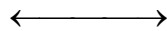

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Oggetto: XXXXX “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” n.
16-1/2017 r.f.

Giudice Delegato : **dott. ALESSIA IAVAZZO**

Consulente Tecnico d’Ufficio: ing. Rosa Vitellino con studio tecnico in
Via G. Marconi 120 Lamezia Terme (CZ)



Il giorno 7 maggio 2018 l’avvocato Vincenzina Manfredi , curatore del
XXXXX “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” conferiva alla
sottoscritta ing. Rosa Vitellino il seguente incarico:

*1) Provveda ad effettuare una ricognizione dell’immobile identificato nel
NCEU del comune di Lamezia Terme al foglio 34 , p.lla 364 su.1 e sub.2 categoria
A/2, intestato al fallito XXXXX XXXXX e, quindi, identifichi con i precisi
dati catastali e confini detto compendio fallimentare, descrivendolo
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 debitore 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 in 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 praticato. In ogni caso, determini il più probabile canone di locazione dell'immobile;

5) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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;

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 quantitativi, 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.

PREMESSA

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

➤ Ufficio del Territorio di Catanzaro, per accertare i dati identificativi dell'immobile oggetto d'indagine;

➤ Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;

➤ Ufficio delle Entrate (già Ufficio del Registro) di Lamezia Terme (CZ), per conoscerne le registrazioni ed eventualmente produrne copia;

➤ Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 “Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici” art. 32, attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico e produrre copia del certificato di destinazione urbanistica degli immobili;

Ultimate le ricerche sopra descritte, è stato possibile effettuare le operazioni di sopralluogo.

In data 24 maggio 2018 la scrivente effettuava un primo sopralluogo sugli immobili oggetto di perizia.

Dal momento che da una valutazione sommaria data dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale, gli elaborati di progetto e il sopralluogo emergevano una serie di difformità si rendeva necessario procedere ad

un rilievo grafico degli stessi.

Nelle varie visite si provvedeva, inoltre, ad eseguire un rilievo fotografico e controllare alcuni aspetti già rilevati durante il primo sopralluogo.

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1

Provveda ad effettuare una ricognizione dell'immobile identificato nel NCEU del comune di Lamezia Terme al foglio 34 , p.lla 364 su.1 e sub.2 categoria A/2, intestato al fallito XXXXX XXXXX e, quindi, identifichi con i precisi dati catastali e confini detto compendio fallimentare, descrivendolo dettagliatamente ed estraendo reperto fotografico dello stato dei luoghi

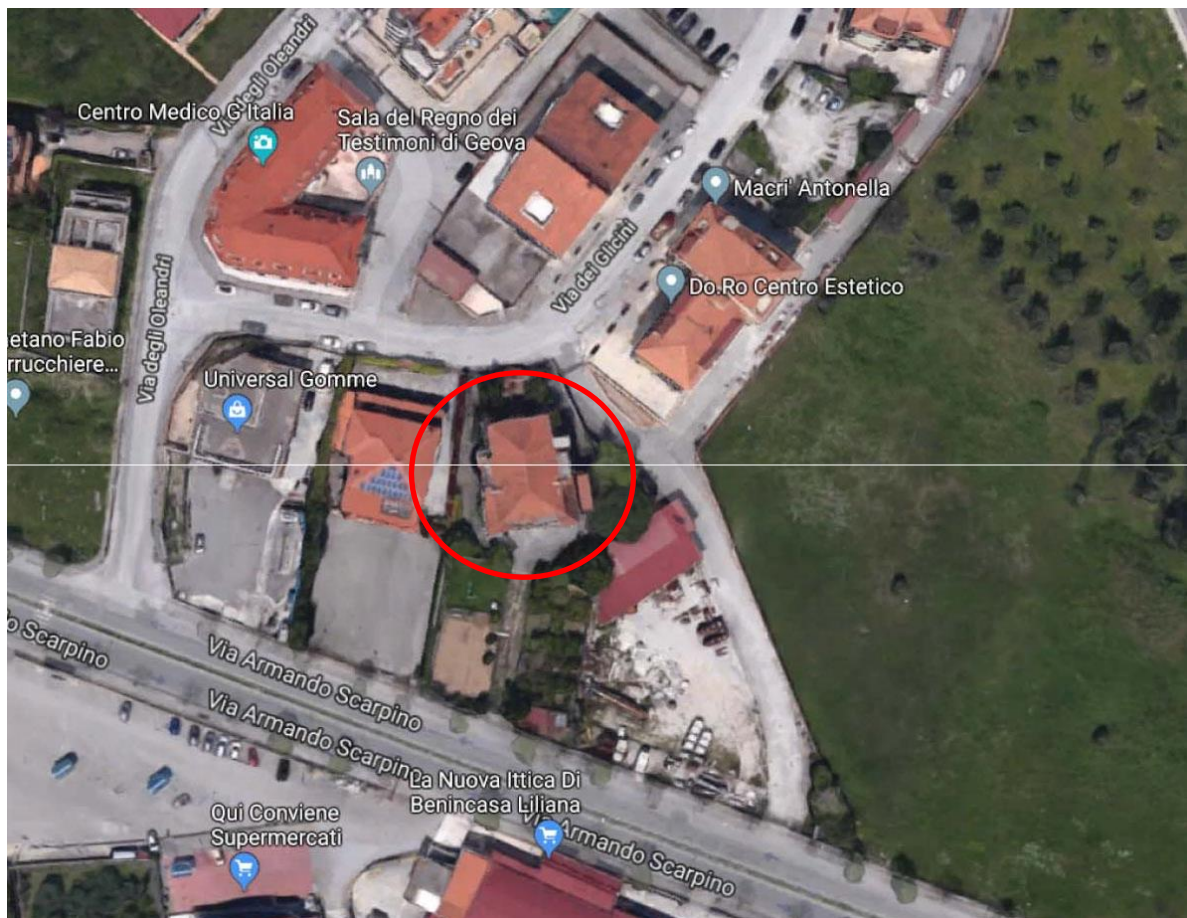
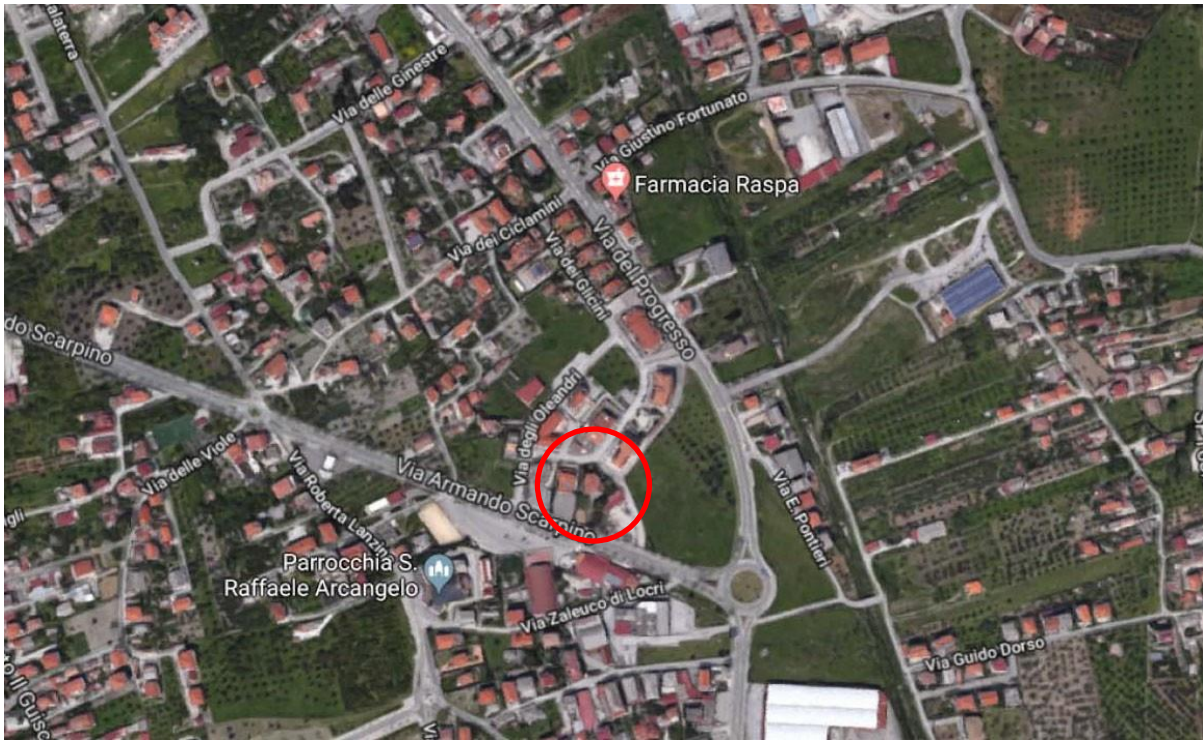
In via preliminare, si mette in evidenza che il Tribunale di Lamezia Terme, riunito in Camera di Consiglio, emetteva in data 19 ottobre 2017 la sentenza dichiarativa di XXXXX n. 17/2017 (pubblicata in data 30 ottobre 2017) contro la “XXXXX di XXXXX XXXXX & Figli s.n.c.”, XXXXX XXXXX (nato a Lamezia Terme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

XXXXXX ” e contro “La XXXXXX di XXXXXX XXXXXX & Figli s.n.c.” con sede in Lamezia Terme, codice fiscale 01905740799, XXXXXX XXXXXX nato a Lamezia Terme il 14 ottobre 1943, codice fiscale XXXXXX e XXXXXX XXXXXX , nato a Lamezia Terme il 3 luglio 1971, codice fiscale XXXXXX . 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. 4.1 della presente relazione peritale).

Per quanto sopra indicato, gli immobili oggetto della presente relazione peritale risultano i seguenti: fabbricato censito nel Comune di Lamezia Terme, identificato *al foglio 34 , p.lla 364 sub.1 e sub.2*, del Catasto, ex Comune di Nicastro, per un totale di quattro piani, di cui un seminterrato, due piani fuori terra, ed un piano sottotetto, particolare:

- Foglio 34, particella 364 , sub.1 , zona cens. 1, categoria catastale A2 , consistenza 12,5 vani, rendita catastale € 968,36
- Foglio 34, particella 364 , sub.2 , zona cens. 1, categoria catastale A2 , consistenza 13,5 vani, rendita catastale € 1.045,83

Per un’immediata visualizzazione planimetrica si vedano le viste satellitari della zona, ove sono identificati i beni oggetto di stima.



Al fabbricato si accede, tramite due cancelli carrabili (che danno accesso al piano

seminterrato ove sono ubicati i garage) ubicati uno a destra ed una a sinistra del lato prospiciente Via dei Glicini, ed anche tramite due cancelli pedonali, che danno accesso ad una zona sistemata a giardino con un porticato, ove sono collocati gli ingressi al fabbricato, quindi al piano terra.

L'immobile confina

- foglio 34 particella 363, ente urbano (ma anch'essa di proprietà del sig. XXXXX XXXXX)
- foglio 34 particella 639, in testa a Pannasidi Giovanni
- foglio 34 particelle 368 e 382, anche esse in testa ad XXXXX XXXXX)

oltre che non Via dei Glicini , ove sono ubicati gli accessi.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato intelaiata, con travi e pilastri, e solai latero-cementizi, copertura con solaio laterocementizio e manto di copertura in tegole.

Le finiture interne ed esterne, pur con la vetustà del fabbricato, che ha circa 30 anni , sono di pregio per l'epoca di costruzione.

La suddivisione catastale (da terra a cielo) divide l'immobile in due lotti, allo stato del sopralluogo , in particolare l'immobile era così costituito:

- piano seminterrato (sub 1 e 2)

cui come detto si accede dalle rampe, ubicate a destra e sinistra del fabbricato, ma anche da 2 scale a chiocciola, posizionate sul perimetro del fabbricato, in posizioni simmetriche, trovano collocazione i garage, i locali cantine, due servizi igienici e un unico grande locale, utilizzato come cucina rustica (in virtù dell'arredamento

presente).

- piano terra (sub 1 e 2)

Vi è un' ampia zona ingresso / soggiorno, che dà accesso ad una cucina, con annesso ripostiglio e bagno lavanderia

- n. 3 camere da letto, di cui una con bagno dedicato,

- ampio bagno con idromassaggio

- ripostiglio

- vani scala per accesso al seminterrato ed al piano primo oltre

terrazzi e balconi , per come meglio si evince dal rilievo

- piano primo (sub 1)

zona giorno con : cucina, bagno, ampio soggiorno e studio

oltre terrazzi e balconi , per come meglio si evince dal rilievo

- piano primo (sub 2)

zona giorno con cucina, bagno, ampio soggiorno e studio

oltre terrazzi e balconi , per come meglio si evince dal rilievo

- piano sottotetto (sub 1)

zona notte, con : tre camere da letto, di cui una con bagno interno e cabina armadio , bagno, lavanderia , oltre terrazzi e balconi , per come meglio si evince dal rilievo

- piano sottotetto (sub 2)

zona notte, con tre camere da letto, di cui una con bagno interno e cabina armadio, bagno oltre terrazzi e balconi , per come meglio si evince dal rilievo

In allegato (1) book fotografico dell'immobile distinto per piani e per sub

Le due particelle catastali costituenti il fabbricato hanno, inoltre, catastalmente una corte esclusiva, anche se i limiti della stessa non coincidono con la recinzione esistente, poiché, fin dall'origine anche le parti di terreno ubicate al lato Ovest, afferivano allo stesso proprietario, che ha quindi provveduto a delimitare la corte da tale lato, senza tener conto del confine catastale; infatti fanno parte della corte del fabbricato le seguenti particelle catastali:

- foglio 34 particella 382,
- foglio 34 particella 368,
- foglio 34 particella 385

Tali parti di terreno , confinanti inoltre con Via Scarpino, sono oggetto di perizia da parte dell'ing. Francesco Dattilo e andranno a costituire un ampliamento delle corti dei due lotti in cui l'immobile sarà suddiviso.

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.

Inoltre in corrispondenza della corte del fabbricato identificato con il sub. 2 , la stessa contiene ulteriormente una piccola zona facente parte del particella foglio 34, sub 363 , che risulta inglobata - verosimilmente da oltre un ventennio – per un'estensione di circa 130 mq , ove è stato edificato senza titolo abilitativo un piccolo gazebo con struttura portante in mattoni pieni, travi in legno lamellare e copertura a tegole; tale particella è catastalmente in testa ad “ente urbano “, ma anch'essa di proprietà del sig. XXXXX XXXXX



QUESITO N. 2

Precisi la provenienza del bene al debitore al fallito, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà

Il bene è stato edificato, giusto permesso di costruire n. 1650 del 17/04/1987, che prevedeva la costruzione di un fabbricato per civile abitazione con annesso laboratorio artigianale sul lotto n.6 del Piano di Lottizzazione “ Geraci” (**all.2**) , rilasciato dal Comune di Lamezia Terme.

Il terreno di sedime dell'immobile era stato acquistato giusto atto di Compravendita a rogito del notaio Fiore Melacrinis Napoleone , in data 05 marzo 1985, rep. 78602 raccolta N. 13556 , registrato a Lamezia Terme il 19 marzo 1995 al N. 778 e trascritto a Catanzaro il 03 aprile 1985 , N. 6332 R.G. (**all. 3**) da Geraci Antonino.

Dall'esame dell'atto di compravendita 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 XXXXX) “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) 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. 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 Sovraintendenza 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 I[^], trascritto nei RR.II. di Catanzaro il 20/02/1985 ai nn. 3389/3076”



QUESITO N. 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 in denaro

Il bene è di proprietà esclusiva del sig. XXXXX XXXXX; per come detto è possibile, addivenire, alla divisione del bene, in maniera agevole, essendo già definite catastalmente due unità immobiliari verranno identificate due distinti lotti, coincidenti con le particelle catastali , e le rispettive corti.



QUESITO N. 4

Dica dello stato di possesso del bene, verificando l'eventuale presenza di contratti registrati, la data di scadenza della durata ed il canone praticato. In ogni caso, determini il più probabile canone di locazione dell'immobile.

In riferimento al quesito, si precisa che **l'immobile di cui al foglio 34, p.lla 364 sub. 2, cat. A/2** (ad eccezione della zona al piano terrea- per come sarà specificato successivamente) è locato alla sig.ra Marcuzzo Adelina, nata a Lamezia Terme il 29.05.1969 e residente in via dei Glicini, 10 - 88046 Lamezia Terme (CZ) c.f.: MRCDLN69E69M208A in virtù del contratto di locazione del 27/11/20118 stipulato tra il curatore del XXXXX n. 16/2017 “La XXXXX di XXXXX XXXXX & figli s.n.c., XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX ” (avvocato Vincenzina Manfredi, e la sig.ra Marcuzzo. Al fine di indicare la durata ed il canone di locazione, si riporta di seguito stralcio di quanto indicato nel predetto contratto di locazione “ *In considerazione della particolare natura del presente contratto, la locazione avrà la durata di anni uno, con inizio dalla data del 01 DICEMBRE 2018 e fino al 30 NOVEMBRE 2019, intendendosi sin da ora disdetto per tale data, ma con la possibilità di prorogare il contratto di anno in anno con il consenso del locatore. La conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto purché con preavviso di almeno tre mesi. In ogni caso e comunque, il contratto si scioglierà ipso iure nel momento in cui dovesse essere venduto l'immobile locato o, se anteriore, emesso decreto di estinzione della procedura fallimentare. In tal caso, l'immobile dovrà essere riconsegnato libero da cose e persone entro e non oltre 90 giorni dal rogito notarile in favore dell'aggiudicatario e/o dal decreto di estinzione della procedura fallimentare.*”

In virtù di ciò' lo stesso contratto, ad oggi, è di fatto prorogato fino al 30/11/2023 , ed il canone di locazione è stabilito in € 600 annue , da pagarsi in rate mensili

anticipate di €uro 50,00 ciascuna di uguale importo

Inoltre il piano terra degli immobili di cui **al foglio 34, p.lla 364 sub. 1 e sub. 2, cat. A/2** al sig. MARCO DE VITO, nato a Lamezia Terme il 08/09/1974 , DVTMRC74P08M208N, in virtù del contratto di locazione del 19/07/2022 stipulato tra il curatore del XXXXX n. 16/2017 “La XXXXX di XXXXX XXXXX & figli s.n.c., XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX ” (avvocato Vincenzina Manfredi) ed il sig. MARCO DE VITO.

Al fine di indicare la durata ed il canone di locazione, si riporta di seguito stralcio di quanto indicato nel predetto contratto di locazione “ *In considerazione della particolare natura del presente contratto, la locazione avrà la durata di anni uno, con inizio dalla data del 20 LUGLIO 2022 e fino 19 LUGLIO 2026 , intendendosi sin da ora disdetto per tale data, ma con la possibilità di prorogare il consenso del locatore. La conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dall’odierno contratto purché con preavviso di almeno tre mesi. In ogni caso e comunque, trattandosi di procedura concorsuale , il predetto bene sarà messo in vendita, conseguentemente il contratto si scioglierà ipso iure nel momento in cui dovesse essere venduto l’immobile locato o, se anteriore, emesso decreto di estinzione della procedura fallimentare. In tal caso, l’immobile dovrà essere riconsegnato libero da cose e persone entro e non oltre 30 giorni dal saldo prezzo operato dall’aggiudicatario dell’immobile o dal decreto di estinzione della procedura fallimentare.*”

Il canone di locazione è stabilito in € 1.800 annue , da pagarsi in rate mensili anticipate di €uro 150,00 ciascuna di uguale importo



QUESITO N. 5

Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e 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;

Sui beni oggetto di perizia non grava alcun onere di carattere condominiale , essendo per come detto di proprietà esclusiva del sig. XXXXX XXXXX

Per rispondere sull'esistenza di altre formalità si è fatto ricorso ad una indagine presso l'agenzia del territorio di Catanzaro – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), in data 14/05/2018 e successivamente in data 28/01/2023

L'indagine condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stata indirizzata sia nei confronti del soggetto , sia nei confronti degli immobili.

Nella fattispecie per i beni oggetto di valutazione esistono le seguenti formalità, come da ispezioni ipotecarie (**all.4.2**) :

❖ **Foglio 34 – particella 364 , sub. 1**

- nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di XXXXX 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 XXXXX ;

- 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 ; 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.

❖ **Foglio 34 – particella 364 , sub. 2**

- nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di XXXXX 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 XXXXX ;

- 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; 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 euro 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione ipotecaria.

Si sottolinea che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi potrebbero subire delle variazioni.

Si precisa, infine, che nell'all. 4.2 sono riportate le formalità, effettuate a carico dell'esecutato, del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del bene oggetto di relazione, comprensive delle annotazioni di cancellazione



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

Le visure catastali ipotecarie e catastali , acquisite in forma aggiornata, relative agli immobili oggetto di perizia sono riportate rispettivamente negli all.4 e 5 della presente relazione, precisando che non risultano discrasie



QUESITO N. 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 quantitativi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

Il bene è stato edificato, per come già detto al quesito 2, giusta concessione edilizia n. 1650, rilasciata dal Comune di Lamezia Terme in data 17 aprile 1987. La concessione in argomento, concernente la realizzazione di *“un fabbricato per civile abitazione con annesso laboratorio artigianale sul lotto n. 6 del Piano di Lottizzazione Geraci in località Scinà ex Nicastro”*, veniva rilasciata in favore della ditta XXXXX XXXXX sulla scorta degli elaborati progettuali presentati a firma dell'architetto Immacolata Arcovio e dell'architetto Bruno Aloisio.

Si ritiene opportuno mettere in evidenza che, da quanto emerge dagli elaborati progettuali a firma dell'arch. Bruno Aloisio, il piano seminterrato risultava destinato a magazzino/garage, il piano terra risultava adibito a laboratorio artigianale, il piano primo a civile abitazione ed il piano sottotetto a locale di sgombero.

Dal rilievo effettuato sull'edificio e dal confronto con gli elaborati grafici allegati alla citata concessione edilizia (di cui la sottoscritta ha estratto copia conforme all. 6) sono state riscontrate una serie di difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato.

A seguito di indagine presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 *“Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti*

pubblici” art. 32, è stato accertato che non risultano presentate pratiche atte a sanare tali difformità.

Per lo stesso risulta rilasciata dal competente Ufficio del Genio Civile di Catanzaro autorizzazione sismica ai sensi della L. 2 febbraio 1974 n. 64., con prot. 1511 del 16/03/1987.

Nel fascicolo depositato presso il Comune di Lamezia Terme non risultano depositati atti successivi, in particolare non sono presenti documentazioni atte ad attestare l’idoneità statica del fabbricato, ovvero “ Relazione a strutture ultimate “ o “ collaudo statico”, per le quali esiste l’obbligo di trasmissione al Comune .

Inoltre non è presente la dichiarazione di agibilità dello stesso.

Si riassumono di seguito le difformità riscontrate ai diversi piani, meglio evidenziate negli elaborati grafici di confronto (**all.7**).

In particolare, **al piano seminterrato** è stato riscontrato:

1. una diversa distribuzione interna degli ambienti ubicati al piano seminterrato di entrambe le unità immobiliari; in particolare, negli elaborati progettuali a firma dell’arch. Aloisio, il piano seminterrato non presentava alcun tramezzo interno, ad eccezione di quello di separazione tra le due unità immobiliari; di contro, a seguito del rilievo espletato, il piano seminterrato si presenta effettivamente suddiviso internamente con tramezzi interni e tra le due unità immobiliari (censite rispettivamente dai subalterni 1 e 2) non è presente il tramezzo divisorio;
2. diversa sagoma del fabbricato; in particolare, l’unità immobiliare censita in catasto fabbricati dal subalterno 1 presenta una minore superficie (di 3,29 mq), atteso che, rispetto alle previsioni progettuali, non è stato realizzato

una porzione di fabbricato (di forma triangolare) ubicata sul prospetto Est dello stesso; si precisa che, di contro, è stato realizzato un vano scala a chiocciola (non previsto in progetto) di superficie lorda pari a 2,60 metri quadrati; anche per quanto concerne il subalterno 2, sono state riscontrate tali variazioni di sagoma; in particolare, sul prospetto Ovest non è stata realizzata una porzione di fabbricato di forma in pianta triangolare di superficie pari a 3,53 mq, mentre è stato realizzato un vano scala a chiocciola interno di superficie pari a 2,56 metri quadrati ed un ulteriore vano in ampliamento verso Est (rispetto alle previsioni progettuali) di superficie pari a 20,46 metri quadrati;

3. l'altezza assentita del piano seminterrato risultava pari a 2,20 metri (come indicato anche al punto n. 10 della concessione edilizia rilasciata: *“l'altezza netta del piano cantinato deve essere contenuta entro i ml 2,20”*), mentre in occasione del sopralluogo si riscontrava un'altezza netta di 2,40 metri (maggiore di 20 centimetri rispetto a quella assentita).

Al piano terra, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. diversa distribuzione interna per entrambe le due unità immobiliari costituenti il piano terra; si mette in evidenza che anche il piano in argomento è privo del tramezzo divisorio tra le due unità immobiliari identificate dai subalterni 1 e 2;
2. diversa destinazione d'uso riscontrata per entrambe le unità immobiliari in argomento (censite in catasto fabbricati dai subalterni 1 e 2); si precisa che, secondo le previsioni progettuali dell'architetto Aloisio, il piano terra avrebbe dovuto essere destinato a laboratorio artigianale; di contro, all'epoca del sopralluogo espletato, tale piano era destinato a civile abitazione;

3. ampliamento della superficie utile di entrambe le unità immobiliari; in particolare, per quanto concerne l'unità immobiliare identificata dal subalterno 1, si precisa che è stata realizzata una maggiore superficie di **9,23 metri quadrati**, ampliando in direzione Est il fabbricato; tale ampliamento (riguardante il bagno, una porzione di stanza da letto ed il ripostiglio) è stato ottenuto realizzando la tamponatura su una porzione di immobile che in progetto era destinato a patio; si mette in evidenza che è stato eseguito un ulteriore ampliamento a causa della realizzazione del vano scala (a chiocciola) di superficie pari a **2,18 metri quadrati**; anche per quanto concerne l'unità immobiliare censita in catasto dal subalterno 2, si ritiene opportuno mettere in evidenza che è stato riscontrato un ampliamento della superficie utile (in direzione Ovest) di **5,03 metri quadrati**; tale ampliamento, ottenuto tamponando un'area destinata (in progetto) a patio esterno, ha consentito di ottenere una maggiore superficie di una porzione di cucina e bagno; inoltre, è stato realizzato un vano scala (a chiocciola) interno non previsto in progetto di superficie pari a **2,64 metri metri quadrati**; si ritiene opportuno mettere in evidenza che in adiacenza al prospetto Ovest è stato realizzato un patio coperto (di superficie pari a 10,76 metri quadrati) non previsto in progetto;

4. l'altezza netta interna rilevata (2,84 metri) è inferiore rispetto a quella rappresentata negli elaborati progettuali (sezioni XX e YY), che risultava pari a 3,30 metri.

Al primo piano (secondo fuori terra), sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. diversa distribuzione interna delle unità immobiliari oggetto di stima;
2. ampliamento della superficie utile interna di entrambe le unità immobiliari

staggite; in particolare, l'unità distinta in catasto fabbricati con il subalterno 1 presenta: una maggiore superficie in corrispondenza del vano adibito a bagno (di estensione pari a **3,42 metri quadrati**) ed un ampliamento del vano adibito a cucina di estensione pari a **2,60 metri quadrati** (ottenuto traslando in direzione Nord, rispetto alle previsioni di progetto, la tamponatura di circa 50 centimetri); si mette in evidenza che, rispetto a quanto rappresentato nel progetto a firma dell'arch. Aloisio, l'unità censita dal subalterno 1 presenta anche una maggiore estensione (di **1,50 metri quadrati**) del balcone ubicato sul prospetto Est del fabbricato; l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati dal subalterno 2 presenta una maggiore superficie (di estensione pari a **3,46 metri quadrati**) in corrispondenza del prospetto Ovest (dove è stato ricavato un vano adibito a bagno) ed un ampliamento di estensione pari a **2,57 metri quadrati** in corrispondenza del prospetto Nord (atteso che è stato traslato in direzione Nord la tamponatura esterna di circa 50 centimetri); infine, si mette in evidenza che anche il balcone ubicato sul prospetto Ovest è stato ampliato (rispetto agli elaborati progettuali dell'arch. Aloisio) di **1,48 metri quadrati**;

3. l'altezza netta interna rilevata (2,90 metri) è superiore rispetto a quella indicata nelle sezioni progettuali allegata alla concessione edilizia (pari a 2,70 metri); tuttavia, si mette in evidenza che tale variazione di altezza non ha comportato una maggiore volumetria degli ambienti ubicati al piano terra ed al piano primo, atteso che l'altezza complessiva misurata dal piano campagna fino all'estradosso del solaio del sottotetto è pari a 6,14 metri, mentre nelle sezioni si rappresentava un'altezza di 6,50 metri (pertanto, inferiore di 36 centimetri rispetto alle previsioni progettuali).

Infine, per quanto concerne il **piano sottotetto**:

1. sono state ampliate le superfici di entrambe le unità immobiliari, trasladando le tamponature verso l'esterno e riducendo le superfici dei balconi previsti in progetto;
2. è stata variata l'altezza media delle falde; in particolare, in progetto era stata prevista un'altezza media di 1,40 metri, mentre allo stato di fatto la scrivente ha rilevato un'altezza massima al colmo di 3,20 metri ed un'altezza minima alla gronda di 2,20 metri (altezza media 2,70 metri, cioè maggiore di 1,30 metri rispetto a quella assentita con concessione edilizia n. 1650 del 17 aprile 1987).

Alla luce di quanto sopra indicato, occorre valutare la possibilità di sanare gli abusi riscontrati. Preliminarmente, occorre precisare che l'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 poiché il credito generante la presente procedura esecutiva è successivo all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono (L. n. 269/2003 entrata in vigore il 02/10/2003), per quanto riguarda le superfici aggiuntive al piano seminterrato / terra, e per la diversa utilizzazione del piano terra.

Pertanto, non è possibile determinare le spese di sanatoria/condono, dovendosi piuttosto determinare le spese per il ripristino dei luoghi e l'adeguamento a quanto assentito. A tal proposito l'importo di tali opere potrà essere stabilito previo computo metrico estimativo. In particolare, la scrivente ha redatto due distinti computi metrici relativi alle due unità immobiliari staggite (all. 9.1 e all.9.2). Le lavorazioni previste nei computi metrici in argomento risultano le seguenti:

- demolizione delle tamponature esterne relativamente alle porzioni di fabbricato ampliate;

- demolizione controllata di strutture edili in calcestruzzo armato, relativamente alla porzione di sottotetto realizzata in sopraelevazione;
- rifacimento delle tamponature esterne, arretrando le attuali tamponature ed ubicandole nella posizione prevista negli elaborati progettuali;
- realizzazione di un tramezzo divisorio tra i due subalterni ubicati al piano seminterrato ed al piano terra;
- realizzazione del solaio di copertura inclinato con il relativo manto di copertura costituito di embrici e coppi;
- intonaco civile interno ed esterno da eseguire sulle nuove tamponature;
- trasporto e conferimento a discarica del materiale derivante dalla demolizione delle porzioni di fabbricato abusivo.

Nonostante il ripristino dello stato di progetto sia da ricondursi al novero di lavori di edilizia privata, al fine di valutare l'ammontare complessivo dei lavori si è fatto riferimento ai costi unitari indicati nel Prezziario dei Lavori Pubblici della Calabria (anno 2021), approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 375 del giorno 11 agosto 2021, pubblicata sul B.U.R.C. n. 78 in data 19 settembre 2021. Occorre precisare – inoltre – che la demolizione della porzione di volume di sottotetto non assentito è stata valutata considerando il 30% del volume complessivo (vuoto per pieno), assumendo che la porzione piena di sottotetto (pilastri, tamponatura, solaio di copertura) è pari a circa il 30% del volume complessivo del piano.

Inoltre, al fine di stimare il peso del materiale demolito per la valutazione del costo inerente al conferimento a discarica, atteso che nella demolizione del sottotetto sono inclusi diversi materiali aventi peso specifico differenti (muratura

a cassa vuota, pilastri e travi in cemento armato, solaio di copertura, manto di copertura), la scrivente ha considerato un peso unitario medio pari a 1.600 kg/mc. Il costo complessivo dei lavori di ripristino relativamente al subalterno 1 risulta dunque pari ad **€uro 109.203,08**, oltre IVA (al 10% per i lavori di ristrutturazione). Tale costo deve essere decurtato del ribasso, che nei lavori di edilizia privata si aggira intorno al 25%. Pertanto, il costo dei lavori di ripristino dello stato di progetto dell'unità censita dal subalterno 1 (comprensivo del ribasso e dell'IVA) risulta pari ad **€uro 90.092,54**, che approssimato al multiplo di €uro 100,00 più vicino risulta pari ad **€uro 90.100,00** (diconsi €uro novantamilacento/00). Di contro, per quanto concerne il costo dei lavori di ripristino del subalterno 2, atteso che le porzioni ampliate risultano maggiori rispetto agli ampliamenti riscontrati nell'unità distinta in catasto fabbricati al subalterno 1, il costo dei lavori valutato mediante il Prezziario della Regione Calabria 2021 risulta pari ad **€uro 130.577,66** (oltre IVA). Assumendo un ribasso del 25% sui lavori edilizi privati, si ottiene che il costo complessivo di ripristino dello stato di progetto del subalterno 2 (comprensivo sia del ribasso sia dell'IVA) risulta pari ad **€uro 107.726,56**, che approssimato al multiplo di €uro 100,00 più vicino risulta pari ad **€uro 107.800,00** (diconsi €uro centosettemilaottocento/00).

Per quanto concerne la maggiore altezza (di circa 20 centimetri, rispetto alle previsioni progettuali) riscontrata al piano seminterrato, atteso che non è possibile demolire la porzione di immobile difforme senza pregiudizio statico della porzione conforme, si ricorre a quanto previsto dal comma 2, articolo 34 del d.P.R. n. 380/01: *“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della*

agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”.

Pertanto, per ciascuna unità immobiliare si è determinata, a partire dalla porzione di volume realizzata in difformità (nella specie, in aumento) rispetto alla concessione edilizia, la superficie equivalente a detta volumetria realizzata in difformità rispetto alla concessione edilizia. Tale superficie è stata valutata moltiplicando la superficie convenzionale rilevata allo stato attuale per il rapporto tra la differenza tra l'altezza rilevata e l'altezza di progetto. La superficie realizzata in difformità è stata moltiplicata per il cosiddetto coefficiente globale unico calcolato secondo quanto previsto dalla legge 27 luglio 1978, n. 392. Tale coefficiente dipende dalle seguenti caratteristiche:

- 1) tipologia dell'immobile (cfr. articolo 16, legge 27 luglio 1978, n. 392) ;
- 2) classe demografica del comune in cui si trova l'immobile (cfr. articolo 17, legge 27 luglio 1978, n. 392) ;
- 3) ubicazione dell'immobile (cfr. articolo 18, legge 27 luglio 1978, n. 392) ;
- 4) livello di piano (cfr. articolo 19, legge 27 luglio 1978, n. 392);
- 5) vetustà dell'immobile (coefficiente calcolato secondo quanto indicato all'articolo 20, legge 27 luglio 1978, n. 392) ;
- 6) stato di conservazione e manutenzione (cfr. articolo 21, legge 27 luglio 1978, n. 392) .

Il costo di produzione base relativo ad immobili costruiti nel 1990 (è stato assunto che i lavori di costruzioni dell'immobile si siano conclusi nel 1990) è pari ad €uro 552,61 il metro quadrato. Tale costo è stato assunto pari a quello indicato nel d.P.R. del 26 settembre 1991 per gli immobili situati in Campania, Abruzzo, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna. Pertanto, moltiplicando il

costo base di produzione, il coefficiente unico globale (che dipende dalle sei caratteristiche sopra elencate) e la superficie realizzata in parziale difformità dalla concessione edilizia, si ottiene il costo di produzione di ciascuna unità. La sanzione per il volume realizzato in difformità rispetto al titolo edilizio, ai sensi di quanto previsto dal comma 2, articolo 34, d.P.R. 380/2001, risulterà pari al doppio del costo di produzione. Si riportano – pertanto – di seguito le sanzioni calcolate per le singole unità abitative (salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico comunale competente):

- relativamente all'unità immobiliare censita dal **subalterno 1**, la sanzione risulta pari ad **€uro 7.367,83** (cfr. tabella di calcolo riportata quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale);

- relativamente all'unità immobiliare censita dal **subalterno 2**, la sanzione risulta pari ad **€uro 7.876,93** (cfr. tabella di calcolo riportata quale allegato n. 8.2 della presente relazione peritale).

Infine, per quanto concerne la differente destinazione d'uso del piano terra (si ribadisce che nella concessione edilizia è stato assentito per laboratorio artigianale, mentre di fatto è utilizzato quale civile abitazione), atteso che non è possibile eseguire la variazione in via ordinaria (posto che le Norme Tecniche del comune di Lamezia Terme consentono il cambio di destinazione solo se la zona urbanistica di riferimento risulta satura), si ricorre (salvo diverse determinazioni dell'ufficio comunale competente) alla Legge Regionale n. 24 del 7 luglio 2022. Tale legge consente la variazione di destinazione d'uso di un'unità immobiliare se vengono eseguiti sulla stessa interventi di ristrutturazione. Atteso che nel caso che ci occupa occorre eseguire gli interventi di ripristino dello stato di progetto (per come sopra descritto), il cambio di destinazione d'uso risulta possibile. Il costo degli oneri per la variazione del piano terra (da artigianale a residenziale) risulta

pari a 6,76 €uro il metro cubo. Atteso che il piano terra dell'unità immobiliare censita dal subalterno ha una superficie assentita di 89,95 metri quadrati e che l'altezza netta interna risulta pari a 2,84 metri, il volume del piano terra dell'unità immobiliare in esame è pari a **255,48 metri cubi**. Moltiplicando tale volume per il costo unitario degli oneri di trasformazione (6,76 €uro il metro cubo), si ottiene che per la trasformazione del piano terra da laboratorio artigianale a civile abitazione occorre sostenere un costo di **€uro 1.727,04**. Per quanto concerne – invece – il piano terra del subalterno 2, la superficie lorda assentita risulta pari a 90,32 metri quadrati e l'altezza netta interna è pari a 2,84 metri. Atteso che il volume complessivo del predetto piano terra è pari a **256,51 metri cubi**, il costo complessivo per trasformare il piano terra da laboratorio artigianale a civile abitazione è pari ad **€uro 1.733,99**.



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



8.1 Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità:

Poiché la risposta al quesito ha quale presupposto quello di accertare il valore venale dell'immobile in una libera contrattazione di mercato, è pacifico che il C.T.U., basandosi sulla conoscenza tecnica del bene e su quella economica del mercato, debba stabilire quale sarebbe il giusto prezzo che si potrebbe realizzare dalla vendita, sul mercato, in regime di libera contrattazione.

Ciò premesso, si ritiene evidenziare che per un'obiettiva valutazione è fondamentale il ricorso, in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, al concetto dell'ordinarietà, che si traduce, nel caso specifico, nel valutare il bene nella sua situazione di maggiore potenzialità economica fra tutte quelle possibili e consentite.

Con questo si vuole intendere che il mercato deve intuire ed apprezzare la serie di possibilità che ciascun bene offre al momento.

Prima di procedere alla stima dei beni oggetto di causa, si ritiene necessario precisare che, stante la natura degli immobili in argomento (unità immobiliari ubicate nel fabbricato sito in via dei Glicini del comune di Lamezia Terme, censite in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme, Nicastro al foglio di mappa 34, particella 364, subalterni 1 e 2**), lo scrivente ha ritenuto opportuno costituire due lotti di vendita dei beni per cui è causa:

- **lotto n. A2:** individuato dall'unità immobiliare adibita a civile abitazione, composta di tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano seminterrato (adibito a garage) di un fabbricato sito in via dei Glicini del comune di Lamezia Terme, censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella 364, subalterno 1 (civile abitazione), comprensiva di corte catastale; la superficie commerciale complessiva del lotto risulta pari a **348,87 metri quadrati**;

- **lotto n. B2:** individuato dall'unità immobiliare adibita a civile abitazione, composta di tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano seminterrato (adibito a garage) di un fabbricato sito in via dei Glicini del comune di Lamezia Terme, censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella 364, subalterno 2 (civile abitazione), comprensiva di corte catastale ; la superficie commerciale complessiva del lotto risulta pari a **348,77 metri quadrati**. Si mette in evidenza che il lotto B2 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

8.2 Sulla metodologia di stima adottata per la determinazione del valore venale dei singoli beni immobili oggetto di pignoramento

Si procede ad esplicitare il metodo adoperato dallo scrivente per determinare i valori venali più probabili degli immobili oggetto di valutazione (ed accertamenti). Il metodo è riconducibile agli Standard Internazionali di stima condivisi; in particolare, nel caso di specie, si è fatto ricorso al Market Comparison Approach ed al sistema di stima (ricorrendo alla determinazione del valore del Subject attraverso la metodologia della cosiddetta matrice pseudo-inversa). Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3) il valore di mercato è così definito: “Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato

immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.” La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione (2011), ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo “Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche” Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (abrogata dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni), nonché a quella contenuta nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” – 14 dicembre 2015 , 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 “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:

1. 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;
2. 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;
3. 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.

8.3 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” , 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:

- a. Market Comparison Approach (o metodo del confronto di mercato);
- b. Income Capitalization Approach (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri);
- c. Cost Approach (o metodo dei costi).

La scelta di uno di questi tre principali metodi estimativi è riconducibile all'elemento che differenzia l'applicazione dei tre approcci (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi), ovvero l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari (delle compravendite - realizzate recentemente - di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato) necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Il principio estimativo applicato in virtù dell'adozione del metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli importi afferenti alle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con diversi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili

simili è quindi spiegata dalle differenze degli importi afferenti alle loro caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti dei prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli importi afferenti alle caratteristiche (dell'immobile in esame - Subject - e dell'immobile di confronto), con il prezzo marginale della caratteristica considerata. 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. La 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"). 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.

8.4 Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato ricadente nel lotto n. A2

Nel caso dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione, censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella 364, sub 1, si è individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“Immobili destinati a civile abitazione, ubicati nell'area sub-urbana sita in prossimità del centro urbano del comune di Lamezia Terme, Nicastro”*. Al fine di reperire gli atti di compravendita dei comparabili necessari per determinare il più probabile valore di mercato del lotto in argomento, la scrivente ha espletato una dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale. A tal proposito, si mette in evidenza che, al fine di individuare eventuali trascrizioni di atti di compravendita (stipulati tra il 1° gennaio 2019 ed il giorno 28 luglio 2022) di immobili aventi caratteristiche simili all'appartamento identificato con il lotto n. A2, lo scrivente ha espletato opportuna indagine ipo-catastali relativamente al foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro (cfr. allegato n. 9 della presente relazione peritale), ed opportune visure catastali relativamente alle particelle ricadenti nelle categorie catastali A/3 e/o A/2 relativamente al foglio

di mappa 34 di Lamezia Terme, sezione Nicastro (cfr. allegati n. 10.1 al n. 10.12 della presente relazione peritale). Pertanto, oltre alle indagini ipo-catastali espletate dallo scrivente per poter rispondere correttamente ai quesiti formulati dal G.E., è stato necessario eseguire un'ulteriore ispezione ipotecaria (cfr. allegato n. 10) e visure catastali storiche per immobile (cfr. allegato dal n. 10.1 al n. 10.12). Dalle ricerche espletate, è stato possibile individuare tre atti di compravendita su immobili di caratteristiche simili al Subject, acquisiti telematicamente dal sito web dell'Agenzia dell'Entrate. Si riportano di seguito i tre atti di compravendita, utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*:

1. **comparabile A:** atto per notar Sebastiano Panzarella, con sede in Lamezia Terme, del giorno 6 novembre 2019, repertorio n. 22643, raccolta n. 14618, trascritto il giorno 11 novembre 2019 al numero 15162 del Registro Generale ed al numero 12163 del Registro Particolare, concernente la vendita di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano secondo (terzo ed ultimo fuori terra) di un fabbricato sito in via dei Ciclamini del comune di Lamezia Terme. L'unità in argomento è censita in catasto fabbricati del comune Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella 512, subalterno 5 (contrada Scinà, n. 102, piano secondo, categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 173 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 166 metri quadrati, rendita catastale €uro 451,90, cfr. allegato n. 11.1 della presente relazione peritale). All'articolo 2 dell'atto di compravendita per notar Sebastiano Panzarella del giorno 6 novembre 2019, viene indicato il prezzo della vendita in €uro 125.000,00 (cfr. atto di compravendita del giorno 6 novembre 2019, repertorio n. 22643, raccolta n. 14618, riportato quale allegato n. 11.1 della presente

relazione peritale);

2. **comparabile B:** atto per notar Gianluca Perrella, con sede in Catanzaro, del giorno 17 febbraio 2022, repertorio n. 105220, raccolta n. 29717, trascritto il 18 febbraio 2022 al numero 2188 del Registro Generale ed al numero 1775 del Registro Particolare, concernente la vendita di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano terzo di un fabbricato sito in via Lanzino del comune di Lamezia Terme. L'unità in argomento è censita in catasto fabbricati del comune Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella 455, subalterno 16 (via Lanzino, piano terzo, categoria catastale A3 – abitazioni di tipo economico, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 132 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 127 metri quadrati, rendita catastale €uro 325,37, cfr. allegato n. 11.2 della presente relazione peritale). All'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar Gianluca Perrella del giorno 17 febbraio 2022, viene indicato il prezzo della vendita in €uro 76.000,00 (cfr. atto di compravendita del giorno 17 febbraio 2022, repertorio n. 105220, raccolta n. 29717, riportato quale allegato n. 11.2 della presente relazione peritale);

3. **comparabile C:** atto per notar Francesco Sapone, del 9 agosto 2019, repertorio n. 38, raccolta n. 32, trascritto il 22 agosto 2019 al numero 11445 del Registro Generale ed al numero 9234 del Registro Particolare, concernente la vendita dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano primo di un fabbricato sito in via degli Oleandri del comune di Lamezia Terme. Tale unità immobiliare è censita al catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella 799, sub 8 (via degli Oleandri, piano primo, categoria A2 – abitazione di tipo civile, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie

catastale totale 106 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 106 metri quadrati, rendita catastale €uro 497,09); all'articolo 4 dell'atto di compravendita per notar Sapone del giorno 9 agosto 2019, viene indicato il prezzo della vendita in €uro 144.680,64 compresa IVA (cioè €uro 139.153,23 esclusa l'IVA, cfr. atto di compravendita del giorno 9 agosto 2019, repertorio n. 38, raccolta n. 32, riportato quale allegato n. 11.3 della presente relazione peritale).

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

1. **caratteristica data (DAT):** in merito a tale caratteristica quantitativa, occorre precisare che l'atto di compravendita inerente al comparabile A è stato stipulato in data 6 novembre 2019 (cioè sono trascorsi 33 mesi dalla redazione dell'atto medesimo), l'atto di compravendita del comparabile B risale al giorno 17 febbraio 2022 (ovvero sono trascorsi 6 mesi dalla stipula dell'atto in argomento), l'atto di compravendita C è stato stipulato in data 9 agosto 2019 (cioè sono trascorsi 36 mesi dalla redazione dello stesso); al fine di riportare i valori delle compravendite reperite all'attualità, si è considerato l'andamento del mercato immobiliare del comune di Lamezia Terme dell'ultimo triennio, riscontrando che i prezzi degli immobili residenziali hanno subito variazioni minime; in particolare, si è riscontrata una rivalutazione annua pari al 1,00% (su base annua) relativamente ai comparabili comparabile A, B e C;
2. **caratteristica superficie principale (SUP):** tale caratteristica quantitativa è stata dedotta per i comparabili A, B e C dalle planimetrie catastali allegate

agli atti di compravendita riportati quali allegati n. 11.1, n. 11.2 e n. 11.3 della presente relazione peritale; in particolare, la superficie principale risulta pari a 166,00 metri quadrati per il comparabile A, pari a 127,00 metri quadrati per il comparabile B e pari a 106,00 metri quadrati per il comparabile C; per quanto concerne il Subject (unità immobiliare censita in catasto fabbricati dalla particella 364, sub 1 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro), occorre mettere in evidenza che la superficie principale assentita è pari a 208,40 metri quadrati (tale superficie è stata calcolata sulla scorta della planimetria redatta dallo scrivente a seguito dei rilievi dettagliati eseguiti);

3. **caratteristica superficie balconi (BAL):** per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita e dalle visure storiche per immobile è emerso che il comparabile A è dotato di balconi con superficie complessiva pari a 23,30 metri quadrati, il comparabile B è dotato di balconi aventi superficie lorda pari a 16,70 metri quadrati, mentre il comparabile C non è dotato di balconi; il Subject – invece – è dotato di balconi, verande e patii esterni di superficie complessiva pari a 85,32 metri quadrati (ottenuta dalla somma tra le superfici di tutti i balconi predetti);
4. **caratteristica superficie magazzino (MAG):** per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita e dalle visure storiche per immobile è emerso che i comparabili A, B e C non risultano dotati di magazzini, mentre il Subject è dotato di magazzini siti al piano seminterrato di estensione pari a 126,30 metri quadrati (superficie determinata graficamente sulla scorta del rilievo metrico espletato);

5. **caratteristica superficie sottotetto non abitabile (SOTT):** per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita e dalle visure storiche per immobile è emerso che i comparabili A, B e C non risultano dotati di sottotetti, mentre il Subject è dotato di un sottotetto di estensione pari a 62,31 metri quadrati (superficie determinata graficamente sulla scorta del rilievo metrico espletato);

6. **caratteristica superficie corte esterna (EST):** per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita e dalle visure storiche per immobile è emerso che i comparabili A, B e C non risultano dotati di corti esterne, mentre il Subject è dotato di una corte esterna di pertinenza di estensione pari a 268,2 metri quadrati (superficie determinata dalla metà della differenza tra l'estensione catastale della particella 364 e l'ingombro in pianta del fabbricato);

7. **caratteristica ubicazione (UBI):** mediante quest'ultima caratteristica, qualitativa (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della caratteristica "ubicazione" di ciascuno dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il Subject), attribuendo dei nomenclatori (1, 2, 3 e 4) crescenti in funzione della migliore ubicazione che caratterizza i quattro immobili (il Subject ed i comparabili A, B e C); si mette in evidenza che è stato assegnato un nomenclatore pari a 2 per il comparabile A (ubicato in via dei Ciclamini del comune di Lamezia Terme, via secondaria rispetto a via dei Glicini), pari a 1 per il comparabili B (ubicato in via Lanzino del comune di Lamezia Terme, più distante dalla via principale) e pari a 4 per il comparabile C e

per il Subject (entrambi ubicati in via dei Glicini del comune di Lamezia Terme e direttamente collegati con l'arteria stradale principale – via Armando Scarpino).

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

	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	Subject
	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 6 novembre 2019, re p. 2 2643, f o g l i o di mappa 34, particella 512, sub 5	Atto per notar Gianluca Perrella del 17 febbraio 2022, rep. 105220, foglio di mappa 34, particella 455, sub 16	Atto per notar Francesco Sapone del 9 agosto 2019, rep. 38, foglio di mappa 34, particella 799, sub 8	Lotto 1: Immobile censito in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicaastro al foglio di mappa 34, particella 364, sub 1
Prezzo PRZ (€uro)	€ 125 000,00	€ 76 000,00	€ 139 153,23	-
Data DAT (mesi)	33	6	36	0,0
Superficie principale SUP (mq)	166,00	127,00	106,00	208,40
Balconi e verande BAL (mq)	23,3	16,7	0,0	85,32
Superficie magazzino MAG (mq)	0,0	0,0	0,0	126,3
Sottotetto SOTT (mq)	0	0	0	62,31
Corte esterna EST (mq)	0	0	0	268,2
Ubicazione UBI	2	1	4	4

Si ribadisce che i dati (riportati nella tabella soprastante) sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili, nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

1. relativamente alla caratteristica data (DAT), si mette in evidenza che il prezzo marginale del comparabile A risulta pari ad €uro – 104,17, quello del comparabile B risulta pari ad €uro -63,33 e quello del comparabile C risulta pari ad €uro – 115,96; tali prezzi marginali sono stati determinati

moltiplicando il prezzo complessivo di ciascun atto di compravendita per il saggio annuale di rivalutazione rapportato al numero di mesi presenti in un anno;

2. per quanto concerne la caratteristica superficie principale (SUP), il prezzo marginale è stato posto pari al medio dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; si precisa i prezzi medi sono stati ottenuti rapportando i prezzi complessivi, indicati negli atti di compravendita, alle relative superfici; il prezzo marginale della caratteristica superficie principale risulta pari ad €uro 870,36 il metro quadrato;

3. per quanto concerne la caratteristica superficie balconi (BAL), il prezzo marginale di tale caratteristica (€uro 261,11 il metro quadrato) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale), assunto pari a 0,30;

4. per quanto concerne la caratteristica superficie magazzino (MAG), il prezzo marginale di tale caratteristica (€uro 435,18 il metro quadrato) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie magazzino/superficie principale), assunto pari a 0,50;

5. per quanto concerne la caratteristica superficie sottotetto (SOTT), il prezzo marginale di tale caratteristica (€uro 348,14 il metro quadrato) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie sottotetto/superficie principale), assunto pari a 0,40;

6. per quanto concerne la caratteristica superficie corte esterna (EST), il prezzo marginale di tale caratteristica (€uro 87,04 il metro quadrato) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente

mercantile (superficie corte esterna/superficie principale), assunto pari a 0,10.

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

Caratteristica data			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
p_a (DAT)	p_b (DAT)	p_c (DAT)		
$PRZ_a^{*}(-i/12)$	$PRZ_b^{*}(-i/12)$	$PRZ_c^{*}(-i/12)$	$i =$	0,010
-€ 104,17	-€ 63,33	-€ 115,96	(€uro/mese)	
Caratteristica Superficie principale (SUP)				
p_a (SUP)	p_b (SUP)	p_c (SUP)	Rapporto mercantile balconi e verande	
(€uro/mq)	(€uro/mq)	(€uro/mq)	0,30	
€ 722,54	€ 575,76	€ 1 312,77	Rapporto mercantile magazzino	
			0,50	
			Rapporto mercantile sottotetto	
			0,40	
			Rapporto mercantile area esterna	
			0,10	
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:				
p (SUP) =	€ 870,36	(€uro/mq)		
Caratteristica Balconi e Verande (BAL)				
			Rapporto mercantile balconi e verande	
			0,30	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p (BAL) =	€ 261,11	(€uro/mq)		
Caratteristica area magazzini (MAG)				
			Rapporto mercantile magazzino	
			0,50	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p (MAG) =	€ 435,18	(€uro/mq)		
Caratteristica area sottotetto (SOTT)				
			Rapporto mercantile sottotetto	
			0,40	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p (SOTT) =	€ 348,14	(€uro/mq)		
Caratteristica corte esterna (EST)				
			Rapporto mercantile corte esterna	
			0,10	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p (EST) =	€ 87,04	(€uro/mq)		

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

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
	Atto per nota Sebastiano Panzarella del 6 novembre 2019, rep. 22643, foglio di mappa 34, particella 512, sub 5	Atto per nota Gianluca Perrella del 17 febbraio 2022, rep. 105220, foglio di mappa 34, particella 455, sub 16	Atto per nota Francesco Sapone del 9 agosto 2019, rep. 38, foglio di mappa 34, particella 799, sub 8
Prezzo PRZ (€uro)	€ 125 000,00	€ 76 000,00	€ 139 153,23
Data DAT (mesi)	€ 3 437,50	€ 380,00	€ 4 174,60
Superficie principale SUP (mq)	€ 36 903,08	€ 70 846,96	€ 89 124,43
Balconi e verande BAL (mq)	€ 16 185,14	€ 17 925,85	€ 22 277,63
Magazzini MAG (mq)	€ 54 945,56	€ 54 945,56	€ 54 945,56
Sottotetto (mq)	€ 21 692,75	€ 21 692,75	€ 21 692,75
Corte esterna EST (mq)	€ 23 342,94	€ 23 342,94	€ 23 342,94
Prezzi corretti	€ 281 506,97	€ 265 134,05	€ 354 711,13

Per tenere conto che in sede di reperimento dei dati (cfr. precedente tabella dei dati) è stata individuata una caratteristica qualitativa, si procede con l'adozione del sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una caratteristica della quale si vuole determinare il prezzo marginale: **1) ubicazione**. Quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 3$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si ribadisce che per quanto concerne la caratteristica ubicazione si assegna un punteggio pari a pari a 2 per il comparabile A (ubicato in via dei Ciclamini del comune di Lamezia Terme, via secondaria rispetto a via dei Glicini), pari a 1 per il comparabili B (ubicato in via Lanzino del comune di Lamezia Terme, più distante dalla via principale) e pari a 4 per il comparabile C e per il Subject (entrambi ubicati in via dei Glicini del comune di Lamezia Terme e direttamente collegati con l'arteria stradale principale – via Armando Scarpino).

Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato.

Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa (inversa della matrice prodotto fra la matrice

trasposta e la matrice originaria), che consente (in pratica) una minimizzazione dell'errore in virtù del metodo dei minimi quadrati (in effetti, il ricorso alla matrice pseudo-inversa consente di ricondurre il problema alla soluzione di un sistema di due equazioni e due incognite; in definitiva, pertanto, si inverte una matrice quadrata di dimensioni 2x2).

Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa:

Ubicazione	2	1	4	4
D =	1	-2		
	1	-3		
	1	0		
D^T =	1	1	1	
	-2	-3	-	
(D^T D) =	3	-5		
	-5	13		
(D^T D)⁻¹ =	0,93	0,357142857		
	0,36	0,214285714		
p =	€ 281 506,97			
	€ 265 134,05			
	€ 354 711,13			
D^T p =	€ 901 352,14			
	-€ 1 358 416,09			
s =	€ 351 821,25	Valore di mercato		
	€ 30 822,32	Prezzo marginale UBI		
Verifica (post sistema di stima)	€ 281 506,97	€ 265 134,05	€ 354 711,13	
	€ 61 644,64	€ 92 466,96	€ -	
	€ 343 151,60	€ 357 601,01	€ 354 711,13	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 351 821,25		

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (Subject) è pari a €uro 351.821,25. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa risulta pari a €uro 30.822,32. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente,

riconducibile, come prima indicato, agli standard internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al Market Comparison Approach, il valore venale del bene immobile individuato quale lotto A2 è stato determinato secondo un criterio i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali di compravendite reali e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli standard internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine. Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento, si mette in evidenza che è necessario decurtare il valore ricavato mediante l'applicazione del Market Comparison Approach (€uro 351.821,25) deve essere decurtato, ai fini della vendita all'asta, dell'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia di eventuali vizi occulti (come indicato dall'articolo 2922 c.c. per le vendite forzate); detto abbattimento viene posto pari al 5%, per cui residua un importo di €uro 334.230,19, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a €uro 334.200,00 (cioè €uro trecentotrentaquattromiladuecento/00). Si mette in evidenza che da tale importo occorre detrarre ulteriormente:

1. **€uro 90.100,00** per i lavori di ripristino dello stato di progetto (demolizione degli ampliamenti realizzati);
2. **€uro 7.867,83** inerente alla sanzione da applicare (salvo diverse determinazioni) ex articolo 34, comma 2, d.P.R. 380/2001 per la maggiore altezza di 20 centimetri riscontrata in corrispondenza del piano seminterrato;
3. **€uro 1.727,04** relativamente alla variazione di destinazione d'uso del piano terra da laboratorio artigianale a civile abitazione.

Il prezzo a base d'asta del lotto n. A2 (ottenuto detraendo dal valore venale il valore dei costi di ripristino, della sanzione e degli oneri per la trasformazione) è pari a **€uro 234.505,13**.

8.5 Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato ricadente nel lotto n. B2

Nel caso dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione, censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella 364, sub 2, si è individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“Immobili destinati a civile abitazione, ubicati nell'area sub-urbana sita in prossimità del centro urbano del comune di Lamezia Terme, Nicastro”*. Al fine di reperire gli atti di compravendita dei comparabili necessari per determinare il più probabile valore di mercato del lotto in argomento, la scrivente ha espletato una dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale. A tal proposito, si mette in evidenza che, al fine di individuare eventuali trascrizioni di atti di compravendita (stipulati tra il 1° gennaio 2019 ed il giorno 28 luglio 2022) di immobili aventi caratteristiche simili all'appartamento identificato con il lotto n. 2, lo scrivente ha espletato opportuna indagine ipo-catastali relativamente al foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro (cfr. allegato n. 9 della presente relazione peritale), ed opportune visure catastali relativamente alle particelle ricadenti nelle categorie catastali A/3 e/o A/2 relativamente al foglio di mappa 34 di Lamezia Terme, sezione Nicastro (cfr. allegati n. 10.1 al n. 10.12 della presente relazione peritale). Pertanto, oltre alle indagini ipo-catastali espletate dallo scrivente per poter rispondere correttamente ai quesiti formulati dal G.E., è stato necessario eseguire un'ulteriore ispezione ipotecaria (allegato n.10) e visure catastali storiche per immobile (cfr. allegato dal n. 10.1 al n. 10.12). Dalle ricerche espletate, è stato possibile individuare tre atti di compravendita su immobili di caratteristiche simili al Subject, acquisiti telematicamente dal sito

web dell'Agenzia dell'Entrate. Si riportano di seguito i tre atti di compravendita, utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*:

1. **comparabile A:** atto per notar Sebastiano Panzarella, con sede in Lamezia Terme, del giorno 6 novembre 2019, repertorio n. 22643, raccolta n. 14618, trascritto il giorno 11 novembre 2019 al numero 15162 del Registro Generale ed al numero 12163 del Registro Particolare, concernente la vendita di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano secondo (terzo ed ultimo fuori terra) di un fabbricato sito in via dei Ciclamini del comune di Lamezia Terme. L'unità in argomento è censita in catasto fabbricati del comune Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella 512, subalterno 5 (contrada Scinà, n. 102, piano secondo, categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 173 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 166 metri quadrati, rendita catastale €uro 451,90, cfr. allegato n. 11.1 della presente relazione peritale). All'articolo 2 dell'atto di compravendita per notar Sebastiano Panzarella del giorno 6 novembre 2019, viene indicato il prezzo della vendita in €uro 125.000,00 (cfr. atto di compravendita del giorno 6 novembre 2019, repertorio n. 22643, raccolta n. 14618, riportato quale allegato n. 11.1 della presente relazione peritale);
2. **comparabile B:** atto per notar Gianluca Perrella, con sede in Catanzaro, del giorno 17 febbraio 2022, repertorio n. 105220, raccolta n. 29717, trascritto il 18 febbraio 2022 al numero 2188 del Registro Generale ed al numero 1775 del Registro Particolare, concernente la vendita di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano terzo di un fabbricato sito in via Lanzino del comune di Lamezia Terme. L'unità in

argomento è censita in catasto fabbricati del comune Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella 455, subalterno 16 (via Lanzino, piano terzo, categoria catastale A3 – abitazioni di tipo economico, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 132 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 127 metri quadrati, rendita catastale €uro 325,37, cfr. allegato n. 11.2 della presente relazione peritale). All'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar Gianluca Perrella del giorno 17 febbraio 2022, viene indicato il prezzo della vendita in €uro 76.000,00 (cfr. atto di compravendita del giorno 17 febbraio 2022, repertorio n. 105220, raccolta n. 29717, riportato quale n. 11.2 della presente relazione peritale);

3. **comparabile C:** atto per notar Francesco Sapone, del 9 agosto 2019, repertorio n. 38, raccolta n. 32, trascritto il 22 agosto 2019 al numero 11445 del Registro Generale ed al numero 9234 del Registro Particolare, concernente la vendita dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano primo di un fabbricato sito in via degli Oleandri del comune di Lamezia Terme. Tale unità immobiliare è censita al catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, particella 799, sub 8 (via degli Oleandri, piano primo, categoria A2 – abitazione di tipo civile, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 106 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 106 metri quadrati, rendita catastale €uro 497,09); all'articolo 4 dell'atto di compravendita per notar Sapone del giorno 9 agosto 2019, viene indicato il prezzo della vendita in €uro 144.680,64 compresa IVA (cioè €uro 139.153,23 esclusa l'IVA, cfr. atto di compravendita del giorno 9 agosto 2019, repertorio n. 38, raccolta n. 32, riportato quale allegato n. 11.3 della presente relazione peritale).

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

1. **caratteristica data (DAT):** in merito a tale caratteristica quantitativa, occorre precisare che l'atto di compravendita inerente al comparabile A è stato stipulato in data 6 novembre 2019 (cioè sono trascorsi 33 mesi dalla redazione dell'atto medesimo), l'atto di compravendita del comparabile B risale al giorno 17 febbraio 2022 (ovvero sono trascorsi 6 mesi dalla stipula dell'atto in argomento), l'atto di compravendita C è stato stipulato in data 9 agosto 2019 (cioè sono trascorsi 36 mesi dalla redazione dello stesso); al fine di riportare i valori delle compravendite reperite all'attualità, si è considerato l'andamento del mercato immobiliare del comune di Lamezia Terme dell'ultimo triennio, riscontrando che i prezzi degli immobili residenziali hanno subito variazioni minime; in particolare, si è riscontrata una rivalutazione annua pari al 1,00% (su base annua) relativamente ai comparabili comparabile A, B e C;
2. **caratteristica superficie principale (SUP):** tale caratteristica quantitativa è stata dedotta per i comparabili A, B e C dalle planimetrie catastali allegata agli atti di compravendita riportati quali allegati n. 11.1, n. 11.2 e n. 11.3 della presente relazione peritale; in particolare, la superficie principale risulta pari a 166,00 metri quadrati per il comparabile A, pari a 127,00 metri quadrati per il comparabile B e pari a 106,00 metri quadrati per il comparabile C; per quanto concerne il Subject (unità immobiliare censita in catasto fabbricati dalla particella 364, sub 2 del foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro), occorre mettere in evidenza che la superficie principale assentita è pari a 207,99 metri quadrati (tale

superficie è stata calcolata sulla scorta della planimetria redatta dallo scrivente a seguito dei rilievi dettagliati eseguiti);

3. **caratteristica superficie balconi (BAL):** per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita e dalle visure storiche per immobile è emerso che il comparabile A è dotato di balconi con superficie complessiva pari a 23,30 metri quadrati, il comparabile B è dotato di balconi aventi superficie lorda pari a 16,70 metri quadrati, mentre il comparabile C non è dotato di balconi; il Subject – invece – è dotato di balconi, verande e patii esterni di superficie complessiva pari a 83,96 metri quadrati (ottenuta dalla somma tra le superfici di tutti i balconi predetti);
4. **caratteristica superficie magazzino (MAG):** per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita e dalle visure storiche per immobile è emerso che i comparabili A, B e C non risultano dotati di magazzini, mentre il Subject è dotato di magazzini siti al piano seminterrato di estensione pari a 126,30 metri quadrati (superficie determinata graficamente sulla scorta del rilievo metrico espletato);
5. **caratteristica superficie sottotetto non abitabile (SOTT):** per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita e dalle visure storiche per immobile è emerso che i comparabili A, B e C non risultano dotati di sottotetti, mentre il Subject è dotato di un sottotetto di estensione pari a 64,10 metri quadrati (superficie determinata graficamente sulla scorta del rilievo metrico espletato);

- 6. caratteristica superficie corte esterna (EST):** per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita e dalle visure storiche per immobile è emerso che i comparabili A, B e C non risultano dotati di corti esterne, mentre il Subject è dotato di una corte esterna di pertinenza di estensione pari a 268,2 metri quadrati (superficie determinata dalla metà della differenza tra l'estensione catastale della particella 364 e l'ingombro in pianta del fabbricato);
- 7. caratteristica ubicazione (UBI):** mediante quest'ultima caratteristica, qualitativa (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della caratteristica "ubicazione" di ciascuno dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il Subject), attribuendo dei nomenclatori (1, 2, 3 e 4) crescenti in funzione della migliore ubicazione che caratterizza i quattro immobili (il Subject ed i comparabili A, B e C); si mette in evidenza che è stato assegnato un nomenclatore pari a 2 per il comparabile A (ubicato in via dei Ciclamini del comune di Lamezia Terme, via secondaria rispetto a via dei Glicini), pari a 1 per il comparabili B (ubicato in via Lanzino del comune di Lamezia Terme, più distante dalla via principale) e pari a 4 per il comparabile C e per il Subject (entrambi ubicati in via dei Glicini del comune di Lamezia Terme e direttamente collegati con l'arteria stradale principale – via Armando Scarpino).

Le prime sei caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il Market Comparison Approach, mentre la settima caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione della procedura cosiddetta "sistema di stima"

(associata al Market Comparison Approach); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	Subject
	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 6 novembre 2019, re p. 2 2643, f o g l i o di mappa 34, particella 512, sub 5	Atto per notar Gianluca Perrella del 17 febbraio 2022, rep. 105220, foglio di mappa 34, particella 455, sub 16	Atto per notar Francesco Sapone del 9 agosto 2019, rep. 38, foglio di mappa 34, particella 799, sub 8	Lotto 2: Immobile censito in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 34, part icella 364, sub 2
Prezzo PRZ (€uro)	€ 125 000,00	€ 76 000,00	€ 139 153,23	-
Data DAT (mesi)	33	6	36	0,0
Superficie principale SUP (mq)	166,00	127,00	106,00	207,99
Balconi e verande BAL (mq)	23,3	16,7	0,0	83,96
Superficie magazzino MAG (mq)	0,0	0,0	0,0	126,3
Sottotetto SOTT (mq)	0	0	0	64,1
Corte esterna EST (mq)	0	0	0	268,2
Ubicazione UBI	2	1	4	4

Si ribadisce che i dati (riportati nella tabella soprastante) sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili, nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

1. relativamente alla caratteristica data (DAT), si mette in evidenza che il prezzo marginale del comparabile A risulta pari ad €uro – 104,17, quello del comparabile B risulta pari ad €uro -63,33 e quello del comparabile C risulta pari ad €uro – 115,96; tali prezzi marginali sono stati determinati moltiplicando il prezzo complessivo di ciascun atto di compravendita per il saggio annuale di rivalutazione rapportato al numero di mesi presenti in un anno;
2. per quanto concerne la caratteristica superficie principale (SUP), il prezzo marginale è stato posto pari al medio dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; si precisa i prezzi medi sono stati ottenuti rapportando i prezzi complessivi, indicati negli atti di

compravendita, alle relative superfici; il prezzo marginale della caratteristica superficie principale risulta pari ad €uro 870,36 il metro quadrato;

3. per quanto concerne la caratteristica superficie balconi (BAL), il prezzo marginale di tale caratteristica (€uro 261,11 il metro quadrato) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale), assunto pari a 0,30;

4. per quanto concerne la caratteristica superficie magazzino (MAG), il prezzo marginale di tale caratteristica (€uro 435,18 il metro quadrato) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie magazzino/superficie principale), assunto pari a 0,50;

5. per quanto concerne la caratteristica superficie sottotetto (SOTT), il prezzo marginale di tale caratteristica (€uro 348,14 il metro quadrato) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie sottotetto/superficie principale), assunto pari a 0,40;

6. per quanto concerne la caratteristica superficie corte esterna (EST), il prezzo marginale di tale caratteristica (€uro 87,04 il metro quadrato) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie corte esterna/superficie principale), assunto pari a 0,10.

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	
	$PRZ_A * (-i/12)$	$PRZ_B * (-i/12)$	$PRZ_C * (-i/12)$		$i = 0,010$
	-€ 104,17	-€ 63,33	-€ 115,96	(Euro/mese)	
Caratteristica Superficie principale (SUP)					
	p_A (SUP)	p_B (SUP)	p_C (SUP)	Rapporto mercantile balconi e verande	
	(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	0,30	
	€ 722,54	€ 575,76	€ 1 312,77	Rapporto mercantile magazzino	
				0,50	
				Rapporto mercantile sottotetto	
				0,40	
				Rapporto mercantile area esterna	
				0,10	
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:					
p (SUP) =		€ 870,36	(Euro/mq)		
Caratteristica Balconi e Verande (BAL)					
				Rapporto mercantile balconi e verande	
				0,30	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
p (BAL) =		€ 261,11	(Euro/mq)		
Caratteristica area magazzini (MAG)					
				Rapporto mercantile magazzino	
				0,50	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
p (MAG) =		€ 435,18	(Euro/mq)		
Caratteristica area sottotetto (SOTT)					
				Rapporto mercantile sottotetto	
				0,40	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
p (SOTT) =		€ 348,14	(Euro/mq)		
Caratteristica corte esterna (EST)					
				Rapporto mercantile corte esterna	
				0,10	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
p (EST) =		€ 87,04	(Euro/mq)		

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

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
	Atto per nota Sebastiano Panzarella del 6 novembre 2019, rep. 22643, foglio di mappa 34, particella 512, sub 5	Atto per nota Gianluca Perrella del 17 febbraio 2022, rep. 105220, foglio di mappa 34, particella 455, sub 16	Atto per nota Francesco Sapone del 9 agosto 2019, rep. 38, foglio di mappa 34, particella 799, sub 8
Prezzo PRZ (€uro)	€ 125 000,00	€ 76 000,00	€ 139 153,23
Data DAT (mesi)	€ 3 437,50	€ 380,00	€ 4 174,60
Superficie principale SUP (mq)	€ 36 546,24	€ 70 490,11	€ 88 767,58
Balconi e verande BAL (mq)	€ 15 830,03	€ 17 570,74	€ 21 922,52
Magazzini MAG (mq)	€ 54 949,91	€ 54 949,91	€ 54 949,91
Sottotetto (mq)	€ 22 315,92	€ 22 315,92	€ 22 315,92
Corte esterna EST (mq)	€ 23 342,94	€ 23 342,94	€ 23 342,94
Prezzi corretti	€ 281 422,54	€ 265 049,63	€ 354 626,70

Per tenere conto che in sede di reperimento dei dati (cfr. precedente tabella dei dati) è stata individuata una caratteristica qualitativa, si procede con l'adozione del sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una caratteristica della quale si vuole determinare il prezzo marginale: 1) ubicazione.

Quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 3$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si ribadisce che per quanto concerne la caratteristica ubicazione si assegna un punteggio pari a pari a 2 per il comparabile A (ubicato in via dei Ciclamini del comune di Lamezia Terme, via secondaria rispetto a via dei Glicini), pari a 1 per il comparabili B (ubicato in via Lanzino del comune di Lamezia Terme, più distante dalla via principale) e pari a 4 per il comparabile C e per il Subject (entrambi ubicati in via dei Glicini del comune di Lamezia Terme e direttamente collegati con l'arteria stradale principale – via Armando Scarpino).

Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato.

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

Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa:

Ubicazione	2	1	4	4
$D =$	1	-2		
	1	-3		
	1	0		
$D^T =$	1	1	1	
	-	2	-	3
$(D^T D) =$	3	-5		
	-5	13		
$(D^T D)^{-1} =$	0,93	0,357142857		
	0,36	0,214285714		
$p =$	€ 281 422,54			
	€ 265 049,63			
	€ 354 626,70			
$D^T p =$	€ 901 098,87			
	-€ 1 357 993,96			
$s =$	€ 351 736,82	Valore di mercato		
	€ 30 822,32	Prezzo marginale UBI		
Verifica (post sistema di stima)	€ 281 422,54	€ 265 049,63	€ 354 626,70	
	€ 61 644,64	€ 92 466,96	€ -	
	€ 343 067,18	€ 357 516,58	€ 354 626,70	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 351 736,82		

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (Subject) è pari a €uro

351.736,82. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa risulta pari a €uro 30.822,32.

Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli standard internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al Market Comparison Approach, il valore venale del bene immobile individuato quale lotto n. B2 è stato determinato secondo un criterio i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali di compravendite reali e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli standard internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine. Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento, si mette in evidenza che è necessario decurtare il valore ricavato mediante l'applicazione del Market Comparison Approach (€uro 351.736,82) deve essere decurtato, ai fini della vendita all'asta, dell'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia di eventuali vizi occulti (come indicato dall'articolo 2922 c.c. per le vendite forzate); detto abbattimento viene posto pari al 5%, per cui residua un importo di €uro 334.149,98, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a €uro 334.100,00 (cioè €uro trecentotrentaquattromilacento/00). Si mette in evidenza che da tale importo occorre detrarre ulteriormente:

1. **€uro 107.800,00** per i lavori di ripristino dello stato di progetto (demolizione degli ampliamenti realizzati);
2. **€uro 7.876,93** inerente alla sanzione da applicare (salvo diverse determinazioni) ex articolo 34, comma 2, d.P.R. 380/2001 per la maggiore altezza di 20 centimetri riscontrata in corrispondenza del piano

seminterrato;

3. **€uro 1.733,99** relativamente alla variazione di destinazione d'uso del piano terra da laboratorio artigianale a civile abitazione.

Il prezzo a base d'asta del lotto n. B2 (ottenuto detraendo dal valore venale il valore dei costi di ripristino, della sanzione e degli oneri per la trasformazione) è pari a **€uro 216.689,08**.



QUESITO N. 9

Determini 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



Premesso che le planimetrie e le mappe catastali sono riportate quali allegati 5, si procede al riepilogo dei lotti.

Lotto A2: parte ovest 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

ACCESSIBILITA' : accessibile da Via dei Glicini , tramite cancello pedonale e cancello carrabile

FORMALITA' (che saranno cancellate con il decreto di trasferimento)

1) nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di XXXXX 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 XXXXX ;

2) Iscrizione del 16/09/2014- registro particolare 845 registro generale 10678- pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA- Repertorio 605/304 del 11/09/2014 – IPOTECA REALE DA RUOLO (ART. 77 del DPR 602 DEL 1973) - capitale € 61.634,09

PROVENIENZA : atto di Compravendita a rogito del notaio Fiore Melacrinis Napoleone , in data 05 marzo 1985, rep. 78602 raccolta N. 13556 , registrato a Lamezia Terme il 19 marzo 1995 al N. 778 e trascritto a Catanzaro il 03 aprile 1985 , N. 6332 R.G. da Geraci Antonino

Lotto B2 porzione est 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**

ACCESSIBILITA' : accessibile da Via dei Glicini , tramite cancello pedonale e cancello carrabile

FORMALITA' (che saranno cancellate con il decreto di trasferimento) :

1) nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di XXXXX 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 XXXXX ;

2) Iscrizione del 02/10/2017- registro particolare 1495 registro generale 12691- pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA- Repertorio 1753/3017 del 27/09/2017 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE derivante da RUOLO - capitale €37.538,93

PROVENIENZA : atto di Compravendita a rogito del notaio Fiore Melacrinis Napoleone , in data 05 marzo 1985, rep. 78602 raccolta N. 13556 , registrato a Lamezia Terme il 19 marzo 1995 al N. 778 e trascritto a Catanzaro il 03 aprile 1985 , N. 6332 R.G. da Geraci Antonino

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

LOTTO A (costituito dei lotti A1 e A2 periziati rispettivamente dall'ing. Francesco Dattilo e dalla scrivente ing. Rosa Vitellino e): 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:

1) nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di XXXXX 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 XXXXX ;

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 dalla sottoscritta 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. 6

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 dall'ing. Francesco Dattilo e dallo scrivente ing. Rosa Vitellino e): 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. 12 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 XXXXX 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 XXXXX ;

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 dalla sottoscritta 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).

Auspiciando 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 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.



Indice allegati

- 1) Book fotografico
- 2) Permesso di costruire
- 3) Atto di acquisto terreno
- 4) Ispezioni ipotecarie
- 5) Visure catastali
- 6) Progetto comune
- 7) Elaborati grafici di confronto
- 8.1) Tabella di calcolo sanzione amministrativa ex articolo 34, comma 2, d.P.R. n. 380/2001 – unità immobiliare censita dal subalterno 1
- 8.2) Tabella di calcolo sanzione amministrativa ex articolo 34, comma 2, d.P.R. n. 380/2001 – unità immobiliare censita dal subalterno 1
- 9.1) Computo metrico estimativo dei lavori di ripristino dello stato di progetto relativamente all'unità immobiliare censita dal subalterno 1
- 9.2) Computo metrico estimativo dei lavori di ripristino dello stato di progetto relativamente all'unità immobiliare censita dal subalterno 2
- 10) Ispezione ipotecaria per immobile relativa al foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro
- 10.1) Visura storica per immobile, foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 13, subalterno 7
- 10.2) Visura storica per immobile, foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 347, subalterno 18
- 10.3) Visura storica per immobile, foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 393, subalterno 6

- 10.4) Visura storica per immobile, foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 404, subalterno 6
- 10.5) Visura storica per immobile, foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 428, subalterno 11
- 10.6) Visura storica per immobile, foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 429, subalterno 4
- 10.7) Visura storica per immobile, foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 455, subalterno 16
- 10.8) Visura storica per immobile, foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 460
- 10.9) Visura storica per immobile, foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 511, subalterno 1101
- 10.10) Visura storica per immobile, foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 512, subalterno 5
- 10.11) Visura storica per immobile, foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 799, subalterno 8
- 10.12) Visura storica per immobile, foglio di mappa 34 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 862, subalterno 1
- 11.1) Atto di compravendita per notar Panzarella del 6 novembre 2019
- 11.2) Atto di compravendita per notar Perrella del 17 febbraio 2022
- 11.3) Atto di compravendita per notar Sapone del 9 agosto 2019
- 12) stralcio foglio di mappa