 440 metri quadrati) con numero di mappale da definire in quanto derivante dal (futuro) frazionamento/accorpamento delle tre **particelle 368, 382 e 385** del **foglio di mappa 34** del **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO B1: il lotto è accessibile sia attraverso la particella 364 (fabbricato, pure in vendita nell'ambito della presente procedura fallimentare) sia dalla via Sen. Armando Scarpino del comune di Lamezia Terme, attraverso un unico cancello di accesso ai lotti A1 e B1. Si precisa che per entrare nei lotti A1 e B1, dalla via Sen. Armando Scarpino, è necessario attraversare trasversalmente la particella 433 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, non facente parte del compendio fallimentare in quanto in testa a soggetto terzo (si precisa che detta particella risulta inglobata - verosimilmente da oltre un ventennio - nell'area contenente le particelle 368, 382 e 385).

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: **nota di trascrizione** della sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Lamezia Terme in data 19

ottobre 2017, recante 17/2017 di repertorio, del **22 novembre 2017**, RG 15250, **RP 11724**. Il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione dichiarazione di fallimento.

CONFINI DEL LOTTO B1: il lotto (costituito dalla porzione Est del futuro frazionamento/accorpamento delle tre particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro) confina a Nord con la particella 364, ad Ovest con la particella 434, a Sud con la particella 433, ad Ovest con la porzione Ovest derivante dal futuro frazionamento/accorpamento delle tre particelle 368, 382 e 385).

TITOLO DI PROVENIENZA DEL LOTTO B1: le particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sono pervenute al signor XXXXX XXXXX (soggetto fallito) con atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 5 marzo 1985, repertorio n. 78602, trascritto il **3 aprile 1985**, RG 6332, **RP 5650**.

IL LOTTO B1 NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ, risultando di proprietà esclusiva del signor XXXXX XXXXX, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 14 ottobre 1943 (soggetto fallito).

IL LOTTO B1 È NELLA DISPONIBILITÀ DELLA CURATELA FALLIMENTARE.

Prezzo base del lotto B1 (DA ACCORPARE AL LOTTO B2 PERIZIATO DALL'ING. ROSA VITELLINO): **€uro 47.800,00** (€uro quarantasettemilaottocento/00).

Si ritiene opportuno riepilogare i due lotti A (costituito dei lotti A1 e A2 periziati rispettivamente dall'ing. Francesco Dattilo e dall'ing. Rosa Vitellino) e B (costituito dei lotti B1 e B2 periziati rispettivamente dall'ing. Francesco Dattilo e dall'ing. Rosa Vitellino):

LOTTO A (costituito dei lotti A1 e A2 periziati rispettivamente dallo scrivente e dall'ing. Rosa Vitellino): porzione di fabbricato urbano (con relativa corte di pertinenza catastale) sito in via dei Glicini del comune di Lamezia Terme, individuato in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 34, particella 364, subalterno 1**, con annessa porzione (Ovest) di corte esterna di circa **are 4.40** (4 are, 40 centiare, cioè 440 metri quadrati) con numero di mappale da definire in quanto derivante dal (futuro) frazionamento delle tre **particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro.**

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO A: il lotto è accessibile sia dalla via dei Glicini del comune di Lamezia Terme, sia dalla via Sen. Armando Scarpino del comune di Lamezia Terme, attraverso un unico cancello di accesso ad entrambi i lotti (A e B). Si precisa che per entrare nei lotti A e B, dalla via Sen. Armando Scarpino, è necessario attraversare trasversalmente la particella 433 del

foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, non facente parte del compendio fallimentare in quanto in testa a soggetto terzo (si precisa che detta particella risulta inglobata - verosimilmente da oltre un ventennio - nell'area contenente le particelle 368, 382 e 385).

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Lamezia Terme in data 19 ottobre 2017, recante 17/2017 di repertorio, del **22 novembre 2017**, RG 15250, **RP 11724**. Il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione dichiarazione di fallimento; 2) nota di iscrizione del 16 settembre 2014, RG 10678, **RP 845**, pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA - repertorio 605/304 del giorno 11 settembre 2014 – IPOTECA REALE DA RUOLO (ART. 77 del DPR 602 DEL 1973) - capitale €uro 61.634,09, totale ipoteca €uro 123.268,18 (si precisa che la predetta nota di iscrizione grava soltanto sulla porzione di fabbricato identificato in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 34, particella 364, subalterno 1, periziato dall'ing. Rosa Vitellino); il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€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 94,00 + 0,50%*123.268,18**

= **€uro 710,34**, oltre a €uro 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione ipotecaria.

CONFINI DEL LOTTO A: il lotto confina a Nord con la via dei Glicini, ad Est con il subalterno 2 della particella 364 e con la porzione Est derivante dal futuro frazionamento/accorpamento delle tre particelle 368, 382 e 385, a Sud con la particella 433, ad Ovest con ad Ovest con le particelle 639, 380 e 384.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL LOTTO A: le particelle 364, 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sono pervenute al signor XXXXX XXXXX (soggetto fallito) con atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 5 marzo 1985, repertorio n. 78602, trascritto il **3 aprile 1985**, RG 6332, **RP 5650**.

IL LOTTO A NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ, risultando di proprietà esclusiva del signor XXXXX XXXXX, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 14 ottobre 1943 (soggetto fallito).

IL LOTTO A È NELLA DISPONIBILITÀ DELLA CURATELA FALLIMENTARE.

Prezzo base del lotto A: **€uro 282.300,00** (€uro duecentottantaduemilatrecento/00)

LOTTO B (costituito dei lotti B1 e B2 periziati rispettivamente dallo scrivente e dall'ing. Rosa Vitellino): porzione di fabbricato urbano (con relativa corte di pertinenza catastale) sito in via dei Glicini del comune di Lamezia Terme, individuato in catasto

fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 34, particella 364, subalterno 2, con annessa porzione (Est) di corte esterna di circa **are 4.40** (4 are, 40 centiare, cioè 440 metri quadrati) con numero di mappale da definire in quanto derivante dal (futuro) frazionamento delle tre **particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro. Si mette in evidenza che il lotto B comprende anche una porzione della corte della particella 363 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Teme, sezione Nicastro, che - nella situazione di fatto (verosimilmente sussistente da oltre un ventennio) – risulta inglobata nell’area recintata del lotto B (subalterno 2 della particella 364 del foglio di mappa 34 del catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro); l’estensione di detta superficie della particella 363 è pari a circa 130 metri quadrati (cfr. allegato n. 13 della presente relazione peritale).

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO B: il lotto è accessibile sia dalla via dei Glicini del comune di Lamezia Terme, sia dalla via Sen. Armando Scarpino del comune di Lamezia Terme, attraverso un unico cancello di accesso ad entrambi i lotti (A e B). Si precisa che per entrare nei lotti A e B, dalla via Sen. Armando Scarpino, è necessario attraversare trasversalmente la particella 433 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, non facente parte del compendio

fallimentare in quanto in testa a soggetto terzo (si precisa che detta particella risulta inglobata - verosimilmente da oltre un ventennio - nell'area contenente le particelle 368, 382 e 385).

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: **1) nota di trascrizione** della sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Lamezia Terme in data 19 ottobre 2017, recante 17/2017 di repertorio, del **22 novembre 2017**, RG 15250, **RP 11724**. Il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione dichiarazione di fallimento; **2) nota di iscrizione** del **2 ottobre 2017**, RG 12691, **RP 1495**, pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA – repertorio 1753/3017 del 27 settembre 2017 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE derivante da RUOLO - capitale €uro 37.538,93, totale ipoteca €uro 75.077,86 (si precisa che la predetta nota di iscrizione grava soltanto sulla porzione di fabbricato identificato in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 34, particella 364, subalterno 2, periziato dall'ing. Rosa Vitellino); il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€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 94,00 + 0,50%*75.077,86 = €uro 469,39**, oltre a €uro 250,00 circa

(esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione ipotecaria.

CONFINI DEL LOTTO B: il lotto confina a Nord con la via dei Glicini, ad Est con le particelle 363 e 434, a Sud con la particella 433, ad Ovest con il subalterno 1 della particella 364 e con la porzione Ovest derivante dal futuro frazionamento/accorpamento delle tre particelle 368, 382 e 385.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL LOTTO B: le particelle 364, 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sono pervenute al signor XXXXX XXXXX (soggetto fallito) con atto di compravendita per notar FIORE MELACRINIS del 5 marzo 1985, repertorio n. 78602, trascritto il **3 aprile 1985**, RG 6332, **RP 5650**.

IL LOTTO B NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ, risultando di proprietà esclusiva del signor XXXXX XXXXX, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 14 ottobre 1943 (soggetto fallito).

IL LOTTO B È NELLA DISPONIBILITÀ DELLA CURATELA FALLIMENTARE.

Prezzo base del lotto B: **€uro 264.500,00** (€uro duecentosessantaquattromilacinquecento).

Auspicando che la presente relazione possa risultare di valido ausilio alla curatrice fallimentare - avv. Vincenzina MANFREDI - nonché al giudice delegato - dr^{ssa} Alessia IAVAZZO -, al fine di poterne evincere i dati e gli

Relazione peritale

elementi preordinati alla definizione della procedura in epigrafe, anche in termini di redazione del relativo bando preordinato alla vendita dei beni *de quibus*, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione della curatrice fallimentare e del magistrato (giudice delegato) per eventuali chiarimenti in merito alla consulenza ovvero per eventuali integrazioni della medesima.

IL COADIUTORE TECNICO DELLA CURATRICE FALLIMENTARE

(VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO AI SENSI DELLA NORMA UNI 11558:2014)

Dott. Ing. Francesco Dattilo