

RELAZIONE PERITALE

RELAZIONE

Lo scrivente Francesco Dattilo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 1420, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme, consulente tecnico d'ufficio della Corte d'Appello di Catanzaro, consulente tecnico d'ufficio della Sezione Specializzata d'Impresa presso il Tribunale di Catanzaro, libero professionista con studio tecnico in Lamezia Terme, via Misiani n. 69, valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (cfr. certificato n. IMQ-VI-1702004, emesso il 24 febbraio 2017¹, riportato quale allegato n. 19 della presente relazione peritale);

- essendo stato nominato coadiutore della curatrice fallimentare, avvocatessa Maria Antonietta DI CELLO, nell'ambito della procedura fallimentare iscritta al n. 8/2019 del RF, in data 31 ottobre 2019;

- ha proceduto alla redazione della presente relazione al fine di procedere alla stima (ed alle verifiche preordinate alla vendita *sub-asta*) dei beni immobili (siti nei comuni di Falerna, Platania e Lamezia Terme, sezioni Nicastro e Sambiasi) oggetto della presente procedura fallimentare iscritta al n. 8/2019 del RF.

1. PREMESSA

¹ Certificato in fase di rinnovo nella versione avanzata, avendo il perito stimatore acquisito dal 24 febbraio 2017 conoscenza, abilità e competenza anche in ordine all'adozione dei criteri di stima (inclusi nel criterio generale denominato *Income Approach*) riconducibili alla *Yield Capitalization* (cioè, la capitalizzazione finanziaria) ed alla *Discounted Cash Flow Analysis* (analisi del flusso di cassa scontato), quindi al metodo di stima per trasformazione sulla scorta dell'utilizzo dei predetti criteri riconducibili alla capitalizzazione dei redditi.

RELAZIONE PERITALE

In data 31 ottobre 2019, il Curatore Fallimentare
della

avvocata Maria Antonietta DI CELLO,
conferiva allo scrivente l'incarico di proprio coadiutore: *“In particolare, il Curatore dispone che il perito, previa accettazione del presente incarico e sopralluogo degli immobili, raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile,*

1. PROVVEDA:

- a) *alla esatta individuazione dei beni immobili caduti in fallimento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del curatore, alla realizzazione del frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, indicando in modo analitico nell'elaborato peritale le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi;*
- b) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, oltre alla acquisizione della certificazione urbanistica;*
- c) *all'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento,*

RELAZIONE PERITALE

nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti, evidenziando la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali;

d) alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda. Laddove la scheda fosse mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene dovrà comunque segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi (anche in queste ipotesi non provveda senza preventiva autorizzazione del curatore).

2. REDIGA, quindi, utilizzando il metodo della relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati, indicando:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*

RELAZIONE PERITALE

- *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito;*
- *i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, quali difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali, domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia o meno stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari. Il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario): iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU*

RELAZIONE PERITALE

dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);

- *la elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326 del 24.11.2003 nonché del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67, accertando in caso affermativo che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo dovrà provvedere ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR n. 425/94, dovrà verificare che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;*
- *la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"], indicando la tipologia del bene, l'altezza*

RELAZIONE PERITALE

interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale state di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa;

- *le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), specificandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi;*
- *la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo state d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non*

RELAZIONE PERITALE

eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- *nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento dovrà provvedere a fornire la valutazione degli stessi applicando i coefficienti; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura”.*

Al fine di espletare gli accertamenti presso le unità immobiliari e i terreni oggetto di causa, lo scrivente si recava più volte presso i luoghi per cui è causa, accompagnato dai propri collaboratori (ing. Natale Rondinelli, geom. Andrea Mastroianni), previa comunicazione verbale alla curatrice fallimentare ed ai detentori dei beni (di cui buona parte in comproprietà con altri soggetti terzi, fra cui i parenti di secondo grado in linea collaterale del soggetto fallito, [REDACTED]).

**2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DALLA
CURATRICE FALLIMENTARE (AVV. MARIA
ANTONIETTA DI CELLO)**

“
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]”.

RELAZIONE PERITALE

Quesito a): “[il perito ... PROVVEDA] alla esatta individuazione dei beni immobili caduti in fallimento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del curatore, alla realizzazione del frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, indicando in modo analitico nell’elaborato peritale le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi.”

Risposta al quesito a)

Il Tribunale di Lamezia Terme, riunito in Camera di Consiglio, emetteva la sentenza dichiarativa di fallimento n. 9/2019 (RF 8/2019) contro la [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]. Procedimenti riuniti.

Per quanto sopra indicato, sulla scorta della dettagliata ricostruzione ipo-catastale effettuata dallo scrivente, gli immobili oggetto del compendio fallimentare trattato nella presente relazione peritale sono i seguenti:

- 1) unità immobiliare ubicata nel comune di **Falerna**, censita in **catasto fabbricati** dello stesso comune, **foglio di**

RELAZIONE PERITALE

- mappa 9, particella 621, subalterno 1**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.3;
- 2) unità immobiliare ubicata nel **comune di Falerna**, censita in **catasto fabbricati** dello stesso comune, **foglio di mappa 9, particella 622**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.4;
- 3) unità immobiliare ubicata nel **comune di Falerna**, censita in **catasto fabbricati** dello stesso comune, **foglio di mappa 9, particella 1224, subalterno 2**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.6;
- 4) unità immobiliare ubicata nel comune di **Platania**, censita in **catasto fabbricati** dello stesso comune, **foglio di mappa 11, particella 323, subalterno 2**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.7;
- 5) unità immobiliare ubicata nel comune di **Platania**, censita in **catasto fabbricati** dello stesso comune, **foglio di mappa 11, particella 323, subalterno 3**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.8;
- 6) unità immobiliare ubicata nel comune di **Lamezia Terme**, censita in **catasto fabbricati** dello stesso comune, **sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 539, subalterno 27**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.30;
- 7) unità immobiliare ubicata nel comune di **Lamezia Terme**, censita in **catasto fabbricati** dello stesso comune, **sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 539, subalterno 28**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.31;

RELAZIONE PERITALE

- 8) unità immobiliare ubicata nel comune di **Lamezia Terme**, censita in **catasto fabbricati** dello stesso comune, **sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 539, subalterno 1102**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.32;
- 9) unità immobiliare ubicata nel comune di **Lamezia Terme**, censita in **catasto fabbricati** dello stesso comune, **sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 2550, subalterno 2**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.35; si precisa che detta unità immobiliare non era ricompresa nell'elenco di cui alla *“Lettera d’incarico al perito estimatore di beni immobili in procedura fallimentare”* datata 31 ottobre 2019 a firma dell’avv. Maria Antonietta DI CELLO (cfr. allegato n. 10.1);
- 10) unità immobiliare ubicata nel comune di **Lamezia Terme**, censita in **catasto fabbricati** dello stesso comune, **sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 2550, subalterno 3**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.36; si precisa che detta unità immobiliare non era ricompresa nell'elenco di cui alla *“Lettera d’incarico al perito estimatore di beni immobili in procedura fallimentare”* datata 31 ottobre 2019 a firma dell’avv. Maria Antonietta DI CELLO (cfr. allegato n. 10.1);
- 11) unità immobiliare ubicata nel comune di **Lamezia Terme**, censita in **catasto fabbricati** dello stesso comune, sezione Nicastro, **foglio di mappa 32, particella 2550, subalterno**

RELAZIONE PERITALE

- 5, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.37; si precisa che detta unità immobiliare non era ricompresa nell'elenco di cui alla “*Lettera d’incarico al perito estimatore di beni immobili in procedura fallimentare*” datata 31 ottobre 2019 a firma dell’avv. Maria Antonietta DI CELLO (cfr. allegato n. 10.1);
- 12) unità immobiliare ubicata nel **comune di Lamezia Terme**, censita in **catasto fabbricati** dello stesso comune, **sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 2550, subalterno 6**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.38; si precisa che detta unità immobiliare non era ricompresa nell'elenco di cui alla “*Lettera d’incarico al perito estimatore di beni immobili in procedura fallimentare*” datata 31 ottobre 2019 a firma dell’avv. Maria Antonietta DI CELLO (cfr. allegato n. 10.1);
- 13) suolo ubicato in località Cartolano del **comune di Falerna**, censito in **catasto terreni** del **comune di Falerna, foglio di mappa 9, particella 566**, di qualità incolto sterile, di estensione pari ad **are 3.30** (3 are, 30 centiare, cioè 330 metri quadrati) , cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.1;
- 14) suolo ubicato in località Cartolano del **comune di Falerna**, censito in **catasto terreni** del **comune di Falerna, foglio di mappa 9, particella 567**, di qualità incolto sterile, di estensione pari ad **are 20.77** (20 are, 77 centiare, cioè 2.077 metri quadrati), cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.2;

RELAZIONE PERITALE

- 15) suolo ubicato in località Cartolano del comune di Falerna, censito in **catasto terreni** del **comune di Falerna, foglio di mappa 9, particella 951**, di qualità incolto sterile, di estensione pari ad **are 16.03** (16 are, 3 centiare, cioè 1.603 metri quadrati), cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.5;
- 16) fabbricato rurale ubicato in via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 98**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.9;
- 17) suolo ubicato in via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 997**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.10;
- 18) suolo ubicato in via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1155**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.11;
- 19) suolo ubicato in via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1162**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.12;
- 20) suolo ubicato in via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del **comune di**

RELAZIONE PERITALE

Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1163, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.13;

- 21) suolo ubicato in via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1164**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.14;
- 22) suolo ubicato in via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1173**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.18;
- 23) suolo ubicato in via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1175**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.19;
- 24) suolo ubicato in via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1176**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.20;
- 25) suolo ubicato in via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1584**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.21;

RELAZIONE PERITALE

- 26) suolo ubicato in via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1588**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.22;
- 27) terreno accessibile dalla via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 610**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.33;
- 28) terreno ubicato in prossimità di via Mirella STAGLIANO' del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiase, foglio di mappa 95, particella 167**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.39;
- 29) terreno ubicato in prossimità di via Mirella STAGLIANO' del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiase, foglio di mappa 95, particella 398**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.40;
- 30) terreno ubicato in prossimità di via Mirella STAGLIANO' del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiase, foglio di mappa 95, particella 189**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.41;
- 31) terreno ubicato in prossimità di via Mirella STAGLIANO' del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione**

RELAZIONE PERITALE

- Sambiase, foglio di mappa 95, particella 235**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.42;
- 32) terreno ubicato in prossimità di via Mirella STAGLIANO' del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione **Sambiase, foglio di mappa 95, particella 237**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.43;
- 33) terreno ubicato in prossimità di via Mirella STAGLIANO' del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione **Sambiase, foglio di mappa 95, particella 389**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.44;
- 34) terreno ubicato in prossimità di via Mirella STAGLIANO' del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione **Sambiase, foglio di mappa 95, particella 396**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.45;
- 35) terreno ubicato in prossimità di via Mirella STAGLIANO' del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione **Sambiase, foglio di mappa 95, particella 402**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.47;
- 36) terreno ubicato in prossimità di via Mirella STAGLIANO' del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione **Sambiase, foglio di mappa 95, particella 426**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.48;

RELAZIONE PERITALE

37) fabbricato con corte ubicato in prossimità di via Mirella STAGLIANO' del comune di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione **Sambiase, foglio di mappa 95, particella 503**, di qualità ente urbano, di estensione pari ad **are 21.96** (21 are, 96 centiare, cioè 2.196 metri quadrati), cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.49;
inoltre, si mette in evidenza che risultano ricomprese nel compendio fallimentare anche le seguenti unità immobiliari:

38) unità immobiliare sita nel comune di Lamezia Terme, via Giorgio La Pira, situata al piano primo (secondo fuori terra) rispetto alla via Giorgio La Pira, insistente sulla **particella 2550 (catasto terreni, ente urbano) del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**; si precisa che la predetta unità non risulta - allo stato - censita in catasto, come si può osservare dall'elenco immobili (cfr. allegato n. 3.3) della **particella 2550 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**; detta unità, pertanto, sarà (comunque) oggetto di valutazione estimativa, ancorché occorra - in seguito, previa autorizzazione eventuale² del GD - procedere alla relativa "Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'articolo 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 532" utilizzando il modello "docfa";

² Ovvero, con accatastamento posto a carico dell'acquirente (con detrazione dal prezzo base delle relative spese).

“
”.

RELAZIONE PERITALE

39) unità immobiliare sita nel comune di Lamezia Terme, via Giorgio La Pira, situata al piano primo (secondo fuori terra) rispetto alla via Giorgio La Pira, insistente sulla **particella 2550 (catasto terreni**, ente urbano) del **foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**; si precisa che la predetta unità non risulta - allo stato - censita in catasto, come si può osservare dall'elenco immobili (cfr. allegato n. 3.3) della **particella 2550 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**; detta unità, pertanto, sarà (comunque) oggetto di valutazione estimativa, ancorché occorra - in seguito, previa autorizzazione eventuale³ del GD - procedere alla relativa “Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'articolo 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 532” utilizzando il modello “docfa”;

Si precisa che, oltre ai beni sopra elencati, risultavano di proprietà del fallito () anche le unità immobiliari identificate in **catasto terreni** del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 15, particelle 1168⁴, 1169⁵ e 1170⁶ (oggi particelle 1169, 1802⁷, 1803⁸ e 1804⁹)**. Tali unità immobiliari sono state alienate **a favore** del signor (), nato a il () e

³ Ovvero, con accatastamento posto a carico dell'acquirente (con detrazione dal prezzo base delle relative spese).

⁴ Cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.15.

⁵ Cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.16.

⁶ Cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.17.

⁷ Cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.23.

⁸ Cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.24.

⁹ Cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.25.

RELAZIONE PERITALE

con **atto di compravendita** per notar **Gianluca PERRELLA** del 6 settembre 2018, recante numero di repertorio 102105 (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.25 della presente relazione).

Si ritiene che i succitati beni, ricompresi nel compendio fallimentare in argomento, possano essere raggruppati nei seguenti lotti:

Lotto A.1: comprendente le **particelle 566, 621 subalterno 1 e 567 (per la quota parte pari a 1/2 - un mezzo - pro indiviso)**, tutte in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), del **foglio di mappa 9 del catasto fabbricati** (la **particella 621, subalterno 1**) e del **catasto terreni** (le **particelle 566 e 567**) del **comune di Falerna** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale);

Lotto A.2: comprendente la **particella 951**, in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/18 (un diciottesimo), e il **subalterno 2 della particella 1224**, in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), del **foglio di mappa 9 del comune di Falerna** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale);

Lotto A.3: comprendente le **particelle 622** (intera quota pari a 1/1) e **567 (per la quota parte pari a 1/2 - un mezzo - pro indiviso)**, tutte in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), del **foglio di mappa 9 del catasto fabbricati** (la **particella 622**) e del **catasto terreni** (la **particella 567**) del **comune di Falerna** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale);

RELAZIONE PERITALE

Lotto B.1: comprendente il **subalterno 2** della **particella 323**, in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), del **foglio di mappa 11** del **catasto fabbricati** del **comune di Platania** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale);

Lotto B.2: comprendente il **subalterno 3** della **particella 323**, in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), del **foglio di mappa 11** del **catasto fabbricati** del **comune di Platania** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale);

Lotto C.1: comprendente le **particelle 98, 997, 1162, 1163, 1164, 1173, 1584, 1588**, in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), e le **particelle 1155, 1175, 1176**, in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 3/6 (tre sestimi, cioè un mezzo), del **foglio di mappa 15** del **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale);

Lotto C.2: comprendente i **subalterni 27 e 28** della **particella 539**, in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3 (un terzo), del **foglio di mappa 32** del **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale);

Lotto C.3: comprendente il **subalterno 1102** della **particella 539**, in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3 (un terzo), del **foglio di mappa 32** del **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale);

RELAZIONE PERITALE

Lotto C.4: comprendente la **particella 610**, in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3 (un terzo), del **foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale);

Lotto C.5: comprendente i **subalterni 2 e 3** della **particella 2550**, siti al piano seminterrato (rispetto alla via Giorgio LA PIRA), in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/4 (un quarto), del **foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale);

Lotto C.6: comprendente i **subalterni 5 e 6** della **particella 2550**, siti al piano terra (rispetto alla via Giorgio LA PIRA), in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/4 (un quarto), del **foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale);

Lotto C.7: costituito dell'unità immobiliare (in parte allo stato rustico) **non censita in catasto**, sita al piano primo (secondo fuori terra rispetto alla via Giorgio LA PIRA), posta a Sud-Ovest, in sopraelevazione dei **subalterni 5 e 6** della **particella 2550**, del **foglio di mappa foglio 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale); detta unità, atteso che insiste sull'area di sedime in testa per la quota parte pari a 1/4 (un quarto) al signor [REDACTED], deve ritenersi ricompresa nella massa fallimentare per la quota parte pari a 1/4 (un quarto) del diritto di proprietà;

RELAZIONE PERITALE

Lotto C.8: costituito dell'unità immobiliare (completamente allo stato rustico) **non censita in catasto**, sita al piano primo (secondo fuori terra rispetto alla via Giorgio LA PIRA), posta a Nord-Est, in sopraelevazione dei **subalterni 5 e 6** della **particella 2550**, del **foglio di mappa foglio 32** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale); detta unità, atteso che insiste sull'area di sedime in testa per la quota parte pari a 1/4 (un quarto) al signor [REDACTED], deve ritenersi ricompresa nella massa fallimentare per la quota parte pari a 1/4 (un quarto) del diritto di proprietà;

Lotto C.9: comprendente le **particelle 167, 398, 189, 235, 237, 389, 396, 402, 426**, tutte in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), nonché la **particella 503** (di **are 21.96**, allo stato priva di intestatari catastali in quanto di qualità ente urbano, non ancora censita in catasto fabbricati, ma derivante dalla soppressione delle particelle dalle **particelle 165**, di **are 0.80**, e **425**, di **are 21.16**, quest'ultima a sua volta derivata dalla **particella 164**, di **are 29.10**) del **foglio di mappa 95** del **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale).

Quesito b): *“alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all’indicazione dell’eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, oltre alla acquisizione della certificazione urbanistica;”*

RELAZIONE PERITALE

Fabbricato n. 1 - Comune di Falerna, foglio di mappa 9, particella 1224, subalterno 2.

L'immobile censito in **catasto fabbricati** del **comune di Falerna, foglio di mappa 9, particella 1224, subalterno 2**, è stato edificato (*ab origine*) in assenza di titolo abilitativo. In data 9 dicembre 1994 è stata presentata istanza di sanatoria edilizia *ex* regime speciale (cd. “condono edilizio”) protocollata con il numero 5424; detta istanza (pratica) non risulta ancora definita. Nonostante l'esito negativo della richiesta di accesso agli atti presso il comune di Falerna, lo scrivente ha reperito il fascicolo dell'immobile presso il tecnico incaricato dal signor [REDACTED] (padre del soggetto fallito) per la redazione della pratica di condono edilizio, l'ing. Pasquale MATERAZZO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro. Si elencano i documenti relativi all'istanza di “condono edilizio” protocollo n. 5424 del 9 dicembre 1994:

1. istanza di sanatoria edilizia (condono) protocollo n. 5424 del 9 dicembre 1994 inerente ad una casetta prefabbricata in legno ubicata in località Cartolano e censita in **catasto fabbricati** del **comune di Falerna**, foglio di mappa 9, particella 1224, subalterno 2 (insistente sulla *ex* **particella 107 del catasto terreni**) (cfr. allegato n. 8.36); all'istanza di condono edilizio, da come si evince dall'elenco allegati riportato nella medesima istanza, sono stati allegati: 1) progetto rilievo; 2) dichiarazione-stato lavori e documentazione fotografica; 3) titolo di proprietà; 4) ricevuta versamento oblazione; 5) documentazione sulla data certa di

RELAZIONE PERITALE

- ultimazione lavori; 6) documentazione liberatoria sulla non necessità di progetto di adeguamento sismico;
2. planimetria generale (cfr. allegato n. 8.20);
 3. pianta e prospetto (cfr. allegato n. 8.21);
 4. dichiarazione stato dei lavori e documentazione fotografica (cfr. allegato n. 8.22);
 5. foto casetta in legno (cfr. allegato n. 8.23);
 6. nota di trasmissione versamento oblazioni del 29 ottobre 1994 per un importo pari a lire 2.000.000 e nota di trasmissione versamento oblazioni del 12 giugno 1994 per un importo pari a lire 100.960 (cfr. allegato n. 8.24);
 7. dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa all'epoca di realizzazione del fabbricato sottoscritta innanzi al funzionario incaricato del comune di Lamezia Terme in data 27 ottobre 1994 (cfr. allegato n. 8.25);
 8. dichiarazione sulla non necessità del certificato di idoneità statica in quanto l'immobile oggetto di sanatoria ha una volumetria inferiore a 450 metri cubi (cfr. allegato n. 8.26);
 9. istanza di parte, dell'allora proprietario (██████████), indirizzata al comune di Falerna affinché si attivasse per trasmettere la documentazione necessaria per il rilascio del nulla osta paesaggistico ai sensi della legge 431/85 (cfr. allegato n. 8.27);
 10. istanza di rilascio del nulla osta paesaggistico, da parte dell'allora proprietario (██████████ ██████████), indirizzata all'assessorato ai beni ambientali della Regione Calabria (cfr. allegato n. 8.28);
 11. relazione tecnica ambientale (cfr. allegato n. 8.29);

RELAZIONE PERITALE

12. sezioni trasversali sul terreno (cfr. allegato n. 8.30);
13. stralcio Piano Regolatore Generale del comune di Falerna (cfr. allegato n. 8.31);
14. dichiarazione del comune di Falerna sulla presenza di vincoli inibitori (cfr. allegato n. 8.32);
15. nota di trasmissione accatastamento ad integrazione dell'istanza di sanatoria edilizia (condono) protocollo n. 5424 del 9 dicembre 1994 (cfr. allegato n. 8.33);
16. richiesta riduzione importo oblazione ai sensi dell'articolo 34, comma d), della legge 28 febbraio 1985, n. 47, con allegato versamento oblazione del 12 giugno 1995 di lire 100.160 (cfr. allegato n. 8.34);
17. relazione tecnica sui materiali (cfr. allegato n. 8.35).

Si mette in evidenza che, per quanto concerne il versamento delle oblazioni e degli oneri di concessione, nell'atto di donazione del 26 novembre 2007, repertorio n. 84.798, per notar Gianluca PERRELLA, in virtù del quale il soggetto fallito è divenuto proprietario dell'immobile in esame (cfr. atto di donazione riportato quale allegato n. 7.4), emerge che sono state versate le somme come di seguito integralmente riportato:

Per oblazione:

- versamento del 29 ottobre 1994, n. 688, di lire 2.000.000;
- versamento del 1° luglio 1997, n. 566, di lire 4.303.000;
- versamento del 29 maggio 2006, n. 54, di Euro 175,92;
- versamento del 29 maggio 2006, n. 54, di Euro 175,92;

Per oneri concessori:

- versamento del giorno 8 aprile 2002, n. 318, di Euro 720,76;
- versamento del 29 maggio 2006, n. 53, di Euro 720,76.

RELAZIONE PERITALE

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente, la pratica di “condono edilizio” risulterebbe ancora in corso di definizione e la documentazione recuperata (dal tecnico incaricato alla redazione degli elaborati documentali necessari ai fini del rilascio del provvedimento finale) sembrerebbe esaustiva. Pertanto, al fine dell’ottenimento del provvedimento finale in sanatoria, occorrerebbe perseguire l’*iter* preordinato al rilascio del nulla osta paesaggistico sullo stato della pratica nonché quello presso l’ente preposto al rilascio, con particolare riguardo all’esattezza delle somme residue comprensive degli interessi moratori da versare per oblazioni e oneri di concessione ancora da corrispondere (che, ad ogni modo, verranno sommariamente stimate nel prosieguo).

Si procede al calcolo delle oblazioni dovute ai sensi della legge n. 724/94 (tenuto conto che la disciplina generale sul “condono edilizio” è quella desumibile dalla legge n. 47/85); la norma speciale prevedeva un importo (tabellato e differenziato in relazione all’epoca di realizzazione dell’abuso edilizio) da moltiplicare per la superficie convenzionale (Sc) calcolata secondo quanto previsto dal DM del 10 maggio 1977 ovvero ponderando la superficie netta con la superficie accessoria ridotta attraverso l’applicazione di un coefficiente predefinito. Nel caso specifico, la superficie convenzionale è pari a 76,51 metri quadrati, ottenuta dalla somma della superficie netta (Sn) pari a 58,36 metri quadrati e della superficie non residenziale (Snr) ridotta del sessanta per cento (60%) pari a 30,25 metri quadrati ridotti - quindi - a 18,15 metri quadrati. Le superfici sopra riportate sono riferite agli elaborati grafici

“

_____”.

RELAZIONE PERITALE

allegati all’istanza di condono edilizio in corso di definizione. Il valore unitario (tabellato) per gli abusi edilizi realizzati tra il 16 marzo 1985 e il 31 dicembre 1993 è pari a lire 108.000 il metro quadrato (di superficie complessiva Sc), di conseguenza moltiplicando tale valore per la superficie pari a 76,51 metri quadrati si ottiene l’oblazione dovuta pari a lire 8.263.080. Considerato che sono state già versate le somme per un importo pari a lire 5.184.257,24 (l’importo delle somme versate è stato desunto dall’atto di donazione del 26 novembre 2007 repertorio n. 84.798 per notar Gianluca PERRELLA) e che l’articolo 39 comma 6 della Legge 724/1994 stabilisce che “il mancato pagamento dell’oblazione entro i termini previsti comporta il pagamento di una somma pari al triplo della differenza tra quanto versato e quanto dovuto. In caso di mancato pagamento di tale somma, si applicano gli interessi legali annui”, le somme residue da corrispondere (fatte salve diverse determinazioni dell’ente competente¹⁰) a titolo di oblazione sono pari a lire 19.330.497 (di cui lire 10.094.029 di interessi legali) che corrispondono (oggi) a **€uro 9.983,37** (di cui €uro 5.213,13 di interessi legali, calcolati fino all’anno 2024). Si mette in evidenza che, all’epoca di presentazione dell’istanza di condono edilizio protocollo n. 5424 del 9 dicembre 1994, nel calcolo dell’oblazione era stata tenuta in considerazione solo la superficie netta (Sn) pari a 58,36 metri quadrati (corrispondente ai vani interni dell’immobile oggetto di sanatoria) mentre era stata omessa la superficie non residenziale (Snr) relativa al portico aperto, nonostante all’interno della documentazione allegata all’istanza di condono nonché

¹⁰ Una volta reperita (da parte dell’ente preposto, comune di Falerna) la pratica edilizia,

“

_____”.

RELAZIONE PERITALE

nell'accatastamento trasmesso al comune di Falerna con nota protocollo n. 8615 del 31 dicembre 1996, è stato inequivocabilmente rappresentato e quindi inserito nell'*iter* autorizzativo in sanatoria. Per quanto concerne gli oneri concessori (da corrispondere prima del rilascio della concessione edilizia in sanatoria), l'ente comunale provvederà al calcolo dell'importo da versare considerando anche gli interessi legali riferiti alla data di presentazione dell'istanza di condono. Lo scrivente ha ipotizzato un importo dovuto pari a Euro 3.679,85 (l'importo ipotizzato è comprensivo degli interessi legali calcolati anno per anno dal 1995 al 2024) dal quale vanno detratti i versamenti già effettuati per un importo pari a Euro 1.441,52 (attestati nel titolo di proprietà riportato quale allegato n. 7.4), di conseguenza (fatte salve diverse determinazioni dell'ente competente¹¹) si assume che l'importo residuo da corrispondere per oneri di concessione sia pari a circa **Euro 2.238,33**. L'immobile ricompreso nella massa fallimentare, censito in **catasto fabbricati del comune di Falerna, foglio di mappa 9, particella 1224, subalterno 2**, ricade:

- nell'area definita “Città diffusa” (che rappresenta la porzione di territorio dove il processo di espansione edilizia è privo dei caratteri tipici della città) nel Piano Strutturale Comunale (approvato con delibera del consiglio comunale del comune di Falerna n. 31 del 16 settembre 2011);

oggi non disponibile (come in precedenza evidenziato).

¹¹ Una volta reperita (da parte dell'ente preposto, comune di Falerna) la pratica edilizia, oggi non disponibile (come in precedenza evidenziato).

RELAZIONE PERITALE

- in area vincolata paesaggisticamente *ex* articolo 142, comma 1, lettera a) [i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare] e lettera c) [i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna], D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42.

Al fine di verificare la conformità urbanistica del manufatto, si è proceduto a sovrapporre la pianta del rilievo metrico effettuato dallo scrivente sia sulla pianta del progetto-rilievo (acquisita dal tecnico rilevatore incaricato per la redazione della documentazione allegata all'istanza di condono edilizio) sia sulla planimetria catastale in corso di validità presentata in data 4 ottobre 1996 in catasto dal geometra Tommaso DE PACE (cfr. allegati n. 16.2 e n. 16.2-*bis*). Dalle sovrapposizioni si evince che sono state apportate alcune modifiche al manufatto in difformità rispetto a quanto rappresentato nella documentazione allegata all'istanza di condono, in particolare:

1. è stato demolito il vano accessorio posizionato sul lato Sud-Est del fabbricato adibito a ripostiglio;
2. è stato ampliato il portico sul prospetto Nord-Ovest; l'ampliamento del portico ha dimensioni in pianta pari a 5,95 metri di lunghezza e 2,20 metri larghezza, di conseguenza la superficie è pari a 13,07 metri quadrati.

RELAZIONE PERITALE

Per quanto concerne i vani interni (eccetto il ripostiglio demolito) e le aperture rilevate sui luoghi, risultano conformi a quanto riportato sulla pianta allegata all'istanza di condono edilizio. Le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, consistenti nella demolizione del vano ripostiglio indicato al punto 1 precedente, sulla scorta di quanto previsto dal comma 2-*bis* dell'articolo 34-*bis* del DPR n. 380/2001, sono riconducibili a mere tolleranze costruttive e non costituiscono (quindi) violazioni edilizie; pertanto possono essere dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali; le spese tecniche per procedere a detta attestazione/asseverazione possono essere assunte pari a **€uro 800,00** (compresi oneri accessori). In merito all'ampliamento del portico descritto al punto 2 precedente, si evidenzia che questo tipo di intervento edilizio rientra tra quelli di nuova costruzione, individuati all'articolo 3, comma 1, lettera e.6), DPR n. 380/2001: *“gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale”*. Pertanto tali opere sono soggette all'ottenimento del permesso di costruire o a segnalazione di inizio attività previo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica. Ne consegue che lo scrivente,

RELAZIONE PERITALE

in considerazione di quanto sopra descritto, ha (optato) previsto ai fini della regolarizzazione urbanistica, la demolizione della porzione di portico (tettoia) realizzata in difformità rispetto agli elaborati allegati all’istanza di condono edilizio protocollo n. 5424 del 9 dicembre 1994. Il costo dei lavori di demolizione sono stati stimati con l’ausilio del prezzario regionale dei lavori pubblici della Calabria approvato con delibera di Giunta Regionale n. 20 del 31 gennaio 2024. Il costo stimato è pari a Euro 323,53, oltre IVA pari a Euro 71,18 (cfr. computo metrico estimativo dei costi di demolizione riportato quale allegato n. 17.4), per un totale di **€uro 394,71**. Si precisa che gli interventi di riduzione in pristino sono subordinati alla presentazione di un titolo abilitativo, per il quale sarà necessario incaricare un tecnico abilitato. Il costo stimato per le competenze tecniche è pari a **€uro 1.800,00** compresi oneri accessori. Si precisa che risulta necessaria anche una pratica di variazione catastale, al fine di adeguare la planimetria catastale all’effettivo stato dei luoghi (in particolare, tale variazione riguarderà il vano accessorio “ripostiglio” – previsto nella pratica di condono ma che di fatto è stato demolito). I costi necessari per la pratica catastale sono stati stimati in **€uro 1.200,00**, compresi oneri accessori. Dalla sovrapposizione fra l’estratto di mappa e il rilievo GPS eseguito dallo scrivente è stato possibile constatare che l’area esterna delimitata da un muretto di recinzione in muratura, ricade in parte, per una superficie pari a 270 metri quadrati circa, sulla particella demaniale censita in **catasto terreni** del **comune di Falerna, foglio di mappa 9, particella 86** (cfr. allegati dal n. 16.12 al n. 16.14).

RELAZIONE PERITALE

Fabbricati n. 2 e n. 3 - Comune di Falerna, foglio di mappa 9, particella 621, subalterni 1, 2 e 3 e particella 622.

A seguito delle indagini esperite dallo scrivente presso gli uffici del comune di Falerna è stato possibile accertare che gli immobili ricadenti all'interno della massa fallimentare e identificati in catasto fabbricati del comune di Falerna, foglio di mappa 9, particella 621, subalterno 1, 2 e 3 e particella 622, sono stati realizzati originariamente in assenza di titolo abilitativo. A seguito della richiesta di "condono edilizio" protocollo n. 158/3 presentata il 24 giugno 1987 dal signor [REDACTED], gli immobili hanno ottenuto il permesso di costruire in sanatoria n. 256 del 21 maggio 2009 (cfr. allegato n. 8.1), rilasciato alla [REDACTED] previo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'amministrazione provinciale di Catanzaro protocollo n. 88202 del 2 ottobre 2008 (cfr. allegato n. 8.7) nonché del parere favorevole della Capitaneria di porto di Vibo Valentia nel rispetto dell'articolo 55 del Codice della Navigazione protocollo n. 5222 del 8 ottobre 2008. Il soggetto fallito ha acquisito la proprietà degli immobili sopra identificati (successivamente al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria) in virtù dell'atto di compravendita del 23 luglio 2009 per notar Gianluca PERRELLA, repertorio n. 88.433, raccolta n. 16.756, registrato a Catanzaro il 3 agosto 2009 al numero 1449, serie II, trascritto il **4 agosto 2009**, RG 12408, **RP 10132**, **a favore** del soggetto fallito [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** la [REDACTED] srl per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), cfr. atto di compravendita riportato quale

RELAZIONE PERITALE

allegato n. 7.5. Il signor [REDACTED], in data 3 marzo 2010, ha presentato una richiesta di Permesso di Costruire per la demolizione e ricostruzione di due fabbricati A e B (comune di Falerna, foglio di mappa 9, particella 621, subalterni 1, 2, 3 e particella 622, rispettivamente fabbricati B e A) ottenendo le autorizzazioni necessarie al rilascio del titolo abilitativo, ovvero:

- **autorizzazione n. 16 del 16 ottobre 2012** (iscritta al n. 106 del repertorio degli atti) della Capitaneria di Porto di Vibo Valentia (cfr. allegato n. 8.4);
- **autorizzazione paesaggistica n. 15581 del 21 febbraio 2012** rilasciata dall'amministrazione provinciale di Catanzaro (cfr. allegato n. 8.3);
- **attestazione** di avvenuta presentazione dichiarazione inizio attività protocollo n. 246763 del 13 luglio 2012 per il fabbricato A e protocollo n. 213375 del 18 giugno 2012 per il fabbricato B, rilasciate dall'ufficio della Regione Calabria – Dipartimento infrastrutture e lavori pubblici – settore norme sismiche – servizio tecnico regionale (cfr. allegati n. 8.5 e n. 8.6);

In data 12 febbraio 2013, il comune ha rilasciato al signor [REDACTED] il permesso di costruire n. 387 (cfr. allegato n. 8.2). I manufatti, per quanto concerne il loro inquadramento nella pianificazione locale e nelle aree soggette a vincolo, ricadono:

- entrambe le **particelle 621 e 622**, nell'area definita "Città diffusa" (che rappresenta la porzione di territorio dove il processo di espansione edilizia è privo dei caratteri tipici della città) nel Piano Strutturale Comunale (approvato con

RELAZIONE PERITALE

delibera del consiglio comunale del comune di Falerna n. 31 del 16 settembre 2011);

- entrambe le **particelle 621 e 622** totalmente nelle aree a rischio di erosione costiera così come disciplinate dal Piano d'Assetto Idrogeologico.

Dai rilievi metrici e fotografici effettuati dallo scrivente è stato possibile accertare la consistenza e lo stato manutentivo dei beni oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione, che oggi risultano allo stato rustico. In particolare, le strutture verticali e orizzontali sono state completate così come le tamponature esterne, di contro i manufatti sono privi di manto di copertura (funge da copertura il solaio orizzontale realizzato in latero-cemento posizionato ad un'altezza da terra pari a 2,92 metri); inoltre sono privi di impianti tecnologici, rivestimenti e intonaci (cfr. fotografie dalla n. 1 alla n. 11 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.1). Dalla sovrapposizione degli elaborati di progetto allegati al permesso di costruire n. 387 del 12 febbraio 2013 con i rilievi metrici effettuati dallo scrivente **è stato possibile verificare che l'ingombro, le altezze nonché la posizione dei pilastri interni dei manufatti rustici realizzati sono conformi al titolo edilizio rilasciato dal comune di Falerna.** Per il completamento delle opere - non realizzate - previste nel progetto allegato al permesso di costruire n. 387 del 12 febbraio 2013, lo scrivente ha redatto due computi metrici estimativi, ognuno dei quali riferiti alla singola particella catastale (**particella 621 e particella 622**), con l'ausilio del prezzario regionale dei lavori pubblici della Calabria approvato con delibera di Giunta Regionale n. 20 del 31 gennaio 2024. Il

RELAZIONE PERITALE

costo complessivo stimato per il completamento dei lavori è pari a Euro 167.653,40 (oltre IVA pari a Euro 16.765,34), **per un totale di Euro 184.418,74**, di cui Euro 124.614,89 relativi alla particella 621 subalterni 1, 2 e 3 e Euro 59.803,85 relativi alla particella 622. Considerato che i lavori sono stati sospesi per più di un anno dalla data di inizio lavori e che i termini per la realizzazione delle opere previste nei titoli abilitativi sono di fatto scaduti, **prima dell'inizio dei lavori occorre procedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia e alla richiesta di una nuova autorizzazione paesaggistica**. Lo scrivente ha considerato i costi delle spese tecniche e oneri di concessione per un importo pari a **Euro 6.000,00** per il fabbricato individuato dalla **particella 621, sub 1 del foglio di mappa 9 del comune di Falerna** ed Euro 6.000,00 per il fabbricato censito in **catasto fabbricati del comune di Falerna al foglio di mappa 9, particella 622** (comprehensive di IVA e oneri accessori).

Fabbricato n. 4 - Comune di Platania, foglio di mappa 11, particella 323, subalterno 2 e 3.

Le unità immobiliari urbane ricomprese nella massa fallimentare sono state realizzate con concessione edilizia n. 6 del 12 marzo 1997; si descrive una breve cronistoria degli atti amministrativi succedutisi fino al rilascio del provvedimento finale. I signori **██████████**, nella loro qualità di proprietari dell'appezzamento di terreno edificabile censito - all'epoca - in **catasto terreni del comune di Platania, foglio di mappa 11, particelle 191, 192, 194, 195, 196, 302, 304 e 303**, in data 13 novembre 1996, hanno presentato un progetto per la realizzazione di due fabbricati (corpo A e corpo B) da adibire a

RELAZIONE PERITALE

civile abitazione, con struttura in cemento armato, protocollo numero 6237 (cfr. richiesta di concessione edilizia riportata quale allegato n. 8.71), e ottenendo - in data 20 dicembre 1996 - il parere favorevole da parte della commissione edilizia del **comune di Platania** (cfr. verbale di deliberazione della commissione edilizia comunale n. 39 riportato quale allegato n. 8.72). Successivamente, in data 2 gennaio 1997, i signori [REDACTED] (proprietari) hanno presentato un progetto di variante, protocollo n. 4, nella quale sono state variate le aree destinate a parcheggi di pertinenza con conseguente modifica della destinazione d'uso del piano seminterrato del corpo "A" (cfr. richiesta concessione edilizia in variante e note aggiuntive di variante riportate quali allegati n. 8.78 e n. 8.79). In particolare, la superficie del piano seminterrato è stata svincolata dall'attribuzione della destinazione a parcheggi, destinando a tale scopo la **particella 303** (particella inserita in sede di variante). Con verbale n. 1 del 16 gennaio 1997 la commissione edilizia del comune di Platania ha espresso parere favorevole anche sul progetto di variante (cfr. allegato n. 8.86). Il progetto di realizzazione dei due fabbricati (di cui alla richiesta di concessione edilizia protocollo n. 6237 del 13 novembre 1996 e successiva variante protocollo n. 4 del 2 gennaio 1997) è stato depositato ai sensi del comma 5 dell'articolo 2 della legge regionale 11 luglio 1994 n. 17 e per gli effetti di cui all'articolo 4 della legge 5 novembre 1971 n. 1086 (cfr. attestato deposito progetto protocollo n. 1595 del 7 febbraio 1997). Prima del rilascio della concessione edilizia (cioè in data 27 febbraio 1997) i signori [REDACTED] alienarono il terreno sul quale era stata

RELAZIONE PERITALE

presentata la richiesta di concessione edilizia nonché la successiva variante, a favore della società “ [REDACTED] ” di cui il signor [REDACTED] era amministratore e legale rappresentante (cfr. atto pubblico del **27 febbraio 1997** per notar Francesco NOTARO, repertorio n. 87943, riportato quale allegato n. 7.17). In data 12 marzo 1997 il comune di Platania rilasciava la concessione edilizia n. 6 alla società “ [REDACTED] ” (cfr. allegato n. 8.90). La costruzione dei fabbricati ebbe inizio in data 18 marzo 1997 così come indicato nella comunicazione di inizio lavori protocollata con il numero 1446 presso il comune di Platania (cfr. allegato n. 8.91). Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente, l’immobile è risultato allo stato rustico, ovvero privo di tramezzature interne, intonaci, impianti e infissi (cfr. intero reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.2). Il fabbricato in esame si compone di due unità immobiliari, adiacenti, costituite di due unità abitative con accesso indipendente da via pubblica e censite in **catasto fabbricati del comune di Platania, foglio di mappa 11, particella 323, subalterni 2 e 3**. Entrambe sono realizzate su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo mansardato) oltre ad un piano seminterrato. Considerando lo stato attuale dei beni *de quibus* e analizzando la sovrapposizione fra la pianta in restituzione dei rilievi metrici effettuati dallo scrivente e la tavola degli architettonici di progetto allegata alla concessione edilizia n. 6 del 12 marzo 1997, si evince che i piani seminterrato, terra e primo (di entrambe le unità immobiliari) sono stati realizzati in conformità a quanto previsto in progetto.

RELAZIONE PERITALE

Per converso, alcune difformità sono state riscontrate all'interno del piano secondo mansardato:

1. le fasce di tamponatura sui lati Est ed Ovest, parallele alle linee di gronda, sono state realizzate in corrispondenza dei pilastri; di contro, sugli elaborati progettuali, i muri diompagno erano previsti ad una distanza di circa 1,20 metri dal filo più esterno dell'allineamento dei pilastri perimetrali sul fronte Ovest e di circa 1,30 metri sul fronte Est (cfr. sovrapposizione riportata quale allegato n. 16.3); tale circostanza ha determinato - di conseguenza - l'ampliamento della superficie calpestabile del piano secondo (in entrambe le unità immobiliari) per una superficie pari a 15,68 metri quadrati relativamente al **subalterno 2** e per una superficie pari a 11,79 metri quadrati per quanto concerne il **subalterno 3**;
2. al piano secondo mansardato, la struttura della copertura, è stata realizzata in conglomerato cementizio armato gettato in opera. È costituita da un solaio piano, posizionato nella porzione centrale del fabbricato ad una altezza netta pari a 3,10 metri (ridotta a 3,05 metri se consideriamo la mancata realizzazione del rivestimento della pavimentazione) e da due falde laterali inclinate aventi altezza netta massima pari a 1,94; l'altezza media ponderale calcolata e derivante dai rilievi effettuati in loco è pari a 1,89 metri. Le difformità riscontrate riguardano in particolare le altezze, così come si evince dalla tavola di progetto allegata alla concessione edilizia n. 6 del 12 marzo 1997 “calcolo e verifica di parametri e indici” il solaio piano di copertura, posizionato

RELAZIONE PERITALE

sui pilastri centrali, era stato previsto ad un'altezza netta pari a 2,50 metri (lorda 2,70 metri), mentre le due falde laterali erano state previste con altezza netta massima pari a 1,70 metri (lorda 1,90 metri); l'altezza media ponderale calcolata e prevista negli elaborati progettuali era pari a 1,09 metri. In sostanza sia il solaio piano che i solai inclinati di copertura sono stati realizzati ad un'altezza maggiore rispetto a quella prevista nella concessione edilizia n. 6 del 12 marzo 1997.

Le difformità riscontrate al punto 2, riguardanti la realizzazione della copertura ad un'altezza superiore rispetto a quanto previsto in progetto, sono ascrivibili a interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in parziale difformità rispetto alla segnalazione certificata di inizio attività, in conformità all'articolo 37 del dPR n. 380/2001. Urbanisticamente, l'immobile oggetto di esame ricade nelle zone B (zone residenziali di completamento) del piano regolatore generale del Comune di Platania, dove l'altezza massima consentita per gli edifici è fissata a 7,50 metri. A tal proposito, è rilevante notare che, come indicato nella tavola "Calcolo e verifica di parametri e indici" allegata alla concessione edilizia n. 6 del 12 marzo 1997, era stata prevista un'altezza media del fabbricato pari a 7,43 metri (cfr. allegato n. 8.83). Considerato che la copertura è stata realizzata ad un'altezza maggiore rispetto a quella prevista, e tenuto conto che l'altezza media del fabbricato di 7,43 metri, così come calcolata nel progetto, risulta praticamente coincidente con l'altezza massima di 7,50 metri prevista dallo strumento urbanistico vigente, si esclude la possibilità di applicare la procedura di accertamento di

RELAZIONE PERITALE

conformità per parziali difformità o variazioni essenziali ai sensi dell'art. 36-*bis*, comma 2, del DPR n. 380/2001. Pertanto, il sottoscritto ha proceduto a stimare **i costi relativi ai lavori di demolizione e ricostruzione della copertura**, conformemente agli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo. Per la stima, è stato utilizzato il prezzario regionale dei lavori pubblici della Calabria per l'anno 2024, approvato con delibera di Giunta regionale n. 20 del 31 gennaio 2024. **Il costo stimato** nel computo metrico estimativo per i lavori di ricostruzione della copertura dell'immobile, censito al catasto fabbricati del Comune di Platania, foglio di mappa 11, particella 323, **subalterno 2**, ammonta a Euro 36.548,65, oltre IVA pari a Euro 8.040,70, per un totale di **Euro 44.589,35** (cfr. allegato n. 17.7). Tale costo deve essere opportunamente ridotto di un congruo ribasso, pari al 35% dei lavori. Il costo dei lavori di demolizione e ricostruzione della copertura risulterà - dunque - pari ad **Euro 28.983,07** (al netto del ribasso ed a lordo dell'IVA). Analogamente, il costo per la demolizione e ricostruzione della copertura dell'immobile censito al **foglio di mappa 11, particella 323, subalterno 3**, è pari a Euro 23.685,90, oltre IVA pari a Euro 5.210,90, per un totale di **Euro 28.896,80** (cfr. allegato n. 17.8). Tale costo deve essere opportunamente ridotto di un congruo ribasso, pari al 35% dei lavori. Il costo dei lavori di demolizione e ricostruzione della copertura risulterà - dunque - pari ad **Euro 18.782,92** (al netto del ribasso ed a lordo dell'IVA). Si precisa che questi interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati alla presentazione di una nuova SCIA, come previsto dall'articolo 22 del d.P.R. 380/2001, per la quale sarà necessario incaricare un tecnico

RELAZIONE PERITALE

abilitato. Il costo stimato per le competenze tecniche è pari a Euro 4.000,00 per ciascuna unità immobiliare (comprehensive di iva e oneri accessori).

Fabbricato n. 5 - Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 98.

L'immobile censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 98, avente destinazione catastale “fabbricato rurale” e superficie pari a 190 metri quadrati, risulta essere stato edificato in assenza di titolo abilitativo (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.9). La data di costruzione sembrerebbe risalire ad epoca antecedente al 1° settembre 1967, data in cui entrò in vigore la legge ponte (legge 6 agosto 1967, n. 765, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 31 agosto 1967), che apportò modifiche e integrazioni alla Legge Urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150. Tale datazione emerge anche dalla dichiarazione riportata nell'atto di compravendita stipulato dal notaio Dott. Gennaro Anania il 23 settembre 2000, repertorio n. 57446, registrato a Lamezia Terme il 13 ottobre 2000 al n. 1785, serie IV (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.8 della presente relazione peritale). Al momento della stipula dell'ultimo atto traslativo (atto **per notar Gennaro ANANIA del 23 settembre 2000**, rep. 57446), il fabbricato era stato dichiarato in “stato di diroccamento” con una superficie coperta pari a 100 metri quadrati. In data 22 febbraio 2024 lo scrivente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico (cfr. reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3) del fabbricato rurale identificato in **catasto terreni** del comune di

RELAZIONE PERITALE

Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 98. Il manufatto si presenta(va) di forma regolare con struttura in muratura costituita da quattro setti murari disposti in forma regolare, aventi spessore variabile tra i 60 e i 70 centimetri. La copertura, ad unica falda, è stata realizzata con struttura in legno costituita di travi lamellari disposte longitudinalmente alla pendenza di falda, sulla quale è stato posato un manto di tegole in laterizio. L'ingresso, posizionato sul lato esposto a Sud, è dotato di una finestra sul lato Ovest. Dai rilievi effettuati *in loco* la superficie lorda del fabbricato risulta pari a 36,32 metri, la superficie netta è pari a 19,15 metri quadrati e l'altezza media è pari 3,26 metri (cfr. pianta quotata riportata quale allegato n. 15.10). All'interno del piano strutturale comunale l'immobile ricade all'interno della zona agroforestale di media ed alta collina nonché negli ambiti di particolare tutela sismica – faglia attiva e capace. Confrontando quanto dichiarato e descritto nell'atto di compravendita del 23 settembre 2000 repertorio n. 57446 - *ovvero che il manufatto è stato dichiarato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 e che nonostante la consistenza dello stesso era originariamente pari a 190,00 metri quadrati (come risulta tutt'oggi in visura catastale) nel corso del tempo si era ridotta a 100,00 metri quadrati, in uno stato di conservazione definito "diroccato" (si presume inutilizzabile) - con quanto rilevato sui luoghi dallo scrivente - in particolare che la superficie lorda del corpo di fabbrica è pari a 36,32 metri quadrati e anche che lo stato di manutenzione dell'immobile risulta sufficiente (rispetto all'uso cui è destinato) e per tale motivo utilizzabile - è possibile*

RELAZIONE PERITALE

dedurre che il fabbricato sia stato edificato legittimamente, antecedentemente al 1° settembre 1967, ma che abbia subito degli interventi edilizi risalenti ad epoca successiva alla data di stipula dell'atto di compravendita del **23 settembre 2000** per notar Gennaro ANANIA, in grado di ripristinare il manufatto e di renderlo utilizzabile. Le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo sono ricomprese tra gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, nonché tra gli interventi di minore rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità così come individuati al punto 4), dell'elenco B, nell'allegato 3 del regolamento regionale n. 1 del 2021 approvato dalla Giunta regionale nella seduta del 22 dicembre 2020 (procedure per la denuncia, il deposito e l'autorizzazione di interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva sismica). Ai sensi dell'articolo 36-*bis* del DPR 380/2001, in caso di interventi realizzati in assenza della segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, può presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. La segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile

RELAZIONE PERITALE

conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. Inoltre ai sensi dell'articolo 37 del dPR 380/2001 la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00. Di seguito si riportano i costi per la presentazione delle pratiche edilizie ai fini dell'ottenimento della sanatoria delle opere realizzate senza titolo abilitativo:

- redazione e presentazione Segnalazione Certificata di Inizio Attività comprensiva dei diritti istruttori – € 2.500,00 **(comprensive di iva e oneri accessori)**;
- versamento sanzione ai sensi dell'articolo 37 comma 1 - € 1.032,00
- redazione calcoli e presentazione deposito delle opere strutturali (copertura e aperture nei setti murari) degli interventi di minore rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità così come individuati al punto 4), dell'elenco B, nell'allegato 3 del regolamento regionale n. 1 del 2021 approvato dalla Giunta regionale nella seduta del 22 dicembre 2020 - € 1.500,00 **(comprensive di iva e oneri accessori)**.

Si precisa che da un punto di vista catastale il manufatto in esame risulta di qualità “fabbricato rurale”. Posto che lo stesso non ha i requisiti di ruralità previsti dal DL n. 557/1993, è necessario procedere alla redazione di una pratica

RELAZIONE PERITALE

catastale consistente nell'elaborazione di un mappale (per introdurre in mappa l'ingombro del fabbricato) e di una planimetria catastale (rappresentante lo stato di fatto dell'immobile). Si precisa che le spese tecniche per la pratica catastale risultano pari ad **€uro 1.500,00** (comprensivi di IVA ed oneri accessori).

La stima dei costi sopra riportati comprende i costi delle tariffe istruttorie richieste dagli enti pubblici interessati.

Fabbricato n. 6 - Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 539, subalterni 27 e 28.

L'immobile censito in **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 539, subalterni 27 e 28, costituito di un magazzino commerciale seminterrato, è stato edificato in assenza di titolo abilitativo ed ha ottenuto la **concessione edilizia in sanatoria n. 337 del 9 settembre 2003**, rilasciata dal comune di Lamezia Terme a seguito dell'istanza di condono edilizio presentata dal signor [REDACTED] (genitore del soggetto fallito). Dalla sovrapposizione dei rilievi effettuati dallo scrivente sugli elaborati grafici allegati alla **concessione edilizia in sanatoria n. 337 del 9 settembre 2003**, è stato possibile verificare la presenza di difformità fra lo stato dei luoghi e quanto riportato sugli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo in sanatoria (cfr. sovrapposizione rilievo su pianta del progetto rilievo riportata quale allegato n. 16.4), di seguito si elencano:

RELAZIONE PERITALE

- a) realizzazione di un ampliamento sul lato Est, costituito da una tettoia chiusa con tamponatura in laterizio e copertura realizzata con pannelli in lamiera grecata coibentati, adibita a spazio di esposizione e nel quale è posizionato l'ingresso principale. In pianta, l'ampliamento, ha forma rettangolare di dimensioni pari a 4,04 metri per la profondità e pari a 31,57 metri in lunghezza. Ha superficie lorda pari a 127,54 metri quadrati, superficie utile pari a 120,39 metri quadrati;
- b) realizzazione di un secondo ampliamento sul fronte Est (adiacente alla tettoia precedentemente descritta), realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato e denominato "M4" sulle tavole grafiche. Ha forma rettangolare di dimensioni in pianta pari a lunghezza 13,61 metri e larghezza 7,36 metri, la superficie lorda è pari a 100,17 metri quadrati;
- c) realizzazione di un ampliamento sul lato Sud, costituito da un piccolo vano adibito a servizi igienici avente dimensione in pianta pari a lunghezza 2,20 metri e larghezza 2,38 metri. Il vano ha superficie lorda pari a 5,24 metri quadrati, superficie utile pari a 4,00 metri quadrati e altezza netta pari a 2,51 metri;
- d) realizzazione di un ampliamento sul fronte Sud, in corrispondenza dell'angolo Sud-Ovest. In particolare il vano denominato "rM1" è stato ampliato, fuoriuscendo parzialmente dalla sagoma assentita. Le dimensioni in pianta dell'ampliamento realizzato sono pari a lunghezza 3,00 metri, larghezza 1,22 metri, superficie lorda 3,66 metri quadrati;

RELAZIONE PERITALE

- e) sul lato Ovest, realizzazione di un ampliamento fuori sagoma con struttura in conglomerato cementizio armato nel quale sono stati ricavati i vani denominati “M3”, “u1M3”, “u2M3” e “wcM3”, di superficie lorda complessiva pari a 59,37 metri quadrati. L’ampliamento ha forma regolare ed ha dimensioni in pianta pari a lunghezza 6,98 metri e larghezza pari a 8,61 metri;
- f) realizzazione di un soppalco con struttura in acciaio, posizionato all’interno della superficie commerciale assentita, avente dimensioni principali in pianta pari a 9,32 metri in lunghezza e pari a 3,47 metri in larghezza. La superficie utile totale è pari a 30,00 metri quadrati equivalente alla somma delle superfici utili degli ambienti denominati “SM1a”, “dis” e “SM1b”;
- g) diverso posizionamento e dimensionamento di alcune bucaure nelle pareti perimetrali (finestre e porte finestre);
- h) diversa distribuzione degli spazi interni.

La superficie totale, realizzata in assenza di titoli abilitativi (escluso soppalco), riferita ai punti a), b), c), d) ed e), sopra citati, è pari a 295,98 metri quadrati. È opportuno evidenziare che gli ampliamenti realizzati in assenza di titolo abilitativo e individuati ai precedenti punti a), b), c), d) ed e) sono stati edificati sulla corte graffata al fabbricato condominiale individuato in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 539**; pertanto, tale area afferente al fabbricato sarebbe di proprietà comune (quanto meno sulla scorta delle risultanze catastali) anche dei soggetti proprietari delle singole unità immobiliari

RELAZIONE PERITALE

dell'edificio ai piani superiori, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 1117 del codice civile. Considerato che l'uso esclusivo da parte del "soggetto fallito" dell'area sulla quale sono stati costruiti gli ampliamenti precedentemente descritti dura da oltre vent'anni potrebbero sussistere gli estremi per avviare una procedura di usucapione. L'immobile facente parte della massa fallimentare, ricade all'interno del territorio urbanizzato, nelle zone a prevalente destinazione residenziale, del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme approvato definitivamente con deliberazione del consiglio comunale n. 33 del 3 ottobre 2023 ed entrato in vigore in virtù della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 273 del 18 dicembre 2023. Gli interventi edilizi individuati alle lettere g) ed h) realizzate senza titolo ai sensi dell'articolo 34-*bis* del DPR 380/2001, non costituiscono violazioni edilizie pertanto sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. Le opere realizzate senza titolo abilitativo individuate ai punti a), b), c), ed e) sono riconducibili agli interventi di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e.1) del testo unico in materia di edilizia. All'articolo 36 del DPR 380/2001 è prevista la possibilità di ricorrere all'accertamento di conformità e ottenere il permesso di costruire in sanatoria ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della

RELAZIONE PERITALE

realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Tale possibilità è stata esclusa dallo scrivente in quanto la disciplina urbanistica al momento della realizzazione dell'abuso non consentiva la possibilità di edificare nuovi volumi edilizi in quanto l'immobile ricadeva in zona agricola così come individuato nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale del comune di Lamezia Terme (oggi non più in vigore). Anche per le opere individuate alla lettera f), consistenti nella realizzazione di un soppalco con struttura in acciaio, si esclude la possibilità di procedere alla richiesta di un titolo abilitativo in sanatoria in quanto economicamente svantaggioso. **Per le ragioni di cui sopra si è proceduto a stimare i costi di demolizione delle opere realizzate senza titolo abilitativo** e non riconducibili a mere tolleranze costruttive, con l'ausilio del prezziario regionale della Calabria per le opere pubbliche per l'anno 2024 approvato con delibera di Giunta regionale n. 20 del 31 gennaio 2024. Si mette in evidenza, per quanto concerne la demolizione dei vani "M3", "u1M3", "u2M3" e "wcM3", posizionati a Sud Ovest del fabbricato, che saranno considerati solo i 2/3 del costo stimato di demolizione, in quanto la restante parte del costo pari ad 1/3 sarà detratto dal valore dell'immobile ubicato al piano terra e censito in catasto fabbricati, comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 539, subalterno 1102, poiché a suo uso esclusivo. Tale ripartizione è in linea con quanto previsto anche dall'articolo 1123 del codice civile. Pertanto, i costi stimati ammontano a Euro 20.823,44 oltre IVA, pari a Euro 4.581,16, **per un totale di Euro 25.404,60 riferiti alle opere realizzate senza titolo abilitativo descritte ai punti**

RELAZIONE PERITALE

a), b), c), d) ed f) mentre ammontano a €uro 3.541,74 oltre IVA pari a €uro 779,18, **per un totale di 4.320,92 per le opere descritte al punto e)** - pari ai 2/3 del costo totale stimato pari a €uro 5.312,61 oltre IVA pari a € 1.168,77, per un totale di €uro 6.481,38 - (cfr. computi metrici estimativi dei costi di demolizione riportati quali allegati n. 17.1.1 e n. 17.1.2). Si precisa che il costo dei lavori di demolizione dei manufatti abusivi, stimato secondo i prezzi unitari contenuti nel Prezziario della Regione Calabria 2024, deve essere ridotto per tener conto del ribasso espletato dall'impresa esecutrice in fase di offerta. Il valore congruo del ribasso è pari al 30%. Gli interventi di messa in pristino sono subordinati alla presentazione di un titolo abilitativo, per il quale sarà necessario incaricare un tecnico abilitato. **Il costo stimato per le competenze tecniche è pari a €uro 3.000,00 (comprensivi di oneri accessori e attestazione di conformità ai sensi dell'articolo 34-bis del DPR 380/2001).** Si considera anche un costo pari a 1.500 €uro per la variazione catastale necessaria per fondere i due subalterni esistenti.

Fabbricato n. 7 - Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 539, subalterno 1102.

L'immobile censito in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 539, subalterno 1102**, costituito di un'unità immobiliare residenziale, è stato edificato in assenza di titolo abilitativo ed ha ottenuto la **concessione edilizia in sanatoria n. 337 del 9 settembre 2003**, rilasciata dal comune di Lamezia Terme a seguito dell'istanza di condono edilizio presentata dal signor [REDACTED] [REDACTED] (genitore del soggetto fallito).

RELAZIONE PERITALE

Confrontando la restituzione grafica dei rilievi effettuati dallo scrivente con gli elaborati grafici allegati alla **concessione edilizia in sanatoria n. 337 del 9 settembre 2003**, è stato possibile verificare che l'unità abitativa è conforme a quanto riportato nel titolo abilitativo in sanatoria; l'unica nota da evidenziare è la presenza di una parete di separazione tra il soggiorno e il corridoio che non risulta riportata sugli elaborati grafici del progetto-rilievo allegato al titolo abilitativo in sanatoria. Tale lieve difformità rientra nel novero delle tolleranze costruttive ai sensi del comma 2, articolo 34-*bis* del dPR 380/2001 che recita *“fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile”*. Le tolleranze costruttive, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. Le spese tecniche per la redazione di detta attestazione/asseverazione possono essere assunte pari a **€uro 800,00** (compresi oneri accessori). Si mette in evidenza che

RELAZIONE PERITALE

lo scrivente ha rilevato un terrazzo ad uso esclusivo dell'unità abitativa in esame, denominato "T" e riportato nella pianta quotata (cfr. allegato n. 15.5). La superficie scoperta è pari a 65,08 metri quadrati. Dalle verifiche espletate risulta che tale terrazzo è di fatto il solaio di copertura dei vani (realizzati senza titolo abilitativo) comunicanti con il seminterrato (adibito ad esercizio commerciale, **subalterni 27 e 28**), descritto al punto precedente; *rebus sic stantibus*, lo scrivente ne ha valutato la demolizione, da terra a tetto, attribuendo 1/3 (un terzo) dei relativi costi all'immobile in esame. Dalla stima, redatta con l'ausilio del prezziario per le opere pubbliche della Regione Calabria anno 2024, è stato definito un costo pari a Euro 1.770,87 oltre IVA (pari a Euro 389,59), **per un totale di Euro 2.160,46** (pari ad 1/3 – un terzo - del costo totale pari a Euro 5.312,61, oltre IVA - Euro 1168,77 -, per un totale di Euro 6.481,38, cfr. computo metrico estimativo dei costi di demolizione riportato quale allegato n. 17.1.2). Gli interventi di messa in pristino sono subordinati alla presentazione di un titolo abilitativo, per il quale sarà necessario incaricare un tecnico abilitato.

Fabbricato n. 8 (costituito di n. 6 u.i.u.) - Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 2550, subalterni 2, 3, 5, 6 oltre n. 2 unità immobiliari residenziali non censite.

Gli immobili ubicati in via G. la Pira del comune di Lamezia Terme e censiti in **catasto fabbricati, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 2550, subalterni 2, 3, 5, 6, oltre a due unità immobiliari non censite,**

RELAZIONE PERITALE

facenti parte della massa fallimentare, sono stati edificati (in origine) in assenza di titolo abilitativo. In data 7 novembre 1994 sono state presentate n. 4 istanze di sanatoria edilizia *ex regime speciale*, di seguito elencate:

- a) **Protocollo n. 54882 (fascicolo 7972) - richiesta da** [REDACTED] relativa ad un'abitazione ubicata al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra oltre interrato;
- b) **Protocollo n. 54880 (fascicolo 7970) - richiedente** [REDACTED] relativa a un immobile ubicato al piano terra e interrato di un fabbricato a due piani fuori terra oltre interrato;
- c) **Protocollo n. 54873 (fascicolo 7963) - richiedente** [REDACTED] relativa a un immobile ubicato al piano terra e interrato di un fabbricato a due piani fuori terra oltre interrato;
- d) **Protocollo n. 54881 (fascicolo 7971) - richiedente** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] relativa a un immobile residenziale ubicato al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra oltre interrato.

Le istanze di “condono edilizio” sono ancora oggi in corso di definizione; pertanto, lo scrivente ha effettuato accesso agli atti (presso il comune di Lamezia Terme) al fine di individuare, ove fosse necessario, la documentazione integrativa da presentare nonché le somme a titolo di oblazione e degli oneri di concessione ancora dovuti, propedeutici al rilascio del provvedimento finale in sanatoria. Di seguito sono descritti i

RELAZIONE PERITALE

documenti allegati ai fascicoli relativi alle quattro istanze di condono edilizio:

a) Istanza di condono protocollo n. 54882 (fascicolo 7972) del 7 novembre 1994

- **Istanza di condono protocollo n. 54882** (fascicolo 7972 - **██████████**) del 7 novembre 1994, nella quale sono stati dichiarati i parametri dimensionali, ovvero volume pari a 551,01 metri cubi, la superficie utile (Su) pari a 165,43 metri quadrati e la superficie non residenziale (Snr) pari a 20,31 metri quadrati (cfr. allegato n. 8.43);

- **dichiarazione stato dei lavori con documentazione fotografica** relativa ad un immobile residenziale ubicato al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza a due piani fuori terra; nella dichiarazione si evince che l'immobile era allo stato rustico, ovvero dotato solo di tamponature esterne e tramezzi interni ma privo di rifiniture e impianti (cfr. allegato n. 8.44);

- **relazione tecnica giurata in data 25 ottobre 1994** redatta ai sensi dell'articolo 5 del D.L. n. 468 del 26 luglio 1994 e ss.mm.ii. (cfr. allegato n. 8.45);

- **nota di trasmissione integrazioni protocollo n. 35022 del 18 giugno 1996** con la quale si integrava l'istanza di condono protocollo n. 54882 con il certificato di idoneità statica e con l'attestazione del versamento degli oneri (cfr. allegato n. 8.46);

- **nota comunale di richiesta versamento conguaglio oblazioni e oneri di concessione** causa decadenza condizioni per accedere alle riduzioni di cui al comma 13 dell'articolo 39 della Legge 724/94 in quanto opera non abitata ad integrazione dell'istanza

RELAZIONE PERITALE

di sanatoria edilizia (fascicolo 7972 - [REDACTED])
protocollo n. 54882 del 7 novembre 1994 (cfr. allegato n. 8.47);
- **nota di trasmissione versamento di acconto congruagli
oblazioni protocollato nel gennaio 1999** ad integrazione
dell'istanza di sanatoria edilizia (fascicolo 7972 - [REDACTED]
[REDACTED]) protocollo n. 54882 del 7 novembre 1994 (cfr. allegato
n. 8.48).

**b) Istanza di condono protocollo n. 54880 (fascicolo 7970)
del 7 novembre 1994**

- **istanza di sanatoria edilizia (fascicolo 7970 - [REDACTED]
[REDACTED] protocollo n. 54880 del 7 novembre 1994** di un
immobile commerciale ubicato al piano terra e interrato di un
fabbricato di maggiore consistenza, a due piani fuori terra oltre
interrato; nell'istanza di condono sono stati indicati i parametri
dimensionali, ovvero volume pari a 749,30 metri cubi, superficie
utile (Su) pari a 175,24 metri quadrati e superficie non
residenziale (Snr) pari a 184,50 metri quadrati (cfr. allegato n.
8.49);
- **dichiarazione stato dei lavori con documentazione
fotografica** (cfr. allegato n. 8.50);
- **relazione tecnica giurata in data 25 ottobre 1994**, sulla
consistenza delle opere (cfr. allegato n. 8.51);
- **nota di trasmissione certificato di idoneità statica protocollo
n. 35021 del 18 giugno 1996** e attestazione oneri ad integrazione
dell'istanza di sanatoria edilizia (fascicolo 7970 - [REDACTED]
[REDACTED]) protocollo n. 54880 del 7 novembre 1994 (cfr.
allegato n. 8.52);

RELAZIONE PERITALE

- **dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa all'epoca di realizzazione del fabbricato** (cfr. allegato n. 8.53);

c) Istanza di condono edilizio protocollo n. 54873 (fascicolo 7963) del 7 novembre 1994

- istanza di condono edilizio (fascicolo 7963 - [REDACTED]) protocollo n. 54873 del 7 novembre 1994 di un immobile commerciale costituito da due un piano terra e interrato (porzione piano terra e porzione piano interrato) facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza; nell'istanza sono stati indicati i parametri dimensionali ovvero, volume pari a 749,77 metri quadrati, superficie utile (Su) pari a 174,69 metri quadrati, superficie non residenziale (Snr) pari a 198,20 metri quadrati (cfr. allegato n. 8.54);

- **dichiarazione stato dei lavori con documentazione fotografica** (cfr. allegato n. 8.55);

- **relazione tecnica giurata in data 25 ottobre 1994 sulla consistenza delle opere** (cfr. allegato n. 8.56);

- **nota di trasmissione certificato di idoneità statica protocollo n. 35123 del 18 giugno 1996** e attestazione oneri ad integrazione dell'istanza di sanatoria edilizia (fascicolo 7963 - [REDACTED]) protocollo n. 54873 del 7 novembre 1994 (cfr. allegato n. 8.57);

- **dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa all'epoca di realizzazione del fabbricato** (cfr. allegato n. 8.58);

- **nota comunale di richiesta versamento conguaglio oblazioni e oneri di concessione** (cfr. allegato n. 8.59).

d) Istanza di condono edilizio protocollo n. 54881 (fascicolo 7971) del 7 novembre 1994

RELAZIONE PERITALE

- **istanza di condono edilizio (fascicolo 7971 - [REDACTED] [REDACTED]) protocollo n. 54881 del 7 novembre 1994** di un immobile residenziale situato al piano primo facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza; nell'istanza sono stati indicati i parametri dimensionali ovvero, volume pari a 549,49 metri quadrati, superficie utile (Su) pari a 177,04 metri quadrati, superficie non residenziale (Snr) pari a 22,18 metri quadrati (cfr. allegato n. 8.60);
 - **dichiarazione stato dei lavori con documentazione fotografica** (cfr. allegato n. 8.61);
 - **relazione tecnica giurata in data 25 ottobre 1994 sulla consistenza delle opere** (cfr. allegato n. 8.62);
 - **dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa all'epoca di realizzazione del fabbricato** (cfr. allegato n. 8.63);
 - **dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella quale il sig. [REDACTED] si impegnava a risiedere nell'immobile a lavori ultimati** (cfr. allegato n. 8.64)
 - **nota di trasmissione certificato di idoneità statica protocollo n. 35325 del 19 giugno 1996 e attestazione oneri ad integrazione dell'istanza di sanatoria edilizia (fascicolo 7971 - [REDACTED]) protocollo n. 54881 del 7 novembre 1994** (cfr. allegato n. 8.65);
 - **nota comunale di richiesta versamento conguaglio oblazioni e oneri di concessione (fascicolo 7971 - [REDACTED])** protocollo n. 54881 del 7 novembre 1994 (cfr. allegato n. 8.66);
- In ciascuno dei fascicoli di condono edilizio sono stati allegati i seguenti documenti:

RELAZIONE PERITALE

- **Certificato di idoneità statica depositato ai sensi dell'articolo 7 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 con protocollo n. 13838 il 18 novembre 1994 (cfr. allegato n. 8.67);**
- **Tavola grafica - Planimetrie (cfr. allegato n. 8.68);**
- **Tavola grafica - Piante (cfr. allegato n. 8.69);**
- **Tavola grafica - Prospetti e Sezioni (cfr. allegato n. 8.70);**

Dalle indagini effettuate dallo scrivente (presso l'ufficio "condono edilizio" del comune di Lamezia Terme) è stato possibile individuare la documentazione da integrare e gli importi dei versamenti ancora dovuti a titolo di oblazione e di oneri di concessione. Per quanto concerne la documentazione mancante, per tutti i fascicoli n. 7970, 7971, 7972 e 7963 ai fini del rilascio del titolo in sanatoria sarà necessario presentare in comune l'accatastamento di tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato, oltre che richiedere e ottenere l'autorizzazione di scarico delle acque reflue. Pertanto, per la redazione e presentazione della documentazione propedeutica al rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue si stimano dei costi per competenze tecniche comprensivi di diritti istruttori e spese generali pari a **€uro 1.200,00 per ogni fascicolo (comprensivi di oneri accessori)**.

Per l'accatastamento si farà riferimento ai soli due immobili non ancora censiti, ovvero alle due unità abitative di cui ai fascicoli n. 7971 e 7972, per le quali si stimano competenze tecniche per un importo pari a **€uro 1.200,00 per ogni fascicolo (comprensivi di oneri accessori)**.

Per quanto concerne gli importi ancora dovuti, si elencano (divisi per fascicolo) di seguito:

RELAZIONE PERITALE

- **Istanza di condono protocollo n. 54882 del 7 novembre 1994 (fascicolo 7972) - richiesta da [REDACTED]**
 - oblazione pari a lire 19.110.000 (Euro 9.869,49)
 - oneri di concessione pari a lire 11.000.000 (Euro 5.381,03)
- **Istanza di condono protocollo n. 54880 del 7 novembre 1994 (fascicolo 7970) - richiedente [REDACTED]**
 - oblazione pari a lire 29.251.000 (Euro 15.106,88)
 - oneri di concessione pari a lire 27.630.000 (Euro 14.269,70)
- **Istanza di condono protocollo n. 54873 del 7 novembre 1994 (fascicolo 7963) - richiedente [REDACTED] =**
 - oblazione pari a lire 30.165.000 (Euro 15.578,92)
 - oneri di concessione pari a lire 29.210.000 (Euro 15.085,71)
- **Istanza di condono protocollo n. 54881 del 7 novembre 1994 (fascicolo 7971) - richiedente [REDACTED]**
 - oblazione pari a lire 14.800.000 (Euro 7.643,56)
 - oneri di concessione pari a lire 23.900.000 (Euro 12.343,32).

Al fine di individuare eventuali difformità edilizie si è proceduto a confrontare i rilievi metrici effettuali *in situ* dallo scrivente con gli elaborati grafici del progetto-rilievo allegati alle istanze di condono edilizio n. 7970, 7971, 7972 e 7963.

Dalle verifiche è emerso quanto segue.

Al piano interrato (subalterni 2 e 3):

RELAZIONE PERITALE

- a) lo stato dei luoghi si presenta come un unico ambiente e non come due ambienti separati da un muro centrale così come rappresentato sugli elaborati grafici del progetto-rilievo allegato alle istanze di condono;
- b) la parete sul lato Ovest in aderenza al fabbricato adiacente (**particella 920**), di lunghezza pari a 29,38 metri, risulta traslata verso Ovest e quindi verso l'esterno di circa 83 centimetri. Pertanto rispetto alla pianta allegata al progetto-rilievo si evince una maggiore superficie pari a 25,04 metri quadrati (cfr. sovrapposizione elaborati grafici allegato n. **16.6**).

Il piano terra (subalterni 5 e 6):

- c) si presenta come un unico locale commerciale, diversamente da quanto si evince nella pianta del progetto-rilievo allegata alle istanze di condono di cui ai fascicoli 7970 e 7963, nella quale erano stati rappresentati due locali commerciali indipendenti di superficie utile (Su) rispettivamente pari a 175,24 metri quadrati e pari a 174,69 metri quadrati, con accesso da via pubblica;
- d) sul lato Ovest, sulla pianta allegata all'istanza di condono, era stato rappresentato un bagno di moderate dimensioni; dai rilievi effettuati, a differenza di quanto si evince nella tavola grafica di condono, è stato riscontrato che il vano adibito a servizi igienici è dotato di un anti-bagno realizzato sulla porzione di fabbricato adiacente (**particella 920**);
- e) il muro sul lato Ovest del piano terra, in aderenza al fabbricato adiacente (**particella 920**) è stato rappresentato nella pianta allegata all'istanza di condono senza alcuna

RELAZIONE PERITALE

interruzione, mentre dai rilievi è stato riscontrato che in corrispondenza del bagno di cui al punto precedente è presente un'apertura (di larghezza pari a 2,53 metri) che dà accesso ad altri locali ricadenti all'interno del fabbricato censito in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 920** (che non fanno parte della massa fallimentare);

- f) il muro sul lato Ovest, sopra menzionato, nella porzione che si estende dal fronte Nord fino al piccolo bagno denominato “wc_{M4}”, di lunghezza pari a 15,14 metri, risulta traslato verso Ovest (rispetto alla pianta allegata all'istanza di condono edilizio) di circa 1,25 metri; di conseguenza la maggiore superficie utile misurata è pari a 19,22;
- g) realizzazione di un soppalco con struttura in acciaio, posizionato nell'angolo Sud-Est all'interno della superficie principale; la superficie utile è pari a 14,12 metri quadrati e l'altezza netta interna è pari a 2,21 metri (cfr. sovrapposizione elaborati grafici riportata nell'allegato n. 16.7).

Al piano primo (non censito - unità abitative denominate “a” e “n”)

- h) unità abitativa denominata “a” posizionata a Nord del piano primo - la parete Ovest del vano denominato “a2” risulta traslata verso Ovest di circa 43 centimetri, pertanto si è potuto riscontrare una maggiore superficie utile pari a 2,31 metri quadrati; per quanto concerne le superfici dei vani interni e dei balconi nonché le aperture nei prospetti, la restante parte di immobile risulta conforme a quanto riportato

RELAZIONE PERITALE

nelle piante del progetto-rilievo allegata all'istanza di condono edilizio;

- i) all'interno unità abitativa denominata "n", non è stato possibile rilevare una porzione di immobile pertanto la verifica di conformità urbanistica è limitata alla porzione rilevata;
- j) unità abitativa denominata "n" posizionata a Sud del piano primo - sul lato esposto ad Ovest è stato riscontrato che le pareti nei vani denominati "n3" e "n5" sono traslate verso l'esterno rispettivamente di circa 40 centimetri e 32 centimetri di conseguenza le maggiori superfici utili rilevate corrispondenti sono pari a 2,93 metri quadrati per il vano "n3" e pari a 2,28 metri quadrati per il vano "n5" (cfr. sovrapposizione elaborati grafici allegato n. 16.8).

Al fine di rendere detti immobili (ricompresi nella massa fallimentare) rispondenti agli elaborati grafici allegati alle istanze di condono edilizio di cui ai fascicoli n. 7970, 7971, 7972 e 7963 (in corso di definizione) nonché conformi alla normativa urbanistica vigente, sono state valutate le lavorazioni necessarie per eliminare le difformità riscontrate (sopra elencate), con l'ausilio del prezzario regionale della Calabria anno 2024 (cfr. computo metrico estimativo riportato quale allegato n. 17.3).

In particolare, **al piano interrato** (unità immobiliari urbane censite in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 2550, subalterni 2 e 3**) è necessario espletare le seguenti lavorazioni:

RELAZIONE PERITALE

- a) **ripristino del muro di divisione** tra le due unità immobiliari;
- b) realizzazione di un contromuro per ridurre di **25,04 metri quadrati** la superficie dell'unità immobiliare adiacente alla **particella 920**; al fine di ripristinare la superficie dichiarata nell'istanza di condono è stata valutata la realizzazione di un nuovo muro di lunghezza pari a 28,38 metri posizionato secondo quanto rilevato originariamente nel progetto-rilievo allegato alle istanze di condono edilizi.

Relativamente ai succitati lavori, è stato stimato (mediante l'utilizzo del Prezziario Regionale della Calabria 2024, approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 20 del 30 gennaio 2024 e pubblicato sul BURC n. 45 in data 28 febbraio 2024) un importo di **€uro 12.614,30**, oltre IVA (al 22%). Tale importo deve essere ridotto di un congruo ribasso, che – atteso la natura dei lavori da espletare (semplici muri di divisione) – è stato assunto pari al 40%. Pertanto, il costo complessivo (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA) per eliminare le difformità riscontrate nelle due unità immobiliari ubicate al piano seminterrato risulta pari ad **€uro 9.233,66**.

Relativamente al piano terra (unità immobiliari urbane censite in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 2550, subalterni 5 e 6**) le lavorazioni da espletare per ripristinare lo stato di progetto risultano le seguenti:

- a) ripristino del muro di divisione tra le due unità immobiliari situate al piano terra;

RELAZIONE PERITALE

- b) chiusura (mediante la creazione di un muro) dell'apertura esistente di collegamento tra due vani (antibagno e il vano wc) e, conseguentemente, creazione di un accesso diretto al vano wc dall'ambiente principale, così come rappresentato sulla pianta allegata all'istanza di condono;
- c) chiusura dell'apertura ricavata sul muro in comune con la particella 920 di dimensioni pari a 2,53 metri in larghezza e altezza pari a quella netta di piano misurata in 3,80 metri;
- d) in merito alla maggiore superficie rilevata al piano terra pari a circa 19,22 metri quadrati, in corrispondenza della porzione di parete sul lato Ovest traslata verso l'esterno - in direzione del fabbricato adiacente identificato con la particella 920 - di circa 1,25 metri, al fine di ripristinare la superficie dichiarata nell'istanza di condono è stata valutata la realizzazione di un nuovo muro così come rappresentato nella pianta del progetto-rilievo allegata ai fascicoli di condono in corso di definizione;
- e) demolizione del soppalco realizzato con struttura in acciaio di superficie pari a 14,12 metri quadrati,

Il costo complessivo stimato (mediante l'utilizzo del Prezziario Regionale della Calabria 2024) per eseguire le predette lavorazioni risulta pari ad **€uro 24.528,91** (cfr. computo metrico riportato quale allegato n. 17.3 della presente relazione peritale), oltre IVA (22%). Al succitato importo è stato applicato un congruo ribasso, assunto pari al 30%. L'importo complessivo dei lavori necessari per ripristinare lo stato di progetto delle unità ubicate al piano terra (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA) risulta pari ad **€uro 20.947,69**.

RELAZIONE PERITALE

Infine, al piano primo (non censito - unità abitative denominate “a” e “n”) è necessario espletare i seguenti interventi:

- a) atteso che la parete Ovest del vano denominato “a2” risulta traslata verso Ovest di circa 43 centimetri (circostanza che genera una maggiore superficie di 2,31 metri quadrati), al fine di ripristinare la superficie dichiarata nell’istanza di condono, **è necessario realizzare un nuovo muro posizionato secondo quanto rilevato nel progetto-rilievo;**
- b) all’interno unità abitativa denominata “n”, non è stato possibile rilevare una porzione di immobile pertanto la verifica di conformità urbanistica è limitata alla porzione rilevata;
- c) nell’unità abitativa denominata “n” posizionata a Sud del piano primo - sul lato esposto ad Ovest è stato riscontrato che le pareti nei vani denominati “n3” e “n5” sono traslate verso l’esterno rispettivamente di circa 40 centimetri e 32 centimetri di conseguenza le maggiori superfici utili rilevate corrispondenti sono pari a 2,93 metri quadrati per il vano “n3” e pari a 2,28 metri quadrati per il vano “n5”. In merito all’ampliamento di superficie riscontrato nel vano denominato “n5”, dalle verifiche effettuate dallo scrivente sembrerebbe che la traslazione del muro diOMPAGNO non sia mai avvenuta ma è verosimilmente plausibile che tali discrasie tra quanto rilevato e quanto rappresentato sulle piante del progetto-rilievo sia riconducibile a un errore grafico e per tanto riconducibile ad una tolleranza costruttiva (e non ad una violazione edilizia) ai sensi di quanto previsto

RELAZIONE PERITALE

all'articolo 36 *bis* del dPR 380/2001 e ss.mm.ii.. Per quanto riguarda il vano “n3”, è stato previsto la ricostruzione del muro e del serramento secondo quanto riportato sugli elaborati grafici del progetto-rilievo allegati all'istanza di condono edilizio.

Dal computo metrico dei lavori succitati (cfr. allegato n. 17.3 della presente relazione peritale) emerge che il costo degli interventi necessari per ripristinare l'unità immobiliare parzialmente rustica (individuata con la lettera n – lotto C7) risulta pari a **€uro 4.308,87** (oltre IVA al 22%), mentre quelli necessari al ripristino dell'unità immobiliare totalmente rustica (individuata con la lettera a – lotto C8) risulta pari ad **€uro 1.807,65** (oltre IVA al 22%). Anche in tal caso, è stato applicato un congruo ribasso pari al 30% sui prezzi unitari determinati sulla scorta del Prezziario della Regione Calabria 2024. Il costo complessivo delle opere al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA risulta dunque pari a:

- **€uro 3.679,77** relativamente alle lavorazioni da eseguire nel lotto C.7;
- **€uro 1.543,73** relativamente alle lavorazioni da eseguire nel lotto C.8.

Si precisa – inoltre – che sulla corte esterna di pertinenza condominiale del fabbricato insistono delle tettoie in acciaio non assentite. Lo scrivente ha valutato il costo necessario per demolire, trasportare e conferire a discarica il relativo materiale di risulta. Come emerge dal computo metrico riportato quale allegato n. 17.5 della presente relazione peritale, il costo per eliminare tali tettoie dalla predetta porzione di corte

RELAZIONE PERITALE

condominiale risulta pari ad **€uro 30.337,08**. Atteso che la corte condominiale risulta di pertinenza dei quattro lotti (individuati con gli acronimi C.5, C.6, C.7 e C.8) ubicati nel fabbricato di maggiore consistenza censito dalla particella 2550 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, Nicastro, le spese necessarie per la demolizione delle succitate tettoie devono essere ripartite per il numero complessivo di lotti che possono usufruire della corte di pertinenza che ci occupa. Pertanto, il costo per l'eliminazione delle tettoie non assentite (insistenti sulla corte di pertinenza esterna) risulta pari ad **€uro 7.584,27** per ciascun lotto (oltre IVA al 22%). Si precisa che, stante la natura dei lavori da eseguire, anche su tale importo si è ritenuto opportuno applicare un congruo ribasso pari al 30%. Il costo per ciascun lotto necessario per eliminare le tettoie non assentite (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA) risulta pari ad **€uro 6.476,96**.

Fabbricato n. 9 - Comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, foglio di mappa 95, particella 503.

I manufatti censiti in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, foglio di mappa 95, particella 503** (si precisa che l'accatastamento risulta parzialmente definito, essendo stati inseriti in mappa le sagome dei manufatti presenti *in situ* ma non è stato ancora trasmesso il *docfa* per la compilazione delle schede delle planimetrie catastali e dei modelli per l'attribuzione delle rendite catastali), sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo. Ai fini della verifica della conformità urbanistica, occorre distinguere i manufatti rilevati dallo scrivente sui luoghi in relazione all'epoca di

RELAZIONE PERITALE

realizzazione. A tal fine è stato possibile accertare, attraverso la visione dell'ortofoto risalente al 1988 messa a disposizione dal Geoportale Nazionale (sito web: <http://www.pcn.minambiente.it/viewer/>), che i manufatti accessori ad eccezione del corpo centrale principale di forma rettangolare realizzato in muratura, sono stati realizzati successivamente all'anno 1988. In considerazione di quanto sopra verificato e secondo quanto disposto dalla legge ponte entrata in vigore il 1° settembre 1967 (legge 6 agosto 1967, n. 765, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 31 agosto 1967), che apportò modifiche e integrazioni alla Legge Urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150 (che all'articolo 10 introdusse l'estensione del permesso di costruire anche alle aree situate al di fuori dei centri abitati, vincolando qualsiasi intervento edilizio a un titolo abilitativo – licenza edilizia - rilasciato dall'autorità competente), i manufatti rilevati denominati “Dep₁”, “Dep₂”, “MS”, “p_{MS}”, “pS” e “tS” sarebbero stati realizzati in assenza di titolo abilitativo; pertanto è stata valutata la demolizione con successivo smaltimento. Il costo dei lavori di demolizione e smaltimento, stimato con l'ausilio del prezzario delle opere pubbliche della Regione Calabria anno 2024, è pari a **€uro 19.615,67** oltre IVA al 22% (pari a €uro 4.315,45) **per un totale di €uro 23.931,12**. Il manufatto costituito dai vani interni denominati “k/pS”, “LS”, “wcS”, “dS” e “MS”, di forma rettangolare, ha dimensioni esterne in pianta pari a lunghezza 9,22 metri e larghezza 6,34 metri e occupa una superficie lorda pari 58,45 metri quadrati. Di seguito sono

RELAZIONE PERITALE

elencate le verifiche, anche documentali espletate dallo scrivente consistenti nella:

- verifica presenza immobile su estratto ortografico epoca 1988,
- visura storica **particella 503** dalla quale risulta fin dall'impianto meccanografico l'esistenza del fabbricato rurale di superficie pari a 60 metri quadrati (ex particella 165);
- dichiarazione fabbricato ante 1967 all'interno dell'atto di permuta del 31 ottobre 1996 repertorio n. 112720 per notar FIORE MELACRINIS Napoleone;
- tipologia costruttiva tipica dei fabbricati realizzati ante-1967 con struttura portante realizzata con setti perimetrali in muratura portante di notevole spessore, nel caso di specie superiore ai 55 centimetri.

Si ritiene di non poter escludere che l'immobile sia stato realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967; pertanto, risulterebbe conforme alla disciplina urbanistica vigente. Si devono considerare – inoltre – i costi tecnici necessari per poter demolire le difformità riscontrate. Tali costi sono stati assunti pari ad **€uro 5.000,00** (comprensivi di spese ed oneri accessori). Infine, i costi necessari per introdurre al catasto fabbricati la planimetria catastale dell'immobile che ci occupa, sono stati stimati pari ad **€uro 1.200,00** (comprensivi di spese ed oneri accessori).

Quesito c): “[il perito...PROVVEDA] all'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di

RELAZIONE PERITALE

cancellazione dei gravami in esso contenuti, evidenziando la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali;”

Risposta al quesito c)

Per quanto concerne gli immobili elencati in risposta al quesito c), si procede alla relativa identificazione catastale (nonché alla descrizione catastale); si mette in evidenza che in questa trattazione, afferente al “quesito c)”, sarà trattata anche la provenienza (almeno) fino al primo atto antecedente il ventennio, richiamando l’allegato afferente agli atti di provenienza reperiti presso l’archivio notarile di Stato di Catanzaro e Cosenza, ovvero presso gli studi dei notai ancora in attività. Inoltre, saranno trattati i gravami, afferenti ai beni *de quibus*, che saranno cancellati a seguito dell’emanazione del decreto di trasferimento immobili.

1) L’unità immobiliare ubicata nel comune di **Falerna**, in contrada Cartolano, piano terra, censita in **catasto fabbricati** dello stesso comune, **foglio di mappa 9, particella 621, subalterno 1**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.3 della presente relazione peritale), risulta di categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale pari a **metri quadrati 55**, rendita pari a Euro 107,37; è intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1 (intera proprietà).

Si precisa che quest’ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna

RELAZIONE PERITALE

“DATI DERIVANTI DA” della visura catastale storica per immobile riportata quale allegato n. 2.3):

- a) “Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.”
- b) “DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/07/1994 protocollo n. 77712 in atti dal 27/03/2003 SUCCESSIONE DI [REDACTED] (n. 1811.1/1995)”
- c) “VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO”
- d) “VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO”
- e) “COSTITUZIONE del 21/12/1991 in atti dal 21/10/1997 (n. 14258/1991)”.

Si ritiene opportuno precisare che il bene in oggetto è pervenuto al soggetto fallito in virtù **dell’atto di compravendita per notar Gianluca PERRELLA del 23 luglio 2009**, repertorio n. 88433, raccolta n. 16756, trascritto il **4 agosto 2009**, RG 11507, **RP 7437**, [REDACTED] con sede in [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), cfr. atto di compravendita¹² riportato quale allegato n. 7.5 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.23 della presente relazione peritale). La [REDACTED] aveva – a sua volta - acquistato il bene in oggetto da [REDACTED] in

¹² Si mette in evidenza che all’atto di compravendita citato (cfr. allegato n. 7.5 della presente relazione peritale) risulta erroneamente allegato un certificato di destinazione urbanistica che non concerne i beni trasferiti (trattasi, infatti, di altri beni siti in Martirano Lombardo).

RELAZIONE PERITALE

virtù dell'atto di compravendita per notar **Roberto GERVASIO**¹³ del **21 giugno 1994**, repertorio n. 71392, trascritto il giorno **1 luglio 1994**, RG 12408, **RP 10132** (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.38 della presente relazione peritale).

2) L'unità immobiliare ubicata nel comune di **Falerna**, in contrada Cartolano, piano terra, censita in **catasto fabbricati** dello stesso comune, **foglio di mappa 9, particella 622**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.4 della presente relazione peritale), risulta di categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale pari a **metri quadrati 43**, rendita pari a Euro 85,51; è intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" della visura catastale storica per immobile riportata quale allegato n. 2.4):

- a) "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- b) "DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/07/1994 protocollo n. 77720 in atti dal 27/03/2003 SUCCESSIONE DI [REDACTED] (n. 1811.1/1995)";
- c) "VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO";

¹³ Cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.18 della presente relazione

RELAZIONE PERITALE

- d) “VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO”;
- e) “COSTITUZIONE del 21/12/1991 in atti dal 21/10/1997 (n. 14258/1991)”.

Si ritiene opportuno precisare che il bene in oggetto è pervenuto al soggetto fallito in virtù **dell’atto di compravendita per notar Gianluca PERRELLA del 23 luglio 2009**, repertorio n. 88433, raccolta n. 16756, trascritto il **4 agosto 2009**, RG 11507, **RP 7437**, contro [REDACTED] srl con sede in [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), cfr. atto di compravendita¹⁴ riportato quale allegato n. 7.5 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.23 della presente relazione peritale). La [REDACTED] aveva – a sua volta - acquistato il bene in oggetto da [REDACTED] in virtù **dell’atto di compravendita per notar Roberto GERVASIO¹⁵ del 21 giugno 1994**, repertorio n. 71392, trascritto il giorno **1 luglio 1994**, RG 12408, **RP 10132** (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.38 della presente relazione peritale).

3) L’unità immobiliare ubicata nel comune di **Falerna**, in contrada Cartolano, piano terra, censita in **catasto fabbricati** dello stesso comune, **foglio di mappa 9, particella 1224, subalterno 2**, da quanto emerge dalla visura storica per

peritale

¹⁴ Si mette in evidenza che all’atto di compravendita citato (cfr. allegato n. 7.5 della presente relazione peritale) risulta erroneamente allegato un certificato di destinazione urbanistica che non concerne i beni trasferiti (trattasi, infatti, di altri beni siti in Martirano Lombardo).

RELAZIONE PERITALE

immobile (cfr. allegato n. 2.6 della presente relazione peritale), risulta di categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale pari a **72 metri quadrati** (totale escluse aree scoperte **64 metri quadrati**), rendita pari a Euro 185,92; è intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale CHRVCN73L22M208W, attuale proprietario della quota pari a 1/1 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" della visura catastale storica per immobile riportata quale allegato n. 2.6):

- a) "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- b) "VARIAZIONE del 09/03/2000 in atti dal 09/03/2000 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. B00212.1/1996)"
- c) "COSTITUZIONE del 04/10/1996 in atti dal 04/10/1996 (n. B00212.1/1996)"

Si ritiene opportuno precisare che il bene in oggetto è pervenuto al soggetto fallito in virtù **dell'atto di donazione per notar Gianluca PERRELLA del 26 novembre 2007**, repertorio n. 84798, raccolta n. 14022, trascritto il **4 dicembre 2007**, RG 22337, **RP 14654**, contro [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), cfr. atto di donazione

¹⁵ Cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.18 della presente relazione

RELAZIONE PERITALE

riportato quale allegato n. 7.4 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.20 della presente relazione peritale). Al signor [REDACTED] il bene in oggetto era pervenuto in forza di atto di assegnazione¹⁶ (dei beni ai soci) a rogito per **notar Gianluca PERRELLA** del giorno **11 dicembre 2006**, repertorio n. 82753, trascritto il giorno **27 dicembre 2006**, RG 25018, **RP 16364** (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.39 della presente relazione peritale). In precedenza, il suolo (area di sedime e corte del fabbricato particella 1224, subalterno 1) era pervenuto (nell'estensione pregressa al frazionamento n. 4842.5/1995 del 2 novembre 1995, in atti dal 7 novembre 1995, in virtù del quale è scaturita la **particella 959** dalla **particella 107**¹⁷ di **are 84.60**, pari a 8.460 metri quadrati, della **particella 107**¹⁸; si precisa che la **particella 1224** era scaturita dalla **particella 959**¹⁹, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.56 della presente relazione peritale) alla società “[REDACTED]” in virtù dell'atto di compravendita per **notar Mario BILANGIONE** del **27 settembre 1988**, repertorio n. 22106, raccolta n. 6768, trascritto il **25 ottobre 1988**, RG 20881,

peritale.

¹⁶ Cfr. “atto di assegnazione dei beni ai soci” riportato quale allegato n. 7.3 della presente relazione peritale.

¹⁷ Si mette in evidenza che la **particella 107** è stata soppressa in virtù del frazionamento n. 4842.5/1995 del 2 novembre 1995, in atti dal 7 novembre 1995,

¹⁸ La visura storica della **particella 107** è riportata quale allegato n. 2.59 della presente relazione peritale.

¹⁹ A seguito di “Variazione del 05/09/1996 Pratica n. CZ0223150 in atti dal 17/11/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4045.1/1996)” e “Variazione del 05/09/1996 Pratica n. CZ0223193 in atti dal 17/11/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4045.1/1996)”, cfr. visura storica per immobile della **particella 1224** del **folgio di mappa 9** del **catasto terreni** del **comune di Falerna** riportata quale allegato n. 2,56 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

RP 17574, a favore della società “ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]”, con sede in [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** i coniugi [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.16 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.40 della presente relazione peritale). Ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], il bene (sempre nell’estensione pregressa al frazionamento n. 4842.5/1995 del 2 novembre 1995, in atti dal 7 novembre 1995, in virtù del quale è scaturita la **particella 951** dalla **particella 107²⁰** di **are 84.60**, pari a 8.460 metri quadrati, della **particella 107²¹**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.5 della presente relazione peritale) era pervenuto in virtù dell’atto di compravendita per **notar Mario BILANGIONE** del giorno **11 gennaio 1984**, repertorio n. 7445, raccolta n. 3611, trascritto il **10 febbraio 1984**, RG 3681, **RP 3393**, **a favore** dei coniugi [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale P [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice

²⁰ Si mette in evidenza che la **particella 107** è stata soppressa in virtù del frazionamento n. 4842.5/1995 del 2 novembre 1995, in atti dal 7 novembre 1995,

²¹ La visura storica della **particella 107** è riportata quale allegato n. 2.59 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** la società [REDACTED], con sede in [REDACTED], partita IVA [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.15 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.41 della presente relazione peritale).

4) L'unità immobiliare ubicata nel comune di **Platania**, via Fosso, piani T-1-2-3, censita in **catasto fabbricati** del medesimo comune, **foglio di mappa 11, particella 323, subalterno 2**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.7 della presente relazione peritale), risulta di categoria catastale “in corso di costruzione” (F/3); è intestata catastalmente al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna “DATI DERIVANTI DA” della visura catastale storica per immobile riportata quale allegato n. 2.7):

- a) “COSTITUZIONE del 27/08/2002 protocollo n. 253555 in atti dal 27/08/2002 COSTITUZIONE (n. 1957.1/2002)”.

Il bene in oggetto è pervenuto al soggetto fallito in virtù dell'atto di divisione per notar **Gennaro NOTARO** del **30 dicembre 2003**, repertorio n. 62060, raccolta n. 15717, trascritto il **27 gennaio 2004**, RG 1415, **RP 1040**, per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), cfr. atto di compravendita

RELAZIONE PERITALE

riportato quale allegato n. 7.9 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.14 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che l'atto succitato è stato oggetto di altra trascrizione (sempre del **27 gennaio 2004**, RG 1414, **RP 1039**), inerente all'assegnazione di immobili ai soci della società [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED], con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED] 1 (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.13 della presente relazione peritale).

5) L'unità immobiliare ubicata nel comune di **Platania**, in via Fosso, piani T-1-2-3, censita in **catasto fabbricati** del medesimo comune, **foglio di mappa 11, particella 323, subalterno 3**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.8 della presente relazione peritale), risulta di categoria catastale "in corso di costruzione" (F/3); è intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" della visura catastale storica per immobile riportata quale allegato n. 2.8):

- a) "COSTITUZIONE del 27/08/2002 protocollo n. 253555 in atti dal 27/08/2002 COSTITUZIONE (n. 1957.1/2002)".

Il bene in oggetto è pervenuto al soggetto fallito in virtù dell'atto di divisione per notar **Gennaro NOTARO** del **30 dicembre 2003**, repertorio n. 62060, raccolta n. 15717,

RELAZIONE PERITALE

trascritto il **27 gennaio 2004**, RG 1415, **RP 1040**, per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), cfr. atto di divisione riportato quale allegato n. 7.9 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.14 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che l'atto succitato è stato oggetto di altra trascrizione (sempre del **27 gennaio 2004**, RG 1414, **RP 1039**), inerente all'assegnazione di immobili ai soci della società [redacted] di [redacted], con sede in [redacted], codice fiscale [redacted] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.13 della presente relazione peritale).

6) L'unità immobiliare ubicata nel comune di **Lamezia Terme**, via Giorgio La Pira, piano terra, censita in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 539, subalterno 27**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.30 della presente relazione peritale), risulta di categoria C/1, classe 1, consistenza 271, superficie catastale pari a metri quadrati 298, rendita pari a Euro 2.169,38; è intestata catastalmente ai signori: a) [redacted], attuale proprietario della quota parte pari a 1/3 (un terzo); b) [redacted], attuale proprietario della quota parte pari a 1/3 (un terzo); c) C [redacted], attuale proprietario della quota parte pari a 1/3 (un terzo).

RELAZIONE PERITALE

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" della visura catastale storica per immobile riportata quale allegato n. 2.30):

- a) "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2018 Pratica n. CZ0096637 in atti dal 04/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15340.1/2018)";
- b) "VARIAZIONE del 16/01/2018 Pratica n. CZ0003644 in atti dal 17/01/2018 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ (n. 551.1/2018)".

Il bene in oggetto è pervenuto al soggetto fallito (limitatamente alla quota parte pari a 1/3 – un terzo – *pro indiviso*) in virtù dell'atto di donazione per notar Gianluca PERRELLA del 17 ottobre 2003, repertorio n. 56671, raccolta n. 6864, trascritto il 31 ottobre 2003, RG 20794, RP 14888, a favore di: a) [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo); b) [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo); c) [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo); contro [REDACTED]

[REDACTED], cfr. atto di donazione riportato quale allegato n. 7.1 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.10 della presente

RELAZIONE PERITALE

relazione peritale). Al signor [REDACTED] (che aveva realizzato il fabbricato) l'area di sedime (suolo individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 58/c**, definitiva **539**²², estesa **are 42.00**) era pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito per **notar Iadvida PALANGE** del **17 gennaio 1980**, repertorio n. 60742, raccolta n. 4135 (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.6 della presente relazione peritale), trascritto il **15 febbraio 1980**, RG 3205, **RP 2938** (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.32 della presente relazione peritale).

7) L'unità immobiliare ubicata nel comune di **Lamezia Terme**, in via Giorgio La Pira, piano terra, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 539, subalterno 28**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.31 della presente relazione peritale), risulta di categoria C/2, classe 2, consistenza 200 metri quadrati, superficie catastale pari a metri quadrati 226 metri quadrati, rendita pari a Euro 774,69; è intestata catastalmente ai signori: a) [REDACTED]
[REDACTED], attuale proprietario della quota parte pari a 1/3 (un terzo); b) [REDACTED]
[REDACTED], attuale proprietario della quota parte pari a 1/3 (un terzo); c) [REDACTED]

²² Cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.27 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

attuale proprietario della quota parte pari a 1/3 (un terzo).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" della visura catastale storica per immobile riportata quale allegato n. 2.31):

- a) "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2018 Pratica n. CZ0096637 in atti dal 04/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15340.1/2018)";
- b) "VARIAZIONE del 16/01/2018 Pratica n. CZ0003644 in atti dal 17/01/2018 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ (n. 551.1/2018)".

Il bene in oggetto è pervenuto al soggetto fallito (limitatamente alla quota parte pari a 1/3 – un terzo – *pro indiviso*) in virtù dell'atto di donazione per notar Gianluca PERRELLA del 17 ottobre 2003, repertorio n. 56671, raccolta n. 6864, trascritto il 31 ottobre 2003, RG 20794, RP 14888, a favore di: a) [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo); b) [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo); c) [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo); contro [REDACTED]

[REDACTED] cfr. atto di donazione riportato quale

RELAZIONE PERITALE

allegato n. 7.1 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.10 della presente relazione peritale). Al signor [REDACTED] (che aveva realizzato il fabbricato) l'area di sedime (suolo individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 58/c, definitiva 539²³, estesa are 42.00) era pervenuta in forza di atto di compravendita²⁴ a rogito per notar Iadvida PALANGE del 17 gennaio 1980, repertorio n. 60742, raccolta n. 4135, trascritto il 15 febbraio 1980, RG 3205, RP 2938 (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.32 della presente relazione peritale).

8) L'unità immobiliare ubicata nel comune di Lamezia Terme, in via Giorgio La Pira, piano terra, censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 539, subalterno 1102, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.32 della presente relazione peritale), risulta di categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale pari a 114 metri quadrati, rendita pari a Euro 387,34; è intestata catastalmente ai signori: a) [REDACTED], attuale proprietario della quota parte pari a 1/3 (un terzo); b) [REDACTED], attuale proprietario della quota parte pari a 1/3 (un terzo); c) [REDACTED]

²³ Cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.27 della presente relazione peritale.

²⁴ Cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.6 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

attuale proprietario della quota parte pari a 1/3 (un terzo).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" della visura catastale storica per immobile riportata quale allegato n. 2.32):

- a) "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- b) "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2002 Pratica n. 263561 in atti dal 09/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36980.1/2002)";
- c) "FRAZIONAMENTO del 29/07/1999 in atti dal 29/07/1999 DIVISIONE (n. B03610.1/1999)";
- d) "VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario";
- e) "VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario";
- f) "VARIAZIONE del 11/01/1983 in atti dal 10/10/1996 NOTIFICA N. 407 DEL 17-4-89 (n. 54.1/1983)";
- g) "COSTITUZIONE del 11/01/1983 in atti dal 30/06/1987".

Il bene in oggetto è pervenuto al soggetto fallito (limitatamente alla quota parte pari a 1/3 – un terzo – *pro indiviso*) in virtù dell'atto di donazione per notar Gianluca PERRELLA del 17 ottobre 2003, repertorio n. 56671, raccolta n. 6864, trascritto il 31 ottobre 2003, RG 20794, RP 14888, a favore di: a)

, per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo); b)

RELAZIONE PERITALE

_____ , per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo); c) _____
_____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____
_____, per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo); **contro** _____

_____, cfr. atto di donazione riportato quale allegato n. 7.1 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.10 della presente relazione peritale). Al signor _____ (che aveva realizzato il fabbricato) l'area di sedime (suolo individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 58/c, definitiva 539²⁵**, estesa **are 42.00**) era pervenuta in forza di atto di compravendita²⁶ a rogito per **notar Iadvida PALANGE del 17 gennaio 1980**, repertorio n. 60742, raccolta n. 4135, trascritto il **15 febbraio 1980**, RG 3205, **RP 2938** (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.32 della presente relazione peritale).

9) L'unità immobiliare ubicata nel comune di **Lamezia Terme**, via Giorgio La Pira, piano seminterrato, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 2550, subalterno 2**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. **2.35** della presente relazione peritale), risulta di categoria

²⁵ Cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.27 della presente relazione peritale.

²⁶ Cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.6 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

catastale “in corso di costruzione” (F/3); è intestata catastalmente ai signori: **a)** [REDACTED], attuale proprietario della quota parte pari a 1/4 (un quarto); **b)** [REDACTED], attuale proprietario della quota parte pari a 1/4 (un quarto); **c)** [REDACTED], attuale proprietaria della quota parte pari a 1/4 (un quarto); **d)** [REDACTED], attuale proprietario della quota parte pari a 1/4 (un quarto).

Si precisa che quest’ultima particella, con i relativi subalterni, ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna “DATI DERIVANTI DA” della visura catastale storica per immobile riportata quale allegato n. 2.35 della presente relazione peritale):

- a) “*COSTITUZIONE del 09/04/2021 Pratica n. CZ0022402 in atti dal 12/04/2021 COSTITUZIONE (n. 404.1/2021)*”.

L’area di sedime (suolo individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 772²⁷, estesa are 6.00, e particella 773, estesa are 6.00**) era pervenuta al soggetto fallito (limitatamente alla quota parte pari a 1/4 – un quarto – *pro indiviso*) in virtù **dell’atto di donazione²⁸ per notar Napoleone FIORE MELACRINIS del 12 maggio 2000**, repertorio n.

²⁷ Cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.57 della presente relazione peritale.

²⁸ Cfr. atto di donazione riportato quale allegato n. 7.10 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

125130, raccolta n. 22481, trascritto il **5 giugno 2000**, RG 12512, **RP 9980**, **a favore** di: a) [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/4 (un quarto); b) [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/4 (un quarto); c) [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/4 (un quarto); d) [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/4 (un quarto); **contro** [REDACTED]. Al signor [REDACTED] il suolo individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme**, **sezione Nicastro**, **foglio di mappa 32**, **particelle 772 e 773**, esteso (complessivamente) **are 12.00**, era pervenuto in forza di atto di compravendita²⁹ a rogito per **notar Napoleone FIORE MELACRINIS** del **30 dicembre 1988**, repertorio n. 89079, raccolta n. 15893, trascritto il **23 gennaio 1989**, RG 568, **RP 505** (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.36 della presente relazione peritale), **a favore** di [REDACTED], per la quota di proprietà pari a

²⁹ Cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.11 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

1/1 (per intero) della **particella 773** (estesa **are 6.00**), **contro**
[REDACTED], per
la quota di proprietà pari a 1/1 (per intero) della **particella 773**
(estesa **are 6.00**), nonché trascritto il **23 gennaio 1989**, RG 569,
RP 506 (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.37
della presente relazione peritale), **a favore** di [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di
proprietà pari a 1/1 (per intero) della **particella 772** (estesa **are**
6.00), **contro: 1)** [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/2 (un
mezzo) della **particella 772** (estesa **are 6.00**); **2)** [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di
proprietà pari a 1/2 (un mezzo) della **particella 772** (estesa **are**
6.00). Ai signori [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] (quest'ultimo in regime di comunione legale dei beni
con la signora [REDACTED]) il suolo (**particella 773** al
signor [REDACTED] e **particella 772** al signor
[REDACTED] in comunione legale dei beni con la
signora [REDACTED]) era pervenuto in virtù dell'atto di
compravendita a rogito per **notar Napoleone FIORE**
MELACRINIS del **26 agosto 1983**, repertorio n. 75809,
raccolta n. 12628 (cfr. atto di compravendita riportato quale
allegato n. 7.14 della presente relazione peritale), trascritto il **16**
settembre 1983, RG 17107, **RP 15193** (cfr. nota di trascrizione

RELAZIONE PERITALE

riportata quale allegato n. 6.34 della presente relazione peritale),
a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], in comunione legale dei beni con la
signora [REDACTED]
[REDACTED], per la
quota di proprietà pari a 1/1 (per intero) della **particella 772**
(estesa are 6.00), **contro** [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1 (per
intero) della **particella 772** (estesa are 6.00), nonché trascritto il
16 settembre 1983, RG 17108, **RP 15194** (cfr. nota di
trascrizione riportata quale allegato n. 6.35 della presente
relazione peritale) **a favore** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per la quota di proprietà pari a
1/1 (per intero) della **particella 773** (estesa are 6.00), **contro**
[REDACTED]
[REDACTED], per la quota
di proprietà pari a 1/1 (per intero) della **particella 773** (estesa
are 6.00). Infine, al signor [REDACTED] [REDACTED] il suolo
individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme**,
sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particelle 772 e 773,
esteso (complessivamente) **are 12.00**, era pervenuto in forza di
atto di compravendita³⁰ a rogito per **notar Iadvida PALANGE**
del **17 gennaio 1980**, repertorio n. 60742, raccolta n. 4135,
trascritto il **15 febbraio 1980**, RG 3205, **RP 2938** (cfr. nota di

³⁰ Cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.6 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

trascrizione riportata quale allegato n. 6.32 della presente relazione peritale).

10) L'unità immobiliare ubicata nel comune di **Lamezia Terme**, via Giorgio La Pira, piano seminterrato, censita in **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, **sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 2550, subalterno 3**, da quanto emerge dalle visure storiche per immobile (cfr. allegato n. 2.36 della presente relazione peritale), risulta di categoria catastale "in corso di costruzione" (F/3); è intestata catastalmente ai signori: **a)** [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/4 (un quarto); **b)** [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/4 (un quarto); **c)** [REDACTED], attuale proprietaria della quota pari a 1/4 (un quarto); **d)** [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/4 (un quarto).

Si precisa che quest'ultima particella, con i relativi subalterni, ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" della visura catastale storica per immobile riportata quale allegato n. 2.36):

- b) "COSTITUZIONE del 09/04/2021 Pratica n. CZ0022402 in atti dal 12/04/2021 COSTITUZIONE (n. 404.1/2021)".

RELAZIONE PERITALE

Per quanto concerne la provenienza del **subalterno 3** della **particella 2550**, si rimanda a tutto quanto indicato in merito al **subalterno 2** (cfr. punto precedente).

11) L'unità immobiliare ubicata nel comune di **Lamezia Terme**, in via Giorgio La Pira, piano terra, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme**, **sezione Nicastro**, **foglio di mappa 32**, **particella 2550**, **subalterno 5**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.37 della presente relazione peritale), risulta di categoria C/2, classe 2, consistenza 181 metri quadrati, superficie catastale 201 metri quadrati, rendita pari a Euro 701,09; la **particella 2550**, **subalterno 5**, è intestata catastalmente ai signori: a) [REDACTED]

[REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/4 (un quarto); b) [REDACTED]

[REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/4 (un quarto); c) [REDACTED]

[REDACTED], attuale proprietaria della quota pari a 1/4 (un quarto); d) [REDACTED]

[REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/4 (un quarto).

Si precisa che quest'ultima particella, con i relativi subalterni, ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" della visura catastale storica per immobile riportata quale allegato n. 2.37):

RELAZIONE PERITALE

- a) “DIVISIONE del 14/12/2021 Pratica n. CZ0091729 in atti dal 16/12/2021 DIVISIONE (n. 91729.1/2021)”;
- b) “VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2021 Pratica n. CZ0086940 in atti dal 06/12/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86940.1/2021)”;
- c) “COSTITUZIONE del 09/04/2021 Pratica n. CZ0022402 in atti dal 12/04/2021 COSTITUZIONE (n. 404.1/2021)”.

Per quanto concerne la provenienza del **subalterno 5** della **particella 2550**, si rimanda a tutto quanto indicato in merito al **subalterno 2** (cfr. precedente punto n. 9).

12) L'unità immobiliare ubicata nel comune di **Lamezia Terme**, in via Giorgio La Pira, piano terra, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme**, **sezione Nicastro**, **foglio di mappa 32**, **particella 2550**, **subalterno 6**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.38 della presente relazione peritale), risulta di categoria C/2, classe 2, consistenza 181 metri quadri, superficie catastale 201 metri quadrati, rendita pari a Euro 701,09; la **particella 2550**, **subalterno 6**, è intestata catastalmente ai signori: a) [REDACTED]

[REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/4 (un quarto); b) [REDACTED]

[REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/4 (un quarto); c) [REDACTED]

[REDACTED], attuale proprietaria della quota pari a 1/4 (un quarto); d) [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

_____ , attuale proprietario della quota pari a 1/4 (un quarto).

Si precisa che quest’ultima particella, con i relativi subalterni, ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna “DATI DERIVANTI DA” della visura catastale storica per immobile riportata quale allegato n. 2.38):

- d) “DIVISIONE del 14/12/2021 Pratica n. CZ0091729 in atti dal 16/12/2021 DIVISIONE (n. 91729.1/2021)”;
- e) “VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2021 Pratica n. CZ0086940 in atti dal 06/12/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86940.1/2021)”;
- f) “COSTITUZIONE del 09/04/2021 Pratica n. CZ0022402 in atti dal 12/04/2021 COSTITUZIONE (n. 404.1/2021)”.

Per quanto concerne la provenienza del **subalterno 6** della **particella 2550**, si rimanda a tutto quanto indicato in merito al **subalterno 2** (cfr. precedente punto n. 9).

13) Il terreno ubicato in località Cartolano del comune di **Falerna**, censito in **catasto terreni** del **comune di Falerna**, foglio di mappa 9, **particella 566**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.1 della presente relazione peritale), risulta di qualità “incolto sterile”, di superficie pari ad are 3.30 (3 are e 30 centiare, cioè 330 metri quadrati); la **particella 566** è intestata catastalmente al signor

_____, attuale proprietario della quota pari a 1/1 (intera proprietà).

RELAZIONE PERITALE

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.1):

- a) "FRAZIONAMENTO in atti dal 06/09/1990 (n. 184)"
- b) "DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/04/1990 protocollo n. 60312 Voltura in atti dal 28/02/2002 Repertorio n.: 1582 Rogante: SINDACO DEL COMUNE Sede: FALERNA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 8970.1/1990)"
- c) "ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/1988 protocollo n. 60264 Voltura in atti dal 28/02/2002 Repertorio n.: 22106 Rogante: NOT. BILANGIONE Sede: FALERNA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 7804.1/1992)"
- d) "ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1984 Voltura in atti dal 06/09/1990 Repertorio n.: 7445 Rogante: BILANGIONE MARIO Registrazione: UR Sede: LAMEZIA TERME n: 465 del 26/01/1984 (n. 2887)".

Il bene in argomento è pervenuto al soggetto fallito in virtù **dell'atto di compravendita per notar Gianluca PERRELLA del 23 luglio 2009**, repertorio n. 88433, raccolta n. 16756, trascritto il **4 agosto 2009**, RG 11507, **RP 7437**, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera

RELAZIONE PERITALE

proprietà), cfr. atto di compravendita³¹ riportato quale allegato n. 7.5 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.23 della presente relazione peritale). La [REDACTED] aveva – a sua volta - acquistato il bene in oggetto da [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita per notar Roberto GERVASIO³² del 21 giugno 1994, repertorio n. 71392, trascritto il giorno 1 luglio 1994, RG 12408, RP 10132 (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.38 della presente relazione peritale).

14) Il terreno ubicato in località Cartolano del comune di Falerna, censito in catasto terreni del **comune di Falerna, foglio di mappa 9, particella 567**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.2 della presente relazione peritale), risulta di qualità “incolto sterile”, di superficie pari ad **are 20.77** (20 are e 77 centiare, cioè 2.077 metri quadrati); la **particella 567** è intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna “DATI DERIVANTI DA” delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.1):

³¹ Si mette in evidenza che all'atto di compravendita citato (cfr. allegato n. 7.5 della presente relazione peritale) risulta erroneamente allegato un certificato di destinazione urbanistica che non concerne i beni trasferiti (trattasi, infatti, di altri beni siti in Martirano Lombardo).

³² Cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.18 della presente relazione peritale

RELAZIONE PERITALE

- a) “TIPO MAPPALE del 21/12/1988 in atti dal 14/02/2000 (n. 5375.1/1988)”;
- b) “FRAZIONAMENTO in atti dal 06/09/1990 (n. 184)”
- c) “ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/07/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2009 Repertorio n.: 88433 Rogante: PERRELLA GIANLUCA Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 7437.1/2009)”;
- d) “DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/04/1990 protocollo n. 60312 Voltura in atti dal 28/02/2002 Repertorio n.: 1582 Rogante: SINDACO DEL COMUNE Sede: FALERNA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 8970.1/1990)”;
- e) “ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/1988 protocollo n. 60264 Voltura in atti dal 28/02/2002 Repertorio n.: 22106 Rogante: NOT. BILANGIONE Sede: FALERNA Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 7804.1/1992)”;

Il bene in argomento è pervenuto al soggetto fallito in virtù dell'atto di compravendita per notar Gianluca PERRELLA del 23 luglio 2009, repertorio n. 88433, raccolta n. 16756, trascritto il 4 agosto 2009, RG 11507, RP 7437, contro [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera

RELAZIONE PERITALE

proprietà), cfr. atto di compravendita³³ riportato quale allegato n. 7.5 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.23 della presente relazione peritale). La [REDACTED] – a sua volta - acquistato il bene in oggetto (nell'estensione pregressa al tipo mappale n. 5375.1/1988 del 21 dicembre 1988, in atti dal 14 febbraio 2000, cioè are 22.30, pari a 2.230 metri quadrati, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.2 della presente relazione peritale) da [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita per notar Roberto GERVASIO³⁴ del 21 giugno 1994, repertorio n. 71392, trascritto il giorno 1 luglio 1994, RG 12408, RP 10132 (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.38 della presente relazione peritale).

15) Il terreno ubicato in località Cartolano del comune di Falerna, censito in catasto terreni del **comune di Falerna, foglio di mappa 9, particella 951**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.5 della presente relazione peritale), risulta di qualità "incolto sterile", di superficie pari ad are 16.03 (16 are e 3 centiare, cioè 1.603 metri quadrati); la **particella 951** è intestata catastalmente ai signori:

1. [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/9;

³³ Si mette in evidenza che all'atto di compravendita citato (cfr. allegato n. 7.5 della presente relazione peritale) risulta erroneamente allegato un certificato di destinazione urbanistica che non concerne i beni trasferiti (trattasi, infatti, di altri beni siti in Martirano Lombardo).

³⁴ Cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.18 della presente relazione peritale

RELAZIONE PERITALE

2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], attuale proprietario della quota pari a
1/18;

3. [REDACTED]
[REDACTED], (8a) usufruttuaria
con diritto di accrescimento per 1/18;

4. [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],
attuale proprietario della quota 1/9;

5. [REDACTED]
[REDACTED], attuale
proprietario della quota 1/9;

6. [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], attuale
proprietaria della quota 1/9;

7. [REDACTED]
[REDACTED], attuale
proprietario della quota 1/9;

8. [REDACTED]
[REDACTED], attuale
proprietario della quota 1/9;

9. [REDACTED]
[REDACTED],
titolare di nuda proprietà per 1/18;

10. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], titolare di nuda proprietà per 1/18;

RELAZIONE PERITALE

11. [REDACTED]

[REDACTED], (8a)
usufruttuario con diritto di accrescimento per 1/18;

12. [REDACTED]

[REDACTED], attuale proprietario della quota 1/18;

13. [REDACTED]

[REDACTED], attuale proprietaria
della quota 1/9.

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.5):

- a) "RIORDINO FONDIARIO del 01/01/1999 protocollo n. 274832 in atti dal 17/09/2002 1.DEM\99 (n. 1.1/1999)"
- b) "FRAZIONAMENTO del 02/11/1995 in atti dal 07/11/1995 (n. 4842.5/1995)".

Si ritiene opportuno precisare che il bene in argomento è pervenuto al soggetto fallito in virtù **dell'atto di donazione per notar Gianluca PERRELLA del 26 novembre 2007**, repertorio n. 84798, raccolta n. 14022, trascritto il **4 dicembre 2007**, RG 22337, **RP 14654**, contro [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), cfr. atto di donazione riportato quale allegato n. 7.4 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.20 della presente relazione peritale). Al signor [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

il bene in oggetto era pervenuto in forza di atto di assegnazione³⁵ (dei beni ai soci) a rogito per **notar Gianluca PERRELLA** del giorno **11 dicembre 2006**, repertorio n. 82753, trascritto il **27 dicembre 2006**, RG 25018, **RP 16364** (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.39 della presente relazione peritale). In precedenza, il suolo era pervenuto (nell'estensione pregressa al frazionamento n. 4842.5/1995 del 2 novembre 1995, in atti dal 7 novembre 1995, in virtù del quale è scaturita la **particella 951** dalla **particella 107**³⁶ di **are 84.60**, pari a 8.460 metri quadrati, della **particella 107**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.5 della presente relazione peritale) alla società “**████████████████████**” in virtù dell’atto di compravendita per **notar Mario BILANGIONE** del **27 settembre 1988**, repertorio n. 22106, raccolta n. 6768, trascritto il **25 ottobre 1988**, RG 20881, **RP 17574**, a favore della società “**████████████████████**”, con sede in **████████████████████**, per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** i coniugi **████████████████████**, in regime di comunione legale dei beni con la signora **████████████████████**, per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.16 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale

³⁵ Cfr. “atto di assegnazione dei beni ai soci” riportato quale allegato n. 7.3 della presente relazione peritale.

³⁶ Si mette in evidenza che la **particella 107** è stata soppressa in virtù del frazionamento n. 4842.5/1995 del 2 novembre 1995, in atti dal 7 novembre 1995,

RELAZIONE PERITALE

allegato n. 6.40 della presente relazione peritale). Ai coniugi [REDACTED], il bene (sempre nell'estensione pregressa al frazionamento n. 4842.5/1995 del 2 novembre 1995, in atti dal 7 novembre 1995, in virtù del quale è scaturita la **particella 951** dalla **particella 107³⁷** di **are 84.60**, pari a 8.460 metri quadrati, della **particella 107³⁸**, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.5 della presente relazione peritale) era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita per **notar Mario BILANGIONE** del giorno **11 gennaio 1984**, repertorio n. 7445, raccolta n. 3611, trascritto il **10 febbraio 1984**, RG 3681, **RP 3393**, **a favore** dei coniugi [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** la società [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.15 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.41 della presente relazione peritale).

16) Il fabbricato rurale ubicato in via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme, censito in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro,

³⁷ Si mette in evidenza che la **particella 107** è stata soppressa in virtù del frazionamento n. 4842.5/1995 del 2 novembre 1995, in atti dal 7 novembre 1995,

³⁸ La visura storica della **particella 107** è riportata quale allegato n. 2.59 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

foglio di mappa 15, particella 98, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.9 della presente relazione peritale), risulta di qualità “fabbricato rurale”, di superficie pari ad **are 1.90** (1 ara e 90 centiare, cioè 190 metri quadrati); la **particella 98** è intestata catastalmente al signor [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1 (intera proprietà).

Si precisa che quest’ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna “DATI DERIVANTI DA” delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.9):

a) “VARIAZIONE D’UFFICIO del 18/03/2019 protocollo n. CZ0022171 in atti dal 18/03/2019 (n. 4457.1/2019)”; per l’immobile in argomento, in visura (nelle annotazioni) si legge che “*sono state avviate le procedure previste dall’art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244*”, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.9 della presente relazione peritale.

Il bene in argomento è pervenuto (**per la quota parte pari a un mezzo pro indiviso del diritto di proprietà**) al soggetto fallito in virtù di ordinanza di approvazione progetto di divisione del **13 marzo 2013**, repertorio n. 256, Tribunale di Lamezia Terme, trascritto il **13 agosto 2013**, RG 11719, **RP 8482, a favore di** [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) dell’unità negoziale n. 1 (composta dei seguenti otto immobili: **foglio di mappa 15** del

RELAZIONE PERITALE

catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particelle 98, 997, 1162, 1173, 1163, 1164, 1584 e 1588), contro [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) dell'unità negoziale n. 1 (composta come sopra indicato), cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.24 della presente relazione. In precedenza il bene era pervenuto (per l'altra metà del diritto di proprietà) al soggetto fallito [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita per notar Gennaro ANANIA del 23 settembre 2000, repertorio n. 57446, raccolta n. 12751, trascritto il 17 ottobre 2000, RG 21037, RP 16590, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), contro la società [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.8 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.6 della presente relazione peritale).

17) Il terreno ubicato in via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme, censito in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 997, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.10 della presente relazione peritale), risulta di qualità incolto, di superficie pari a 10 centiare; la particella 997 è intestata catastalmente al signor [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
RELAZIONE PERITALE

[REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) dell'unità negoziale n. 1 (composta come sopra indicato), cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.24 della presente relazione. In precedenza il bene era pervenuto (**per l'altra metà del diritto di proprietà**) al soggetto fallito ([REDACTED] [REDACTED]) in virtù dell'atto di compravendita per **notar Gennaro ANANIA del 23 settembre 2000**, repertorio n. 57446, raccolta n. 12751, trascritto il **17 ottobre 2000**, RG 21037, **RP 16590**, **a favore** di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), **contro** la società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.8 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.6 della presente relazione peritale).

18) Il terreno ubicato in via Madonna della Spina del comune di **Lamezia Terme**, censito in **catasto terreni** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, foglio di mappa **15**, **particella 1155**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.11 della presente relazione peritale), risulta di qualità uliveto, classe 3, superficie pari a 7 are e 40 centiare, reddito dominicale pari a Euro 2,48 e reddito agrario pari a Euro 2,29; la **particella 1155** è intestata catastalmente al signor [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], attuale

RELAZIONE PERITALE

proprietario della quota pari a 3/6, al signor [REDACTED]
[REDACTED], attuale proprietario della quota
pari a 1/6, al signor [REDACTED],
[REDACTED], attuale proprietario della quota pari a
1/6, alla signora [REDACTED],
[REDACTED], attuale
proprietaria della quota pari a 1/6.

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel
tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna
“DATI DERIVANTI DA” delle visure catastali storica per
immobile riportata quale allegato n. 2.11):

- a) “FRAZIONAMENTO del 15/07/1991 in atti dal
09/11/1991 GEOM. ABBRUZZESE G. (n. 3071.4/1991)”.

Il bene in argomento è pervenuto al soggetto
fallito (per il diritto di proprietà pari a metà dell'intero) in
virtù di atto di compravendita per **notar Gennaro ANANIA** del
23 settembre 2000, repertorio n. 57446, raccolta n. 12751,
trascritto il **17 ottobre 2000**, RG 21037, **RP 16590**, a favore di
[REDACTED], per il diritto di proprietà
pari a 1/2 (un mezzo), contro la società [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo),
cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.8 della

RELAZIONE PERITALE

presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.6 della presente relazione peritale).

19) Il terreno ubicato in via Madonna della Spina del comune di **Lamezia Terme**, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1162**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.12 della presente relazione peritale), risulta di qualità uliveto, classe 2, superficie pari ad are 5.00 (5 are, zero centiare, cioè 500 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 2,84 e reddito agrario pari a Euro 1,81; la **particella 1162** è intestata catastalmente al signor [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.12):

- a) "FRAZIONAMENTO del 29/07/1992 in atti dal 29/06/2000 (n. 3871.1/1992)";
- b) "FRAZIONAMENTO del 03/12/1986 in atti dal 27/08/1992 TIPO 96/86 (n. 96.2/1986)";
- c) "FRAZIONAMENTO del 09/01/1979 in atti dal 26/08/1992 TIPO 8/79 (n. 8.1/1979)";
- d) "FRAZIONAMENTO del 07/03/1981 in atti dal 26/08/1992 TIPO 38/81 (n. 38.1/1981)";
- e) "FRAZIONAMENTO del 15/04/1977 in atti dal 26/08/1992 TIPO 34/77 (n. 34.1/1977)";

RELAZIONE PERITALE

- f) “FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4099/92 (n. 4099.1/1992)”;
- g) “FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4098/92 (n. 4098.2/1992)”;
- h) “FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4097/92 (n. 4097.1/1992)”.

Il bene in argomento è pervenuto (per la quota parte pari a un mezzo pro indiviso del diritto di proprietà) al soggetto fallito in virtù di ordinanza di approvazione progetto di divisione del **13 marzo 2013**, repertorio n. 256, Tribunale di Lamezia Terme, trascritto il **13 agosto 2013**, RG 11719, **RP 8482**, a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) dell’unità negoziale n. 1 (composta dei seguenti otto immobili: **foglio di mappa 15 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particelle 98, 997, 1162, 1173, 1163, 1164, 1584 e 1588**), contro [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) dell’unità negoziale n. 1 (composta come sopra indicato), cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.24 della presente relazione. In precedenza il bene era pervenuto (per l’altra metà del diritto di proprietà) al soggetto fallito ([REDACTED] [REDACTED]) in virtù dell’atto di compravendita per **notar Gennaro ANANIA del 23 settembre 2000**, repertorio n. 57446, raccolta n. 12751, trascritto il **17 ottobre 2000**, RG 21037, **RP 16590**, a favore di [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

_____ , per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), **contro** la società _____

_____ , per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.8 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.6 della presente relazione peritale).

20) Il terreno ubicato in via Madonna della Spina del comune di **Lamezia Terme**, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme**, **sezione Nicastro**, **foglio di mappa 15**, **particella 1163**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.13 della presente relazione peritale), risulta di qualità uliveto, classe 2, superficie pari a ca. 30 (30 centiare, cioè 30 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 0,17 e reddito agrario pari a Euro 0,11; la **particella 1163** è intestata catastalmente al signor _____
_____, attuale proprietario della quota pari a 1/1 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.13):

- a) "FRAZIONAMENTO del 01/01/1992 protocollo n. 236483 in atti dal 29/07/2002 (n. 3871.1/1992)";
- b) "FRAZIONAMENTO del 03/12/1986 in atti dal 27/08/1992 TIPO 96/86 (n. 96.3/1986)";

RELAZIONE PERITALE

- c) “FRAZIONAMENTO del 03/03/1977 in atti dal 26/08/1992 TIPO 19/77 (n. 19.1/1977)”;
- d) “FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4100/92 (n. 4100.1/1992)”;
- e) “FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4098/92 (n. 4098.3/1992)”;
- f) “FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4095/92 (n. 4095.1/1992)”.

Il bene in argomento è pervenuto (**per la quota parte pari a un mezzo pro indiviso del diritto di proprietà**) al soggetto fallito in virtù di ordinanza di approvazione progetto di divisione del **13 marzo 2013**, repertorio n. 256, Tribunale di Lamezia Terme, trascritto il **13 agosto 2013**, RG 11719, **RP 8482**, **a favore** di [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) dell’unità negoziale n. 1 (composta dei seguenti otto immobili: **foglio di mappa 15 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particelle 98, 997, 1162, 1173, 1163, 1164, 1584 e 1588**), **contro** [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) dell’unità negoziale n. 1 (composta come sopra indicato), cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.24 della presente relazione. In precedenza il bene era pervenuto (**per l’altra metà del diritto di proprietà**) al soggetto fallito [REDACTED] in virtù dell’atto di compravendita per **notar Gennaro ANANIA del 23 settembre 2000**, repertorio n. 57446, raccolta n. 12751, trascritto il **17**

RELAZIONE PERITALE

ottobre 2000, RG 21037, RP 16590, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà pari a
1/2 (un mezzo), contro la società [REDACTED]
[REDACTED], per il
diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di
compravendita riportato quale allegato n. 7.8 della presente
relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale
allegato n. 6.6 della presente relazione peritale).

21) Il terreno ubicato in via Madonna della Spina
del comune di **Lamezia Terme**, censito in catasto terreni del
**comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa
15, particella 1164**, da quanto emerge dalla visura storica per
immobile (cfr. allegato n. 2.14 della presente relazione peritale),
risulta di qualità uliveto, classe 2, superficie pari ad are 58.97 (58
are, 97 centiare, cioè 5.897 metri quadrati), reddito dominicale
pari a Euro 33,50 e reddito agrario pari a Euro 21,32; la
particella 1164 è intestata catastalmente al signor [REDACTED]
[REDACTED], attuale proprietario della quota
pari a 1/1 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel
tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna
“DATI DERIVANTI DA” delle visure catastali storica per
immobile riportata quale allegato n. 2.14):

RELAZIONE PERITALE

- a) “VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/03/2018 protocollo n. CZ0020392 in atti dal 09/03/2018 ISTANZA N.20297/2018 (n. 910.1/2018)”;
- b) “Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. CZ0251114 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 14363.1/2009)”;
- c) “FRAZIONAMENTO del 01/01/1992 protocollo n. 236483 in atti dal 29/07/2002 (n. 3871.1/1992)”;
- d) “FRAZIONAMENTO del 03/12/1986 in atti dal 27/08/1992 TIPO 96/86 (n. 96.3/1986)”;
- e) “FRAZIONAMENTO del 03/03/1977 in atti dal 26/08/1992 TIPO 19/77 (n. 19.1/1977)”;
- f) “FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4100/92 (n. 4100.1/1992)”;
- g) “FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4098/92 (n. 4098.3/1992)”;
- h) “FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4095/92 (n. 4095.1/1992)”.

Il bene in argomento è pervenuto (per la quota parte pari a un mezzo *pro indiviso* del diritto di proprietà) al soggetto fallito in virtù di ordinanza di approvazione progetto di divisione del **13 marzo 2013**, repertorio n. 256, Tribunale di Lamezia Terme, trascritto il **13 agosto 2013**, RG 11719, **RP 8482, a favore di** [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) dell'unità negoziale n. 1 (composta dei seguenti otto immobili: **foglio di mappa 15** del

RELAZIONE PERITALE

catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particelle 98, 997, 1162, 1173, 1163, 1164, 1584 e 1588), contro [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) dell'unità negoziale n. 1 (composta come sopra indicato), cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.24 della presente relazione. In precedenza il bene era pervenuto (per l'altra metà del diritto di proprietà) al soggetto fallito ([REDACTED] [REDACTED]) in virtù dell'atto di compravendita per notar Gennaro ANANIA del 23 settembre 2000, repertorio n. 57446, raccolta n. 12751, trascritto il 17 ottobre 2000, RG 21037, RP 16590, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), contro la società [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.8 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.6 della presente relazione peritale).

22) Il terreno ubicato in via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme, censito in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1173, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.18 della presente relazione peritale), risulta di qualità uliveto, classe 2, superficie pari a ca. 50 (50 centiare, cioè 50 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro

RELAZIONE PERITALE

0,28 e reddito agrario pari a €uro 0,18; la **particella 1173** è intestata catastalmente al signor [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.18):

- a) "FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4100/92 (n. 4100.1/1992)";
- b) "FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4098/92 (n. 4098.3/1992)";
- c) "FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4095/92 (n. 4095.1/1992)".

Il bene in argomento è pervenuto (per la quota parte pari a un mezzo pro indiviso del diritto di proprietà) al soggetto fallito in virtù di ordinanza di approvazione progetto di divisione del **13 marzo 2013**, repertorio n. 256, Tribunale di Lamezia Terme, trascritto il **13 agosto 2013**, RG 11719, **RP 8482, a favore** di [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) dell'unità negoziale n. 1 (composta dei seguenti otto immobili: **foglio di mappa 15 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particelle 98, 997, 1162, 1173, 1163, 1164, 1584 e 1588**), contro [REDACTED]
[REDACTED], per il

RELAZIONE PERITALE

diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) dell'unità negoziale n. 1 (composta come sopra indicato), cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.24 della presente relazione. In precedenza il bene era pervenuto (per l'altra metà del diritto di proprietà) al soggetto fallito (CHIRICO Vincenzo) in virtù dell'atto di compravendita per **notar Gennaro ANANIA del 23 settembre 2000**, repertorio n. 57446, raccolta n. 12751, trascritto il **17 ottobre 2000**, RG 21037, **RP 16590**, a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), contro la società [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.8 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.6 della presente relazione peritale).

23) Il terreno ubicato in via Madonna della Spina del comune di **Lamezia Terme**, censito in catasto terreni del **comune di Lamezia Terme**, **sezione Nicastro**, **foglio di mappa 15**, **particella 1175**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.19 della presente relazione peritale), risulta di qualità uliveto, classe 3, superficie pari ad are 3.20 (3 are, 20 centiare, cioè 320 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 1,07 e reddito agrario pari a Euro 0,99 ed è intestata catastalmente al signor [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a

RELAZIONE PERITALE

3/6, [REDACTED]
[REDACTED] attuale
proprietario della quota pari a 1/6, [REDACTED]
[REDACTED], attuale proprietario della quota
pari a 1/6, [REDACTED]
[REDACTED], attuale
proprietaria della quota pari a 1/6.

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.19):

- a) "ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/10/1992 in atti dal 08/01/1999 (n. 12388.1/1992)";
- b) "VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/08/1992 in atti dal 31/08/1992 TABELLA 1207/92 (n. 1207.1/1992)";
- c) "FRAZIONAMENTO del 27/02/1982 in atti dal 31/08/1992 TIPO 36/82 (n. 36.1/1982)";
- d) "FRAZIONAMENTO del 17/05/1982 in atti dal 26/08/1992 TIPO 80/82 (n. 80.1/1982)";
- e) "FRAZIONAMENTO del 12/10/1981 in atti dal 26/08/1992 TIPO 160/81 (n. 160.1/1981)";
- f) "FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4098/92 (n. 4098.1/1992)";
- g) "FRAZIONAMENTO in atti dal 31/08/1990 (n. 3977)".

Il bene in argomento è pervenuto al soggetto fallito (per il diritto di proprietà pari a metà dell'intero) in virtù dell'atto di compravendita per **notar Gennaro ANANIA**

RELAZIONE PERITALE

del **23 settembre 2000**, repertorio n. 57446, raccolta n. 12751,
trascritto il **17 ottobre 2000**, RG 21037, **RP 16590**, a favore di

, per il diritto di proprietà
pari a 1/2 (un mezzo), contro la società

, per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo),
cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.8 della
presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione
riportata quale allegato n. 6.6 della presente relazione peritale).

24) Il terreno ubicato in via Madonna della Spina
del comune di **Lamezia Terme**, censito in catasto terreni del
comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, foglio di mappa
15, **particella 1176**, da quanto emerge dalla visura storica per
immobile (cfr. allegato n. 2.20 della presente relazione peritale),
risulta di qualità uliveto, classe 3, superficie pari ad **are 3.00** (3
are, zero centiare, cioè 300 metri quadrati), reddito dominicale
pari a Euro 1,01 e reddito agrario pari a Euro 0,93; la **particella
1176** è intestata catastalmente al signor

, attuale proprietario della quota pari a
3/6 (tre sest),

attuale proprietario della quota pari a 1/6 (un sesto),

, attuale
proprietario della quota pari a 1/6 (un sesto),

RELAZIONE PERITALE

[REDACTED], attuale proprietaria della quota pari a 1/6 (un sesto).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.20):

- a) "ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/10/1992 in atti dal 08/01/1999 (n. 12388.1/1992)";
- b) "VARIATIONE D'UFFICIO del 31/08/1992 in atti dal 31/08/1992 TABELLA 1207/92 (n. 1207.2/1992)";
- c) "VARIATIONE D'UFFICIO del 31/08/1992 in atti dal 31/08/1992 TABELLA 1207/92 (n. 1207.1/1992)";
- d) "FRAZIONAMENTO del 27/02/1982 in atti dal 31/08/1992 TIPO 36/82 (n. 36.1/1982)";
- e) "FRAZIONAMENTO del 17/05/1982 in atti dal 26/08/1992 TIPO 80/82 (n. 80.1/1982)";
- f) "FRAZIONAMENTO del 12/10/1981 in atti dal 26/08/1992 TIPO 160/81 (n. 160.1/1981)";
- g) "FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4098/92 (n. 4098.1/1992)";
- h) "FRAZIONAMENTO in atti dal 31/08/1990 (n. 3977)".

Il bene in argomento è pervenuto al soggetto fallito (per il diritto di proprietà pari a metà dell'intero) in virtù dell'atto di compravendita per **notar Gennaro ANANIA** del **23 settembre 2000**, repertorio n. 57446, raccolta n. 12751, trascritto il **17 ottobre 2000**, RG 21037, **RP 16590**, a favore di [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

- b) “FRAZIONAMENTO del 29/07/1992 in atti dal 29/06/2000 (n. 3871.1/1992)”;
- c) “FRAZIONAMENTO del 03/12/1986 in atti dal 27/08/1992 TIPO 96/86 (n. 96.2/1986)”;
- d) “FRAZIONAMENTO del 09/01/1979 in atti dal 26/08/1992 TIPO 8/79 (n. 8.1/1979)”;
- e) “FRAZIONAMENTO del 07/03/1981 in atti dal 26/08/1992 TIPO 38/81 (n. 38.1/1981)”;
- f) “FRAZIONAMENTO del 15/04/1977 in atti dal 26/08/1992 TIPO 34/77 (n. 34.1/1977)”;
- g) “FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4099/92 (n. 4099.1/1992)”;
- h) “FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4098/92 (n. 4098.2/1992)”;
- i) “FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4097/92 (n. 4097.1/1992)”.

Il bene in argomento è pervenuto (per la quota parte pari a un mezzo *pro indiviso* del diritto di proprietà) al soggetto fallito in virtù di ordinanza di approvazione progetto di divisione del **13 marzo 2013**, repertorio n. 256, Tribunale di Lamezia Terme, trascritto il **13 agosto 2013**, RG 11719, **RP 8482**, a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) dell’unità negoziale n. 1 (composta dei seguenti otto immobili: **foglio di mappa 15 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particelle 98, 997, 1162, 1173, 1163, 1164, 1584 e 1588**), contro [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

_____, per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) dell'unità negoziale n. 1 (composta come sopra indicato), cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.24 della presente relazione. In precedenza il bene era pervenuto (per l'altra metà del diritto di proprietà) al soggetto fallito (_____) in virtù di atto di compravendita per **notar Gennaro ANANIA del 23 settembre 2000**, repertorio n. 57446, raccolta n. 12751, trascritto il **17 ottobre 2000**, RG 21037, **RP 16590**, a favore di _____

_____, per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), contro la società _____

_____, per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.8 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.6 della presente relazione peritale).

26) Il terreno ubicato in via Madonna della Spina del comune di **Lamezia Terme**, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1588**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.22 della presente relazione peritale), risulta di qualità uliveto, classe 3, superficie pari a ha. 1.29.44 (1 ettaro, 29 are, 44 centiare, cioè 12.944 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 43,45 e reddito agrario pari a Euro 40,11; la **particella 1588** è intestata catastalmente al signor _____

RELAZIONE PERITALE

[REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.22):

- a) "Variazione del 14/03/2014 protocollo n. CZ0028747 in atti dal 14/03/2014 VARIAZIONE DI QUALITA` SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n. 27250.1/2014)";
- b) "FRAZIONAMENTO del 22/01/2013 protocollo n. CZ0008477 in atti dal 22/01/2013 presentato il 22/01/2013 (n. 8477.1/2013)";
- c) "FRAZIONAMENTO del 11/12/2012 protocollo n. CZ0215738 in atti dal 11/12/2012 presentato il 11/12/2012 (n. 215738.1/2012)";
- d) "FRAZIONAMENTO del 26/01/1999 in atti dal 26/01/1999 (n. 229.1/1999)";
- e) "FRAZIONAMENTO del 15/07/1991 in atti dal 31/08/1992 TIPO 3071/91 (n. 3071.1/1991)";
- f) "FRAZIONAMENTO del 27/02/1982 in atti dal 31/08/1992 TIPO 36/82 (n. 36.1/1982)";
- g) "FRAZIONAMENTO del 17/05/1982 in atti dal 26/08/1992 TIPO 80/82 (n. 80.1/1982)";
- h) "FRAZIONAMENTO del 12/10/1981 in atti dal 26/08/1992 TIPO 160/81 (n. 160.1/1981)";
- i) "FRAZIONAMENTO del 26/08/1992 in atti dal 26/08/1992 TIPO 4098/92 (n. 4098.1/1992)";
- j) "FRAZIONAMENTO in atti dal 31/08/1990 (n. 3977)".

RELAZIONE PERITALE

Il bene in argomento è pervenuto (**per la quota parte pari a un mezzo pro indiviso del diritto di proprietà**) al soggetto fallito in virtù di ordinanza di approvazione progetto di divisione del **13 marzo 2013**, repertorio n. 256, Tribunale di Lamezia Terme, trascritto il **13 agosto 2013**, RG 11719, **RP 8482, a favore** di [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) dell'unità negoziale n. 1 (composta dei seguenti otto immobili: **foglio di mappa 15 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particelle 98, 997, 1162, 1173, 1163, 1164, 1584 e 1588**), **contro** [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) dell'unità negoziale n. 1 (composta come sopra indicato), cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.24 della presente relazione. In precedenza il bene era pervenuto (**per l'altra metà del diritto di proprietà**) al soggetto fallito ([REDACTED]) in virtù di atto di compravendita per **notar Gennaro ANANIA del 23 settembre 2000**, repertorio n. 57446, raccolta n. 12751, trascritto il **17 ottobre 2000**, RG 21037, **RP 16590, a favore** di [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), **contro** la società [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.8 della presente

RELAZIONE PERITALE

relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.6 della presente relazione peritale).

27) Il terreno ubicato nel comune di Lamezia Terme, via Giorgio La Pira, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 610**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.33 della presente relazione peritale), risulta di qualità uliveto, classe 1, superficie pari ad **are 21.00** (21 are, zero centiare, cioè 2.100 metri quadrati) reddito dominicale pari a Euro 15,73 e reddito agrario pari a Euro 8,13; è intestata catastalmente al signor [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/3 (un terzo), al signor [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/3 (un terzo), al signor [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/3 (un terzo).

Si precisa che detta particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna “DATI DERIVANTI DA” delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.33):

- a) “FRAZIONAMENTO del 22/11/1980 in atti dal 19/11/1996 (n. 150.1/1980)”;
- b) “FRAZIONAMENTO del 20/11/1980 in atti dal 15/03/1996 (n. 143.1/1980)”.

RELAZIONE PERITALE

Il bene in argomento è pervenuto al soggetto fallito (limitatamente alla quota parte pari a 1/3 – un terzo – *pro indiviso*) in virtù dell'atto di donazione per notar Gianluca PERRELLA del 17 ottobre 2003, repertorio n. 56671, raccolta n. 6864, trascritto il 31 ottobre 2003, RG 20794, RP 14888, a favore di: a) [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo); b) [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo); c) [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo); contro [REDACTED], cfr. atto di donazione riportato quale allegato n. 7.1 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.10 della presente relazione peritale). Al signor [REDACTED] il suolo individuato in catasto terreni del **comune di Lamezia Terme**, **sezione Nicastro**, **foglio di mappa 32**, **particella 610³⁹**, esteso **are 21.00**, era pervenuto in forza di atto di compravendita⁴⁰ a rogito per **notar Iadvida PALANGE** del **9 febbraio 1981**, repertorio n. 67739, raccolta n. 4469, trascritto il **3 marzo 1981**,

³⁹ Cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.33 della presente relazione peritale.

⁴⁰ Cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.13 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

RG 3932, **RP 3639** (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.33 della presente relazione peritale).

28) Il terreno ubicato nel comune di Lamezia Terme, in prossimità di via Mirella Staglianò, censito in **catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, foglio di mappa 95, particella 167**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.39 della presente relazione peritale), risulta di qualità seminativo, classe 1, superficie pari ad **are 30.00** (30 are, zero centiare, cioè 3.000 metri quadrati), reddito dominicale pari a €uro 13,94, reddito agrario pari a €uro 5,42; la **particella 167** è intestata catastalmente al signor [REDACTED]

[REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.39):

- a) "Variazione del 15/05/2013 protocollo n. CZ0150094 in atti dal 10/12/2013 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9331.1/2013)".

Il bene in argomento è pervenuto al soggetto fallito in virtù dell'atto di compravendita per **notar Gianluca PERRELLA del 19 ottobre 2006**, repertorio n. 82375, raccolta n. 12177, trascritto il **14 novembre 2006**, RG 21270, **RP 14208, a favore di** [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota pari a 1/1 (per intero), **contro** [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

[REDACTED], per il diritto di proprietà della quota pari a 1/1 (per intero), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.2 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.19 della presente relazione peritale). In precedenza, il bene in argomento era pervenuto alla signora [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita per notar Francesco NOTARO del 20 marzo 1980, repertorio n. 36308, raccolta n. 5220, trascritto il 3 aprile 1980, RG 6112, RP 5565, a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota pari a 1/1 (per intero), contro [REDACTED], e [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota pari a 1/1 (per intero), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.12 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.44 della presente relazione peritale).

29) Il terreno ubicato nel comune di Lamezia Terme, in prossimità di via Mirella Staglianò, censito in catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, foglio di mappa 95, particella 398**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.46 della presente relazione peritale), risulta: **a)** per la porzione AA di qualità

RELAZIONE PERITALE

vigneto, classe 3, superficie pari ad **are 2.45** (2 are, 45 centiare, cioè 245 metri quadrati), reddito dominicale pari a €uro 2,28 e reddito agrario pari a €uro 1,14; **b)** per la porzione AB di qualità uliveto, classe 1, superficie pari ad **are 11.55** (11 are, 55 centiare, cioè 1.155 metri quadrati), reddito dominicale pari a €uro 8,65 e reddito agrario pari a €uro 4,47; la **particella 398** è intestata catastalmente al signor [REDACTED]

[REDACTED],
attuale proprietario della quota pari a 1000/1000 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.46):

- a) "TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. CZ0346661 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 56952.1/2007)";
- b) "ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/1996 in atti dal 11/06/1999 (n. 4413.1/1997)";
- c) "FRAZIONAMENTO del 30/07/1996 in atti dal 08/08/1996 (n. 3675.4/1996)".

Il bene in argomento è pervenuto al signor CHIRICO Vincenzo in virtù dell'atto di permuta per notar Napoleone FIORE MELACRINIS del 31 ottobre 1996, repertorio n. 112720, raccolta, n. 20489, trascritto (per quanto

RELAZIONE PERITALE

concerne il trasferimento della **particella 398⁴¹** di **are 14.00⁴²**) il **15 novembre 1996**, RG 20701, **RP 17219**, **a favore** di

, per il diritto di proprietà della quota pari a 1/1 (intera proprietà), **contro**

, per la quota parte del diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), e

, per la quota parte del diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.7 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.3 della presente relazione peritale).

30) Il terreno ubicato nel comune di Lamezia Terme, in prossimità di via Mirella Staglianò, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, foglio di mappa 95, particella 189**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.41 della presente relazione peritale), risulta: **a)** per la porzione AA di qualità

⁴¹ Si riportano i nove immobili indicati nella nota di trascrizione del **15 novembre 1996**, RG 20701, **RP 17219** (cfr. allegato n. 6.3 della presente relazione peritale): **1) particella 164 di are 29.10; 2) particella 235 di are 11.70; 3) particella 237 di are 12.50; 4) particella 398 di are 12.50** (in visura are 14.00); **5) particella 402 di are 13.60; 6) particella 189 di are 17.20; 7) particella 389 di are 5.60; 8) particella 396 di are 36.10; 9) particella 165** – fabbricato rurale - di circa metri quadrati 60 (superficie, quest'ultima, indicata solo nell'atto di compravendita e non anche nella visura storica per immobile; si precisa che nella visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.61 della presente relazione peritale la superficie della *ex* **particella 165** risultava di **are 0.80**).

⁴² Cfr. visura storica per immobile della **particella 398**, riportata quale allegato n. 2.46 della presente relazione peritale; si mette in evidenza che la superficie della **particella 398** indicata nella nota di trascrizione (cfr. allegato n. 6.3 della presente relazione peritale) è pari ad **are 12.50**, quindi non coincidente con la estensione catastale indicata in visura.

RELAZIONE PERITALE

vigneto, classe 2, superficie pari ad **are 2.04** (2 are, 4 centiare, cioè 204 metri quadrati), reddito dominicale pari a €uro 2,63 e reddito agrario pari a €uro 1,05; **b)** per la porzione AB di qualità uliveto, classe 1, superficie pari ad **are 15.16** (15 are, 16 centiare, cioè 1.516 metri quadrati), reddito dominicale pari a €uro 11,35 e reddito agrario pari a €uro 5,87; la **particella 189** è intestata catastalmente al signor [REDACTED]

[REDACTED],
attuale proprietario della quota pari a 1000/1000 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.41):

- a) "Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. CZ0346630 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 56921.1/2007)";
- b) "VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/04/1993 in atti dal 20/04/1993 (n. 1108.2/1993)".

Il bene in argomento è pervenuto al signor **CHIRICO Vincenzo** in virtù dell'atto di permuta per notar **Napoleone FIORE MELACRINIS** del **31 ottobre 1996**, repertorio n. 112720, raccolta, n. 20489, trascritto (per quanto concerne il trasferimento della **particella 189**⁴³ di **are 17.20**⁴⁴) il

⁴³ Si riportano i nove immobili indicati nella nota di trascrizione del **15 novembre 1996**, RG 20701, **RP 17219** (cfr. allegato n. 6.3 della presente relazione peritale): **1) particella 164 di are 29.10; 2) particella 235 di are 11.70; 3) particella 237 di are 12.50; 4) particella 398 di are 12.50 (in visura are 14.00); 5) particella 402 di are 13.60; 6) particella 189 di are 17.20; 7) particella 389 di are 5.60; 8) particella 396 di are 36.10;**

RELAZIONE PERITALE

15 novembre 1996, RG 20701, RP 17219, a favore di
[REDACTED], per il diritto di proprietà
della quota pari a 1/1 (intera proprietà), contro [REDACTED]
[REDACTED], per la quota parte
del diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), e [REDACTED]
[REDACTED], per la quota parte del
diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di
compravendita riportato quale allegato n. 7.7 della presente
relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale
allegato n. 6.3 della presente relazione peritale).

31) Il terreno ubicato nel comune di Lamezia
Terme, in prossimità di via Mirella Staglianò, censito in catasto
terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse,
foglio di mappa 95, particella 235**, da quanto emerge dalla
visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.42 della presente
relazione peritale), risulta di qualità uliveto, classe 1, superficie
pari ad **are 11.70** (11 are, 70 centiare, cioè 1.170 metri quadrati),
reddito dominicale pari a Euro 8,76 e reddito agrario pari a Euro
4,53; la **particella 235** è intestata catastalmente al signor
[REDACTED]

■ **particella 165** – fabbricato rurale - di circa metri quadrati 60 (superficie, quest'ultima, indicata solo nell'atto di compravendita e non anche nella visura storica per immobile; si precisa che nella visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.61 della presente relazione peritale la superficie della *ex* **particella 165** risultava di **are 0.80**).

⁴⁴ Cfr. visura storica per immobile della **particella 189**, riportata quale allegato n. 2.41 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

[REDACTED], attuale proprietario della
quota pari a 1000/1000 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel
tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna
“DATI DERIVANTI DA” delle visure catastali storica per
immobile riportata quale allegato n. 2.42):

- a) “Variazione del 15/05/2013 protocollo n. CZ0150096 in
atti dal 10/12/2013 TRASMISSIONE DATI AGEA AI
SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9333.1/2013)”;
- b) “Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n.
CZ0346635 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE
DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.
56926.1/2007)”.

Il bene in argomento è pervenuto al signor
CHIRICO Vincenzo in virtù dell'atto di permuta per notar
Napoleone FIORE MELACRINIS del **31 ottobre 1996**,
repertorio n. 112720, raccolta, n. 20489, trascritto (per quanto
concerne il trasferimento della **particella 235**⁴⁵ di **are 11.70**⁴⁶) il
15 novembre 1996, RG 20701, **RP 17219**, a favore di
[REDACTED], per il diritto di proprietà

⁴⁵ Si riportano i nove immobili indicati nella nota di trascrizione del **15 novembre 1996**,
RG 20701, **RP 17219** (cfr. allegato n. 6.3 della presente relazione peritale): **1) particella
164 di are 29.10; 2) particella 235 di are 11.70; 3) particella 237 di are 12.50; 4)
particella 398 di are 12.50 (in visura are 14.00); 5) particella 402 di are 13.60; 6)
particella 189 di are 17.20; 7) particella 389 di are 5.60; 8) particella 396 di are 36.10;
9) particella 165 – fabbricato rurale - di circa metri quadrati 60 (superficie, quest'ultima,
indicata solo nell'atto di compravendita e non anche nella visura storica per immobile; si
precisa che nella visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.61 della presente
relazione peritale la superficie della *ex* **particella 165** risultava di **are 0.80**).**

⁴⁶ Cfr. visura storica per immobile della **particella 389**, riportata quale allegato n. 2.42 della
presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

della quota pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per la quota parte
del diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per la quota parte del
diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di
compravendita riportato quale allegato n. 7.7 della presente
relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale
allegato n. 6.3 della presente relazione peritale).

32) Il terreno ubicato nel comune di Lamezia Terme, in prossimità di via Mirella Staglianò, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasi, foglio di mappa 95, particella 237**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.43 della presente relazione peritale), risulta di qualità uliveto, classe 1, superficie pari ad **are 12.50** (12 are, 50 centiare, cioè 1.250 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 9,36 e reddito agrario pari a Euro 4,84; la **particella 237** è intestata catastalmente al signor [REDACTED]
[REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1000/1000 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.43):

- a) "Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. CZ0244590 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE

RELAZIONE PERITALE

DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13919.1/2010) “;

- b) “Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. CZ0346636 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 56927.1/2007)”.

Il bene in argomento è pervenuto al signor CHIRICO Vincenzo in virtù dell’atto di permuta per notar **Napoleone FIORE MELACRINIS** del **31 ottobre 1996**, repertorio n. 112720, raccolta, n. 20489, trascritto (per quanto concerne il trasferimento della **particella 237⁴⁷** di **are 12.50⁴⁸**) il **15 novembre 1996**, RG 20701, **RP 17219**, a favore di

, per il diritto di proprietà della quota pari a 1/1 (intera proprietà), contro

, per la quota parte del diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), e

, per la quota parte del diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di

⁴⁷ Si riportano i nove immobili indicati nella nota di trascrizione del **15 novembre 1996**, RG 20701, **RP 17219** (cfr. allegato n. 6.3 della presente relazione peritale): **1) particella 164 di are 29.10; 2) particella 235 di are 11.70; 3) particella 237 di are 12.50; 4) particella 398 di are 12.50 (in visura are 14.00); 5) particella 402 di are 13.60; 6) particella 189 di are 17.20; 7) particella 389 di are 5.60; 8) particella 396 di are 36.10; 9) particella 165 – fabbricato rurale - di circa metri quadrati 60 (superficie, quest’ultima, indicata solo nell’atto di compravendita e non anche nella visura storica per immobile; si precisa che nella visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.61 della presente relazione peritale la superficie della *ex* **particella 165** risultava di **are 0.80**).**

⁴⁸ Cfr. visura storica per immobile della **particella 237**, riportata quale allegato n. 2.43 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

compravendita riportato quale allegato n. 7.7 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.3 della presente relazione peritale).

33) Il terreno ubicato nel comune di Lamezia Terme, in prossimità di via Mirella Staglianò, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, foglio di mappa 95, particella 503**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.49 della presente relazione peritale), risulta di qualità ente urbano, superficie pari ad **are 21.96** (21 are, 96 centiare, cioè 2.196 metri quadrati); detta particella 503, a seguito di tipo mappale del 2 aprile 2012 (pratica n. CZ0049556 in atti dal 2 aprile 2012, presentata il 30 marzo 2012, n. 49556.2/2012), deriva dall'unione delle particelle 165 (di are 0.80) e 425 (di are 21.16); la **particella 425**, a sua volta, deriva dal frazionamento⁴⁹ della **particella 164** (di **are 29.10**); si precisa che dal frazionamento⁵⁰ della **particella 164**, sono scaturite la **particella 426** (di **are 21.16**) e la **particella 425** (di **are 7.94**); la particella 426 è pervenuta al soggetto fallito (CHIRICO Vincenzo) in virtù dell'atto di compravendita per **notar Gianluca PERRELLA del 19 ottobre 2006**, repertorio n. 82375 (cfr. allegato n. 7.2 della presente relazione peritale); la **particella 425** (di **are 21.16**), invece, è stata unita alla **particella 165** (di **are 0.80**) per andare a formare – appunto – la **particella 503** (di **are 21.96**).

Il bene in argomento (**particella 503**), in definitiva, essendo derivato dalle **particelle 164** e **165**, è

⁴⁹ FRAZIONAMENTO del 22/06/2000 in atti dal 22/06/2000 (n. 2855.1/2000).

⁵⁰ FRAZIONAMENTO del 22/06/2000 in atti dal 22/06/2000 (n. 2855.1/2000).

RELAZIONE PERITALE

pervenuto al signor [REDACTED] in virtù dell'atto di permuta per notar **Napoleone FIORE MELACRINIS** del **31 ottobre 1996**, repertorio n. 112720, raccolta, n. 20489, trascritto (per quanto concerne il trasferimento delle **particelle 164⁵¹ – di are 29.10⁵² - e 165⁵³ - di are 0.80⁵⁴**) il **15 novembre 1996**, RG 20701, **RP 17219**, **a favore** di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà della quota pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per la quota parte del diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), e [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], per la quota parte del diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di compravendita riportato quale

⁵¹ Si riportano i nove immobili indicati nella nota di trascrizione del **15 novembre 1996**, RG 20701, **RP 17219** (cfr. allegato n. 6.3 della presente relazione peritale): 1) **particella 164 di are 29.10**; 2) **particella 235 di are 11.70**; 3) **particella 237 di are 12.50**; 4) **particella 398 di are 12.50** (in visura are 14.00); 5) **particella 402 di are 13.60**; 6) **particella 189 di are 17.20**; 7) **particella 389 di are 5.60**; 8) **particella 396 di are 36.10**; 9) **particella 165** – fabbricato rurale - di circa metri quadrati 60 (superficie, quest'ultima, indicata solo nell'atto di compravendita e non anche nella visura storica per immobile; si precisa che nella visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.61 della presente relazione peritale la superficie della *ex* **particella 165** risultava di **are 0.80**).

⁵² Cfr. visura storica per immobile della particella 164, riportata quale allegato n. 2.62 della presente relazione peritale.

⁵³ Si riportano i nove immobili indicati nella nota di trascrizione del **15 novembre 1996**, RG 20701, **RP 17219** (cfr. allegato n. 6.3 della presente relazione peritale): 1) **particella 164 di are 29.10**; 2) **particella 235 di are 11.70**; 3) **particella 237 di are 12.50**; 4) **particella 398 di are 12.50** (in visura are 14.00); 5) **particella 402 di are 13.60**; 6) **particella 189 di are 17.20**; 7) **particella 389 di are 5.60**; 8) **particella 396 di are 36.10**; 9) **particella 165** – fabbricato rurale - di circa metri quadrati 60 (superficie, quest'ultima, indicata solo nell'atto di compravendita e non anche nella visura storica per immobile; si precisa che nella visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.61 della presente relazione peritale la superficie della *ex* **particella 165** risultava di **are 0.80**).

⁵⁴ Cfr. visura storica per immobile della **particella 165**, riportata quale allegato n. 2.61 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

allegato n. 7.7 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.3 della presente relazione peritale).

34) Il terreno ubicato nel comune di Lamezia Terme, in prossimità di via Mirella Staglianò, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, foglio di mappa 95, particella 389**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.44 della presente relazione peritale), risulta: **a)** per la porzione AA di qualità vigneto, classe 2, superficie pari ad **are 3.38** (3 are, 38 centiare, cioè 338 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 4,36 e reddito agrario pari a Euro 1,75; **b)** per la porzione AB di qualità uliveto, classe 1, superficie pari ad **are 2.22** (2 are, 22 centiare, cioè 222 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 1,66 e reddito agrario pari a Euro 0,86; la **particella 389** è intestata catastalmente al signor [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1000/1000 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.44):

- a) "Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. CZ0346655 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 56946.1/2007)";

RELAZIONE PERITALE

b) “FRAZIONAMENTO del 30/07/1996 in atti dal 08/08/1996 (n. 3675.1/1996)”.

Il bene in argomento è pervenuto al signor CHIRICO Vincenzo in virtù dell’atto di permuta per notar Napoleone FIORE MELACRINIS del 31 ottobre 1996, repertorio n. 112720, raccolta, n. 20489, trascritto (per quanto concerne il trasferimento della **particella 389⁵⁵** di **are 5.60⁵⁶**) il 15 novembre 1996, RG 20701, RP 17219, a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota pari a 1/1 (intera proprietà), contro [REDACTED], per la quota parte del diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), e [REDACTED], per la quota parte del diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.7 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.3 della presente relazione peritale).

⁵⁵ Si riportano i nove immobili indicati nella nota di trascrizione del 15 novembre 1996, RG 20701, RP 17219 (cfr. allegato n. 6.3 della presente relazione peritale): 1) **particella 164** di **are 29.10**; 2) **particella 235** di **are 11.70**; 3) **particella 237** di **are 12.50**; 4) **particella 398** di **are 12.50** (in visura **are 14.00**); 5) **particella 402** di **are 13.60**; 6) **particella 189** di **are 17.20**; 7) **particella 389** di **are 5.60**; 8) **particella 396** di **are 36.10**; 9) **particella 165** – fabbricato rurale - di circa metri quadrati 60 (superficie, quest’ultima, indicata solo nell’atto di compravendita e non anche nella visura storica per immobile; si precisa che nella visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.61 della presente relazione peritale la superficie della *ex* **particella 165** risultava di **are 0.80**).

⁵⁶ Cfr. visura storica per immobile della **particella 389**, riportata quale allegato n. 2.44 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

35) Il terreno ubicato nel comune di Lamezia Terme, in prossimità di via Mirella Staglianò, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, foglio di mappa 95, particella 396**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.45 della presente relazione peritale), risulta di qualità uliveto, classe 1, superficie pari ad **are 36.10** (36 are, 10 centiare, cioè 3.610 metri quadrati), reddito dominicale pari a Euro 27,03 e reddito agrario pari a Euro 13,98; la **particella 396** è intestata catastalmente al signor [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1000/1000 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.45):

- a) "Variazione del 15/05/2013 protocollo n. CZ0150098 in atti dal 10/12/2013 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9335.1/2013)";
- b) "Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. CZ0251301 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 14550.1/2009)";
- c) "VARIAZIONE GEOMETRICA del 30/07/1996 in atti dal 08/08/1996 (n. 3675.1/1996)";
- d) "FRAZIONAMENTO del 30/07/1996 in atti dal 08/08/1996 (n. 3675.3/1996)".

RELAZIONE PERITALE

Il bene in argomento è pervenuto al signor [REDACTED] in virtù dell'atto di permuta per notar **Napoleone FIORE MELACRINIS** del **31 ottobre 1996**, repertorio n. 112720, raccolta, n. 20489, trascritto (per quanto concerne il trasferimento della **particella 396⁵⁷** di **are 36.10⁵⁸**) il **15 novembre 1996**, RG 20701, **RP 17219**, a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED], per la quota parte del diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), e [REDACTED] per la quota parte del diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.7 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.3 della presente relazione peritale).

36) Il terreno ubicato nel comune di Lamezia Terme, in prossimità di via Mirella Staglianò, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse**,

⁵⁷ Si riportano i nove immobili indicati nella nota di trascrizione del **15 novembre 1996**, RG 20701, **RP 17219** (cfr. allegato n. 6.3 della presente relazione peritale): **1) particella 164 di are 29.10; 2) particella 235 di are 11.70; 3) particella 237 di are 12.50; 4) particella 398 di are 12.50 (in visura are 14.00); 5) particella 402 di are 13.60; 6) particella 189 di are 17.20; 7) particella 389 di are 5.60; 8) particella 396 di are 36.10; 9) particella 165** – fabbricato rurale - di circa metri quadrati 60 (superficie, quest'ultima, indicata solo nell'atto di compravendita e non anche nella visura storica per immobile; si precisa che nella visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.61 della presente relazione peritale la superficie della *ex* **particella 165** risultava di **are 0.80**).

⁵⁸ Cfr. visura storica per immobile della **particella 396**, riportata quale allegato n. 2.45 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

foglio di mappa 95, particella 402, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.47 della presente relazione peritale), risulta: **a)** per la porzione AA di qualità vigneto, classe 2, superficie pari ad **are 4.01** (4 are, 1 centiare, cioè 401 metri quadrati), reddito dominicale pari a €uro 5,18 e reddito agrario pari a €uro 2,07; **b)** per la porzione AB di qualità uliveto, classe 1, superficie pari ad **are 9.59** (9 are, 59 centiare, cioè 959 metri quadrati), reddito dominicale pari a €uro 7,18 e reddito agrario pari a €uro 3,71; la **particella 402** è intestata catastalmente al signor [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1000/1000 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.46):

- a) "Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. CZ0346664 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 56955.1/2007)";
- b) "FRAZIONAMENTO del 30/07/1996 in atti dal 08/08/1996 (n. 3675.7/1996)".

Il bene in argomento è pervenuto al signor **CHIRICO Vincenzo** in virtù dell'atto di permuta per notar **Napoleone FIORE MELACRINIS** del **31 ottobre 1996**, repertorio n. 112720, raccolta, n. 20489, trascritto (per quanto

RELAZIONE PERITALE

concerne il trasferimento della **particella 402⁵⁹** di **are 13.60⁶⁰**) il **15 novembre 1996**, RG 20701, **RP 17219**, **a favore** di [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED], [REDACTED], per la quota parte del diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), e [REDACTED], [REDACTED], per la quota parte del diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.7 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.3 della presente relazione peritale).

37) Il terreno ubicato nel comune di Lamezia Terme, in prossimità di via Mirella Staglianò, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, foglio di mappa 95, particella 426**, da quanto emerge dalla visura storica per immobile (cfr. allegato n. 2.48 della presente relazione peritale), risulta: **a)** per la porzione AA di qualità uliveto, classe 1, superficie pari a **ca. 72** (72 centiare, cioè 72

⁵⁹ Si riportano i nove immobili indicati nella nota di trascrizione del **15 novembre 1996**, RG 20701, **RP 17219** (cfr. allegato n. 6.3 della presente relazione peritale): **1) particella 164 di are 29.10; 2) particella 235 di are 11.70; 3) particella 237 di are 12.50; 4) particella 398 di are 12.50 (in visura are 14.00); 5) particella 402 di are 13.60; 6) particella 189 di are 17.20; 7) particella 389 di are 5.60; 8) particella 396 di are 36.10; 9) particella 165 – fabbricato rurale - di circa metri quadrati 60 (superficie, quest'ultima, indicata solo nell'atto di compravendita e non anche nella visura storica per immobile; si precisa che nella visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.61 della presente relazione peritale la superficie della *ex* **particella 165** risultava di **are 0.80**).**

⁶⁰ Cfr. visura storica per immobile della **particella 402**, riportata quale allegato n. 2.47 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

metri quadrati), reddito dominicale pari a €uro 0,54 e reddito agrario pari a €uro 0,28; **b)** per la porzione AB di qualità vigneto, classe 1, superficie pari ad **are 7.22** (7 are, 22 centiare, cioè 722 metri quadrati), reddito dominicale pari a €uro 12,31 e reddito agrario pari a €uro 4,47; la **particella 426** è intestata catastalmente al signor [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1 (intera proprietà).

Si precisa che quest'ultima particella ha subito nel tempo le seguenti variazioni (come desumibile dalla colonna "DATI DERIVANTI DA" delle visure catastali storica per immobile riportata quale allegato n. 2.47):

- a) "Variazione del 14/06/2015 protocollo n. CZ0130221 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8466.1/2015)";
- b) "VARIAZIONE GEOMETRICA del 22/06/2000 in atti dal 22/06/2000 (n. 2855.1/2000)"
- c) "FRAZIONAMENTO del 22/06/2000 in atti dal 22/06/2000 (n. 2855.1/2000)".

Il bene in argomento è pervenuto al soggetto fallito in virtù dell'atto di compravendita per **notar Gianluca PERRELLA** del **19 ottobre 2006**, repertorio n. 82375, raccolta n. 12177, trascritto il **14 novembre 2006**, RG 21270, **RP 14208**, **a favore** di [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota pari a 1/1 (per intero), **contro** [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

_____ , per il diritto di proprietà della quota pari a 1/1 (per intero), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.2 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.19 della presente relazione peritale).

Il bene in argomento (**particella 426**, di estensione totale pari ad **are 7.94**, cioè 794 metri quadrati) era pervenuto alla signora _____ in virtù del **verbale di conciliazione traslativo del Tribunale di Lamezia Terme** del **17 gennaio 2001**, repertorio n. 52, trascritto il **12 settembre 2003**, RG 16854, **RP 11848**, a favore di _____

_____ , per il diritto di proprietà della quota pari a 1/1 (per intero), **contro** _____

_____ , per il diritto di proprietà della quota pari a 1/1 (per intero), cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.45 della presente relazione peritale. Si mette in evidenza che la **particella 426** (che insieme alla **particella 425**⁶¹ - di **are 21.16** - formava la **particella 164** - di **are 29.10** - prima del frazionamento n. 2855.1/2000 del 22 giugno 2000 in atti dal 22 giugno 2000) era pervenuta in precedenza al signor _____ in virtù dell'atto di permuta per notar **Napoleone FIORE MELACRINIS** del **31 ottobre 1996**, repertorio n. 112720, raccolta, n. 20489, trascritto (per quanto concerne il

⁶¹ Cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.60 della presente relazione peritale; si precisa che la **particella 425** è stata poi soppressa per andare a costituire, insieme alla **particella 165** (anch'essa soppressa) la **particella 503**, ente urbano di **are 21.96** in catasto terreni del foglio di mappa 95 del comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse.

RELAZIONE PERITALE

trasferimento della **particella 164⁶²** di **are 29.10⁶³**) il **15 novembre 1996**, RG 20701, **RP 17219**, **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà della quota pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED]
[REDACTED], per la quota parte del diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), e [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], per la quota parte del diritto di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), cfr. atto di compravendita riportato quale allegato **n. 7.7** della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato **n. 6.3** della presente relazione peritale).

38) unità immobiliare (in parte allo stato rustico) **non censita in catasto**, sita al piano primo (secondo fuori terra rispetto alla via Giorgio LA PIRA), posta a Sud-Ovest, in sopraelevazione dei **subalterni 5 e 6** della **particella 2550**, del **foglio di mappa 32** del **comune di Lamezia Terme**, **sezione Nicastro** (cfr. allegato **n. 4** della presente relazione peritale); detta unità, atteso che insiste sull'area di sedime in testa per la

⁶² Si riportano i nove immobili indicati nella nota di trascrizione del **15 novembre 1996**, RG 20701, **RP 17219** (cfr. allegato **n. 6.3** della presente relazione peritale): **1) particella 164 di are 29.10**; **2) particella 235 di are 11.70**; **3) particella 237 di are 12.50**; **4) particella 398 di are 12.50** (in visura **are 14.00**); **5) particella 402 di are 13.60**; **6) particella 189 di are 17.20**; **7) particella 389 di are 5.60**; **8) particella 396 di are 36.10**; **9) particella 165** – fabbricato rurale - di circa metri quadrati 60 (superficie, quest'ultima, indicata solo nell'atto di compravendita e non anche nella visura storica per immobile; si precisa che nella visura storica per immobile riportata quale allegato **n. 2.61** della presente relazione peritale la superficie della *ex* **particella 165** risultava di **are 0.80**).

⁶³ Cfr. visura storica per immobile della **particella 164**, riportata quale allegato **n. 2.62** della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

quota parte pari a 1/4 (un quarto) al signor [REDACTED],
deve ritenersi ricompresa nella massa fallimentare per la quota
parte pari a 1/4 (un quarto) del diritto di proprietà. Per quanto
concerne la provenienza ultraventennale, si rimanda a quanto
indicato al precedente punto n. 9 in ordine al **subalterno 2** della
**particella 2550 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia
Terme, sezione Nicastro.**

39) unità immobiliare (completamente allo stato
rustico) **non censita in catasto**, sita al piano primo (secondo
fuori terra rispetto alla via Giorgio LA PIRA), posta a Nord-Est,
in sopraelevazione dei **subalterni 5 e 6** della **particella 2550**, del
**foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione
Nicastro** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale);
detta unità, atteso che insiste sull'area di sedime in testa per la
quota parte pari a 1/4 (un quarto) al signor [REDACTED],
deve ritenersi ricompresa nella massa fallimentare per la quota
parte pari a 1/4 (un quarto) del diritto di proprietà. Per quanto
concerne la provenienza ultraventennale, si rimanda a quanto
indicato al precedente punto n. 9 in ordine al **subalterno 2** della
**particella 2550 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia
Terme, sezione Nicastro.**

Per completezza si riporta la nota di trascrizione
del **3 giugno 2020**, RG 4943, **RP 3775**, inerente all'atto di
donazione del giorno **11 maggio 2020**, per notar **Gianluca
PERRELLA**, repertorio n. 103607, raccolta n. 28414, **a favore**
di (soggetto n. 1) [REDACTED],
[REDACTED], per la
quota pari a 1/1 (per intero) del **diritto di abitazione**, e di

RELAZIONE PERITALE

(soggetto n. 2) [REDACTED], per la quota pari a 1/1 (per intero) del **diritto di nuda proprietà, contro** [REDACTED], per la quota pari a 1/1 (per intero) del **diritto di proprietà**; l'immobile oggetto della succitata donazione è un'abitazione in villini (categoria catastale A/7), sita in contrada Romeo n. 17 del comune di Lamezia Terme, di consistenza 18,5 vani catastali, individuata in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1554, subalterno 8**, contrada Romeo n. 17. Trattandosi del solo diritto di abitazione (sull'immobile in esame) in capo al soggetto fallito ([REDACTED]), detto immobile non è stato compreso nel compendio fallimentare in argomento, giacché il diritto di abitazione non è citato dal codice civile quale diritto suscettibile di essere ipotecato.

GRAVAMI CHE SARANNO CANCELLATI IN VIRTÙ DELL'EMANAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Si procede all'esame dei gravami per ogni singolo lotto predisposto ai fini della vendita.

Lotto A.1: comprendente le **particelle 566, 621 subalterno 1 e 567 (per la quota parte pari a 1/2 - un mezzo - pro indiviso)**, tutte in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), del **foglio di mappa 9 del catasto fabbricati** (la **particella 621, subalterno 1**) e del **catasto terreni** (le **particelle 566 e 567**) del **comune di Falerna** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale).

RELAZIONE PERITALE

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

- 1) nota di **trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED] [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED] [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale).

In merito al **lotto A.1** [costituito delle **particelle 566 e 621 subalterno 1** (intera quota pari a 1/1) e **567 (per la quota parte pari a 1/2 - un mezzo - pro indiviso)**, tutte in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), del **foglio di mappa 9 del catasto fabbricati** (la **particella 621 subalterno 1**) e del **catasto terreni** (le **particelle 566 e 567**) del **comune di Falerna**] si mette in evidenza che i beni in argomento sono pervenuti al soggetto fallito in virtù **dell'atto di compravendita per notar Gianluca PERRELLA del 23 luglio 2009**, repertorio n. 88433, raccolta n. 16756, trascritto il **4 agosto 2009**, RG 11507, **RP 7437, contro** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera

RELAZIONE PERITALE

proprietà), cfr. atto di compravendita⁶⁴ riportato quale allegato n. 7.5 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.23 della presente relazione peritale). La [REDACTED] aveva – a sua volta - acquistato il bene in oggetto da [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita per notar Roberto GERVASIO⁶⁵ del 21 giugno 1994, repertorio n. 71392, trascritto il giorno 1 luglio 1994, RG 12408, RP 10132 (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.38 della presente relazione peritale). Lo scrivente ha proceduto alla verifica dell'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli in capo alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] che risultava proprietaria della quota pari a 1/1 (intera proprietà) nel periodo compreso fra il 21 giugno 1994 e il 23 luglio 2009; l'esito delle ricerche presso il servizio pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è stato negativo, cioè non esistono formalità pregiudizievoli in ordine ai beni del compendio fallimentare ubicati in località Cartolano del comune di Falerna, foglio di mappa 9 del catasto fabbricati, particella 622, e foglio di mappa 9 del catasto terreni, particella 567, cfr. ispezione ipotecaria telematica per denominazione ([REDACTED]) riportata quale allegato n. 6.50 della presente relazione peritale.

Lotto A.2: comprendente la **particella 951**, in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/18 (un diciottesimo), e il **subalterno 2** della **particella 1224**, in testa al

⁶⁴ Si mette in evidenza che all'atto di compravendita citato (cfr. allegato n. 7.5 della presente relazione peritale) risulta erroneamente allegato un certificato di destinazione urbanistica che non concerne i beni trasferiti (trattasi, infatti, di altri beni siti in Martirano Lombardo).

⁶⁵ Cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.18 della presente relazione peritale

RELAZIONE PERITALE

signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), del **foglio di mappa 9 del comune di Falerna** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale).

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

- 1) nota di **trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED] [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED] [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale).

Dette particelle (**1224 subalterno 2**, per la quota pari a 1/1 – per intero -, **951** per la quota parte pari a 1/18 - un diciottesimo -) sono pervenute a [REDACTED] in virtù di atto di donazione (cfr. allegato n. 7.4 della presente relazione peritale) per **notar Gianluca PERRELLA del 26 novembre 2007**, repertorio n. **84798**, raccolta n. 14022, registrato a Catanzaro il 3 dicembre 2007, al n. 7864, serie 1T, trascritto il **4 dicembre 2007**, RG 22337, **RP 14654, a favore di** [REDACTED] (soggetto fallito), per la quota di proprietà pari a 1/1 per la casa e per la quota di proprietà pari a 1/18 - un diciottesimo - per il suolo adibito a strada, **contro** [REDACTED] (genitore del soggetto fallito); detti beni (casa con

RELAZIONE PERITALE

annessa corte) e quota parte pari a 1/18 - un diciottesimo - della strada di accesso alla casa erano pervenuti a [REDACTED] (genitore del soggetto fallito) in forza di atto di assegnazione di beni ai soci (cfr. allegato n. 7.3 della presente relazione peritale) per notar Gianluca PERRELLA del giorno **11 dicembre 2006**, repertorio n. **82753**, raccolta 12465, registrato a Catanzaro il 27 dicembre 2006, al n. 6011, serie 1T, trascritto il **27 dicembre 2006**, RG 25018, **RP 16364** (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.39 della presente relazione peritale), **a favore di [REDACTED]**, contro la società “[REDACTED]” con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1 per la casa e per la quota di proprietà pari a 1/9 - un nono - della strada di accesso alla casa (cfr. **seconda assegnazione** dell’atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.3 della presente relazione peritale). Alla società “[REDACTED]” con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (legale rappresentante signor [REDACTED]), l’area di sedime⁶⁶ (**foglio di mappa 9 del comune di Falerna, particella 107/a, definitiva particella 107, di are 84.60, sterile**) sulla quale insiste (anche) la casa identificata in **catasto fabbricati del comune di Falerna, foglio di mappa 9, particella 1224, subalterno 2**, era pervenuta in virtù di atto di

⁶⁶ All’articolo 1 dell’atto di compravendita per notar Mario BILANGIONE del **27 settembre 1988**, repertorio n. 22106, si legge: “[...] **quoziente di terreno** in “Zona di Rispetto costiero”, sito in territorio di Falerna lido (Catanzaro), località “Cartolano”, della superficie complessiva di circa mq. 8460 (metri quadrati ottomilaquattrocentosessanta), confinante con scarpata S.S. 18, demanio marittimo, torrente Cartolano e via pubblica.” (cfr. allegato n. 7.16 della presente relazione peritale).

RELAZIONE PERITALE

compravendita (cfr. allegato n. 7.16 della presente relazione peritale) per notar Mario BILANGIONE del **27 settembre 1988**, repertorio n. 22106, raccolta n. 6768, registrato a Lamezia Terme il 14 ottobre 1988, al n. 2006, serie 1V, trascritto il **25 ottobre 1988**, RG 20881, **RP 17574** (cfr. allegato n. 6.40 della presente relazione peritale), **a favore** di [REDACTED], nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società in nome collettivo “[REDACTED]”, **contro** i coniugi [REDACTED], e [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni. Pertanto, lo scrivente ha proceduto alla verifica dell’eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli in capo a: 1) [REDACTED] [REDACTED] che risultava proprietario della quota pari a 1/1 (intera proprietà) nel periodo compreso fra il giorno **11 dicembre 2006** e il **26 novembre 2007**; 2) “[REDACTED]”, che risultava proprietaria della quota pari a 1/1 nel periodo compreso fra il **27 settembre 1988** e il giorno **11 dicembre 2006**; l’esito delle predette ricerche presso il servizio pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle Entrate è stato negativo, cioè non esistono formalità pregiudizievoli in ordine ai beni del compendio fallimentare ubicati in località Cartolano del comune di Falerna, **foglio di mappa 9** del **catasto fabbricati**,

RELAZIONE PERITALE

particella **1224, subalterno 2**, per la quota pari a 1/1 – per intero -, e **foglio di mappa 9 del catasto terreni, particella 951**, per la quota parte pari a 1/18 - un diciottesimo -, cfr. ispezioni ipotecarie telematiche riportate quali allegati n. 6.31 e n. 6.51 della presente relazione peritale.

Lotto A.3: comprendente le **particelle 622** (intera quota pari a 1/1) e **567 (per la quota parte pari a 1/2 - un mezzo - *pro indiviso*)**, tutte in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), del **foglio di mappa 9 del catasto fabbricati (la particella 622)** e del **catasto terreni (la particella 567)** del **comune di Falerna** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale).

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

- 1) nota di **trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED] l, con sede [REDACTED] e, codice fiscale [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED], nato a Lamezia Terme il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale).

In merito al **lotto A.3** [costituito delle **particelle 622** (intera quota pari a 1/1) e **567 (per la quota parte pari a 1/2 - un mezzo - *pro indiviso*)**], tutte in testa al signor [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), del foglio di mappa 9 del catasto fabbricati (la particella 622) e del catasto terreni (la particella 567) del comune di Falerna] si mette in evidenza che i beni in argomento sono pervenuti al soggetto fallito in virtù dell'atto di compravendita per notar Gianluca PERRELLA del 23 luglio 2009, repertorio n. 88433, raccolta n. 16756, trascritto il 4 agosto 2009, RG 11507, RP 7437, contro , per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), cfr. atto di compravendita⁶⁷ riportato quale allegato n. 7.5 della presente relazione peritale (cfr., altresì, nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.23 della presente relazione peritale). La aveva – a sua volta - acquistato il bene in oggetto da in virtù dell'atto di compravendita per notar Roberto GERVASIO⁶⁸ del 21 giugno 1994, repertorio n. 71392, trascritto il giorno 1 luglio 1994, RG 12408, RP 10132 (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.38 della presente relazione peritale). Lo scrivente ha proceduto alla verifica dell'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli in capo alla con sede in che risultava proprietaria della quota pari a 1/1 (intera proprietà) nel periodo compreso fra il 21 giugno 1994 e il 23 luglio 2009; l'esito delle ricerche presso il servizio pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è stato negativo, cioè non

⁶⁷ Si mette in evidenza che all'atto di compravendita citato (cfr. allegato n. 7.5 della presente relazione peritale) risulta erroneamente allegato un certificato di destinazione urbanistica che non concerne i beni trasferiti (trattasi, infatti, di altri beni siti in Martirano Lombardo).

⁶⁸ Cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.18 della presente relazione peritale

RELAZIONE PERITALE

esistono formalità pregiudizievoli in ordine ai beni del compendio fallimentare ubicati in località Cartolano del comune di Falerna, **foglio di mappa 9 del catasto fabbricati, particella 622**, e foglio di mappa 9 del **catasto terreni, particella 567**, cfr. ispezione ipotecaria telematica per denominazione [REDACTED] riportata quale allegato n. 6.50 della presente relazione peritale.

Lotto B.1: comprendente il **subalterno 2 della particella 323**, in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), del **foglio di mappa 11 del catasto fabbricati del comune di Platania** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale).

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

- 1) nota di **trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale).

In merito al **lotto B.1** (costituito del **subalterno 2 della particella 323 del foglio di mappa 11 del catasto fabbricati del comune di Platania**) si mette in evidenza che non esistono altre formalità pregiudizievoli nell'ultimo ventennio,

RELAZIONE PERITALE

posto che il bene in oggetto era pervenuto al soggetto fallito in virtù dell'atto di divisione per notar Gennaro NOTARO del 30 dicembre 2003, repertorio n. 62060, raccolta n. 15717, trascritto il 27 gennaio 2004, RG 1415, **RP 1040**, quindi in data antecedente all'ultimo ventennio (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.9 della presente relazione peritale).

Lotto B.2: comprendente il subalterno 3 della **particella 323**, in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), del **foglio di mappa 11** del catasto fabbricati del **comune di Platania** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale).

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

- 1) nota di **trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento** del **20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981**, a favore della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], contro (soggetto n. 1) [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale).

In merito al **lotto B.2** (costituito del **subalterno 3** della **particella 323** del **foglio di mappa 11** del catasto fabbricati del **comune di Platania**) si mette in evidenza che non esistono altre formalità pregiudizievoli nell'ultimo ventennio,

RELAZIONE PERITALE

posto che il bene in oggetto era pervenuto al soggetto fallito in virtù dell'atto di divisione per notar Gennaro NOTARO del 30 dicembre 2003, repertorio n. 62060, raccolta n. 15717, trascritto il 27 gennaio 2004, RG 1415, **RP 1040**, quindi in data antecedente all'ultimo ventennio (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.9 della presente relazione peritale).

Lotto C.1: comprendente le **particelle 98, 997, 1162, 1163, 1164, 1173, 1584, 1588**, in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), e le **particelle 1155, 1175, 1176**, in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 3/6 (tre sestimi, cioè un mezzo), del **foglio di mappa 15** del catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale):

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

- 1) nota di **trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981**, a favore della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], contro (soggetto n. 1) [REDACTED], con sede in [REDACTED] [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED] [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale).

RELAZIONE PERITALE

In merito al **lotto C.1** (costituito delle **particelle 98, 997, 1155, 1162, 1163, 1164, 1173, 1175, 1176, 1584 e 1588** del **catasto terreni** del foglio di mappa 15 del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro**) si mette in evidenza che non esistono altre formalità pregiudizievoli nell'ultimo ventennio, posto che la quota parte pari a 1/2 (un mezzo) *pro indiviso* delle particelle succitate (**particelle 98, 997, 1155, 1162, 1163, 1164, 1173, 1175, 1176, 1584 e 1588**) era pervenuta al soggetto fallito in virtù di atto di compravendita per **notar Gennaro ANANIA** del **23 settembre 2000**, repertorio n. 57446, raccolta n. 12751, trascritto il **17 ottobre 2000**, RG 21037, **RP 16590**, quindi in data antecedente all'ultimo ventennio (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato **n. 7.8** della presente relazione peritale); per quanto concerne, invece, l'altra metà delle particelle **98, 997, 1162, 1163, 1164, 1173, 1584 e 1588** (atteso che le **particelle 1155, 1175 e 1176** risultano oggi in capo al soggetto fallito solo per la quota parte pari a 1/2 - un mezzo – *pro indiviso* del diritto di proprietà), lo scrivente ha proceduto alla verifica dell'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli in capo al soggetto () che ne risultava proprietario per la quota parte pari a 1/2 (un mezzo) *pro indiviso* nel periodo compreso fra il 23 settembre 2000 e il 13 marzo 2013; l'esito delle ricerche presso il servizio pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è stato negativo, cioè non esistono formalità pregiudizievoli in ordine ai beni del compendio fallimentare ubicato in via Madonna delle Spina (foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particelle 98, 997, 1155, 1162, 1163, 1164, 1173, 1175, 1176, 1584 e 1588),

RELAZIONE PERITALE

cfr. ispezione ipotecaria telematica per dati anagrafici (soggetto [REDACTED]) riportata quale allegato n. 6.49 della presente relazione peritale.

Lotto C.2: comprendente i subalterni 27 e 28 della **particella 539**, in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3 (un terzo), del **foglio di mappa 32** del **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale).

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

- 1) nota di **iscrizione** del **15 giugno 2022**, RG 8447, **RP 706**, inerente ad **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del **29 maggio 2017**, repertorio n. 349, Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], capitale Euro 44.118,78, tasso di interesse annuo 9,5%, spese Euro 1.591,00, totale iscrizione Euro 70.000,00, **a favore** di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo) relativamente all'unità negoziale n. 1, **contro** [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo) relativamente all'unità negoziale n. 1; si precisa che l'unità negoziale n. 1 della nota di iscrizione *de qua* è costituita dei seguenti quattro immobili del **foglio di mappa 32** del **catasto fabbricati** (i primi tre) e del **catasto terreni** (il quarto) del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro: i)**

RELAZIONE PERITALE

particella 539, subalterno 1102; ii) **particella 539, subalterno 27**; iii) **particella 539, subalterno 28**; iv) **particella 610** (cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 6.48 della presente relazione peritale);

- 2) nota di **trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento** del **20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED] [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED] [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale).

Si segnala, per completezza, atteso che trattasi di iscrizione in seguito cancellata, che sulla **particella 539, subalterno 18** (dal quale sono scaturiti, dapprima, i **subalterni 23 e 24** e, poi, gli attuali **subalterni 27 e 28** costituenti il lotto C.2 del compendio fallimentare in argomento) del **foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, gravava la seguente formalità: **iscrizione** del **14 marzo 2005**, RG 5925, **RP 1395**, derivante da atto pubblico amministrativo del giorno 1 marzo 2005, repertorio n. 3413/30, emanato da E.TR. SpA, con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, inerente ad **ipoteca legale** (cfr. art. 77 dPR 29 settembre 1973, n. 602) di importo capitale €uro 1.911,15, tasso di interesse annuo 8,4%,

RELAZIONE PERITALE

totale iscrizione 3.822,30, **a favore** di E.TR. SpA, con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, **contro** [REDACTED]

[REDACTED]; si ribadisce che l'iscrizione *de qua* gravava sul **subalterno 18** del **foglio di mappa 32** del **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 6.17 della presente relazione peritale). Si precisa che l'**iscrizione** del **14 marzo 2005**, RG 5925, **RP 1395**, è stata cancellata (cancellazione totale) con **annotazione** del **14 gennaio 2006**, RG 1071, **RP 131**, **a favore** di E.TR. SpA, con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, **contro** [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. annotazione riportata quale allegato n. 6.17-*bis* della presente relazione peritale).

Lotto C.3: comprendente il **subalterno 1102** della **particella 539**, in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3 (un terzo), del **foglio di mappa 32** del **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale).

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

- 1) nota di **iscrizione** del **15 giugno 2022**, RG 8447, **RP 706**, inerente ad **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del **29 maggio 2017**, repertorio n. 349, Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], capitale Euro 44.118,78, tasso di interesse annuo 9,5%, spese Euro 1.591,00, totale iscrizione Euro 70.000,00, **a favore** di [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

[REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo) relativamente all'unità negoziale n. 1, **contro** [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo) relativamente all'unità negoziale n. 1; si precisa che l'unità negoziale n. 1 della nota di iscrizione *de qua* è costituita dei seguenti quattro immobili del **foglio di mappa 32** del **catasto fabbricati** (i primi tre) e del **catasto terreni** (il quarto) del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**: i) **particella 539, subalterno 1102**; ii) **particella 539, subalterno 27**; iii) **particella 539, subalterno 28**; iv) **particella 610** (cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 6.48 della presente relazione peritale);

- 2) nota di **trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento** del **20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED], trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED] [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale).

RELAZIONE PERITALE

Lotto C.4: comprendente la **particella 610**, in testa al signor Vincenzo CHIRICO per la quota di proprietà pari a 1/3, del **foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale).

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

- 1) nota di **iscrizione** del **15 giugno 2022**, RG 8447, **RP 706**, inerente ad **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del **29 maggio 2017**, repertorio n. 349, Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, capitale Euro 44.118,78, tasso di interesse annuo 9,5%, spese Euro 1.591,00, totale iscrizione Euro 70.000,00, **a favore** di [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo) relativamente all'unità negoziale n. 1, **contro** [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo) relativamente all'unità negoziale n. 1; si precisa che l'unità negoziale n. 1 della nota di iscrizione *de qua* è costituita dei seguenti quattro immobili del **foglio di mappa 32 del catasto fabbricati** (i primi tre) e del **catasto terreni** (il quarto) del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**: i) **particella 539, subalterno 1102**; ii) **particella 539, subalterno 27**; iii) **particella 539, subalterno 28**; iv) **particella 610** (cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 6.48 della presente relazione peritale);

RELAZIONE PERITALE

2) nota di **trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED] [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale).

Lotto C.5: comprendente i **subalterni 2 e 3** della **particella 2550**, siti al piano seminterrato (rispetto alla via Giorgio LA PIRA), in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/4, del **foglio di mappa 32** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale).

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

1) nota di **trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED] **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED] [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

_____ (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale).

In merito al **lotto C.5** (costituito dei **subalterni 2 e 3** della **particella 2550** del **foglio di mappa 32** del **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**) si mette in evidenza che non esistono altre formalità pregiudizievoli nell'ultimo ventennio, posto che l'area di sedime del fabbricato in argomento (suolo individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 772⁶⁹**, estesa **are 6.00**, e **particella 773**, estesa **are 6.00**) era pervenuta al soggetto fallito (limitatamente alla quota parte pari a 1/4 – un quarto – *pro indiviso*) in virtù **dell'atto di donazione⁷⁰** per **notar Napoleone FIORE MELACRINIS** del **12 maggio 2000**, repertorio n. 125130, raccolta n. 22481, trascritto il **5 giugno 2000**, RG 12512, **RP 9980**, quindi in data antecedente all'ultimo ventennio (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.10 della presente relazione peritale). E nel periodo dal 12 maggio 2000 ad oggi non risultano altre formalità pregiudizievoli (oltre alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento) avverso il soggetto fallito e sui beni in esame.

Lotto C.6: comprendente i **subalterni 5 e 6** della **particella 2550**, siti al piano terra (rispetto alla via Giorgio LA PIRA), in testa al signor _____ per la quota di proprietà pari a 1/4, del **foglio di mappa 32** del **comune di Lamezia Terme**,

⁶⁹ Cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.57 della presente relazione peritale.

⁷⁰ Cfr. atto di donazione riportato quale allegato n. 7.10 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

sezione Nicastro (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale).

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

- 1) nota di **trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED] [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED] [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale).

In merito al **lotto C.6** (costituito dei **subalterni 5 e 6** della **particella 2550** del **foglio di mappa 32** del **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**) si mette in evidenza che non esistono altre formalità pregiudizievoli nell'ultimo ventennio, posto che l'area di sedime del fabbricato in argomento (suolo individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 772⁷¹**, estesa **are 6.00**, e **particella 773**, estesa **are 6.00**) era pervenuta al soggetto fallito (limitatamente alla quota parte pari a 1/4 – un quarto – *pro indiviso*) in virtù **dell'atto di donazione⁷²** per **notar Napoleone FIORE MELACRINIS** del

⁷¹ Cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.57 della presente relazione peritale.

⁷² Cfr. atto di donazione riportato quale allegato n. 7.10 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

12 maggio 2000, repertorio n. 125130, raccolta n. 22481, trascritto il **5 giugno 2000**, RG 12512, **RP 9980**, quindi in data antecedente all'ultimo ventennio (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.10 della presente relazione peritale). E nel periodo dal 12 maggio 2000 ad oggi non risultano altre formalità pregiudizievoli (oltre alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento) *avverso* il soggetto fallito e sui beni in esame.

Lotto C.7: costituito dell'unità immobiliare (in parte allo stato rustico) **non censita in catasto**, sita al piano primo (secondo fuori terra rispetto alla via Giorgio LA PIRA), posta a Sud-Ovest, in sopraelevazione dei **subalterni 5 e 6** della **particella 2550**, del **foglio di mappa 32** del **comune di Lamezia Terme**, **sezione Nicastro** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale); detta unità, atteso che insiste sull'area di sedime in testa per la quota parte pari a 1/4 (un quarto) al signor [REDACTED], deve ritenersi ricompresa nella massa fallimentare per la quota parte pari a 1/4 (un quarto) del diritto di proprietà.

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

- 1) nota di **trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento** del **20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981**, **a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) F [REDACTED] [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

(cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale).

In merito al **lotto C.7**, costituito dell'unità immobiliare (in parte allo stato rustico) **non censita in catasto**, sita al piano primo (secondo fuori terra rispetto alla via Giorgio LA PIRA), posta a Sud-Ovest, si mette in evidenza che non esistono altre formalità pregiudizievoli nell'ultimo ventennio, posto che l'area di sedime del fabbricato in argomento (suolo individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 772⁷³, estesa are 6.00, e particella 773, estesa are 6.00) era pervenuta al soggetto fallito (limitatamente alla quota parte pari a 1/4 – un quarto – *pro indiviso*) in virtù dell'atto di donazione⁷⁴ per notar Napoleone FIORE MELACRINIS del 12 maggio 2000, repertorio n. 125130, raccolta n. 22481, trascritto il 5 giugno 2000, RG 12512, RP 9980, **quindi in data antecedente all'ultimo ventennio** (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.10 della presente relazione peritale). E nel periodo dal 12 maggio 2000 ad oggi non risultano altre formalità pregiudizievoli (oltre alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento) avverso il soggetto fallito e sul bene in esame.

Lotto C.8: costituito dell'unità immobiliare (completamente allo stato rustico) **non censita in catasto**, sita al piano primo (secondo fuori terra rispetto alla via Giorgio LA PIRA), posta a Nord-Est, in sopraelevazione dei **subalterni 5 e 6** della

⁷³ Cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.57 della presente relazione peritale.

⁷⁴ Cfr. atto di donazione riportato quale allegato n. 7.10 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

particella 2550, del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro (cfr. allegato n. 4.5 della presente relazione peritale); detta unità, atteso che insiste sull'area di sedime in testa per la quota parte pari a 1/4 (un quarto) al signor [REDACTED], deve ritenersi ricompresa nella massa fallimentare per la quota parte pari a 1/4 (un quarto) del diritto di proprietà.

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

- 1) nota di **trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED] [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale).

In merito al **lotto C.8**, costituito dell'unità immobiliare (completamente allo stato rustico) **non censita in catasto**, sita al piano primo (secondo fuori terra rispetto alla via Giorgio LA PIRA), posta a Nord-Est, si mette in evidenza che non esistono altre formalità pregiudizievoli nell'ultimo ventennio, posto che l'area di sedime del fabbricato in argomento (suolo individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32,

RELAZIONE PERITALE

particella 772⁷⁵, estesa **are 6.00**, e **particella 773**, estesa **are 6.00**) era pervenuta al soggetto fallito (limitatamente alla quota parte pari a 1/4 – un quarto – *pro indiviso*) in virtù **dell'atto di donazione⁷⁶** per **notar Napoleone FIORE MELACRINIS** del **12 maggio 2000**, repertorio n. 125130, raccolta n. 22481, trascritto il **5 giugno 2000**, RG 12512, **RP 9980**, **quindi in data antecedente all'ultimo ventennio** (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 7.10 della presente relazione peritale). E nel periodo dal 12 maggio 2000 ad oggi non risultano altre formalità pregiudizievoli (oltre alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento) *avverso* il soggetto fallito e sul bene in esame.

Lotto C.9: comprendente le **particelle 167, 398, 189, 235, 237, 389, 396, 402, 426**, tutte in testa al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), nonché la **particella 503** (di **are 21.96**, allo stato priva di intestatari catastali in quanto di qualità ente urbano, non ancora censita in catasto fabbricati, ma derivante dalla soppressione delle particelle dalle **particelle 165**, di **are 0.80**, e **425**, di **are 21.16**, quest'ultima a sua volta derivata dalla **particella 164**, di **are 29.10**) del **foglio di mappa 95** del **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasi** (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale).

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

- 1) nota di **trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento** del **20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019,

⁷⁵ Cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.57 della presente relazione peritale.

⁷⁶ Cfr. atto di donazione riportato quale allegato n. 7.10 della presente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED] [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale).

Quesito e): “[*il perito ... REDIGA*] una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l’altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;”

Risposta al quesito e)

Per quanto concerne gli immobili elencati in risposta al quesito a), si procede alla relativa breve descrizione complessiva e sintetica dei beni. Si procede alla descrizione dei fabbricati individuati dai successivi punti da 1) a 13) per proseguire con i terreni dal punto 14) al punto 36).

1) Il primo immobile preso in considerazione (e ricadente, ovviamente, nella massa fallimentare) è costituito di una porzione di fabbricato facente parte di un edificio di maggiore consistenza. Nel suo complesso il manufatto si compone di un unico corpo di fabbrica costituito di tre unità immobiliari ubicate in contrada Cartolano del comune di Falerna

RELAZIONE PERITALE

censite in **catasto fabbricati** del **comune di Falerna, foglio di mappa 9, particella 621, subalterni 1, 2 e 3** (i subalterni 2 e 3 risulterebbero esclusi dalla procedura fallimentare, in quanto non compresi nell'atto di provenienza del bene al soggetto fallito). Allo stato di fatto il fabbricato è in corso di costruzione, realizzato su un unico livello fuori terra con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato gettato in opera. Le coordinate **GPS sono 38.994705 di latitudine e 16.134075 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro - in pianta - del fabbricato in argomento). Al bene immobile in esame si accede attraverso l'ingresso ubicato sul prospetto Ovest del fabbricato (cfr. fotografie n. 1 e n. 2 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.1); detto fabbricato presenta una struttura portante intelaiata composta di travi e pilastri - formanti telai - in conglomerato cementizio armato. L'immobile risulta così composto:

1. **Porzione di unico ambiente** indicato con il simbolo **RI**, di superficie netta pari a **47,44 metri quadrati** e superficie lorda pari a **54,37 metri quadrati** (cfr. fotografie dalla n. 3 alla n. 6 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.1); l'ambiente è privo di intonaco, pavimento ed ogni altra rifinitura; il fabbricato presenta tre finestre sul prospetto Est, una sul prospetto Sud, mentre sul prospetto Ovest sono presenti due porte finestre, due porte garage e una finestra. La rappresentazione grafica dell'immobile sopra descritto è riportata nell'allegato n. 15.1.

2) Il secondo immobile preso in considerazione (e ricadente, ovviamente, nella massa fallimentare) è un fabbricato

RELAZIONE PERITALE

edificato su un unico livello a piano terra, situato in contrada Cartolano del comune di Falerna, censito in **catasto fabbricati del comune di Falerna, foglio di mappa 9, particella 622**, avente coordinate **GPS 38.994810 di latitudine e 16.134017 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro - in pianta - del fabbricato in argomento). Al bene immobile in oggetto si accede attraverso l'ingresso ubicato sul prospetto Ovest del fabbricato (cfr. fotografie n. 1 e n. 7 dell'allegato n. 1.1); detto fabbricato presenta una struttura portante intelaiata composta di travi e pilastri – formanti telai - in conglomerato cementizio armato. L'immobile risulta così composto:

1. **un ambiente rustico**, indicato con il simbolo **R2** nelle planimetrie riportate nell'allegato n. 15.9 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **35,51 metri quadrati** e superficie lorda pari a **43,16 metri quadrati** (cfr. fotografie dalla n. 8 alla n. 11 dell'allegato n. 1.1); l'ambiente è privo di intonaco, pavimento ed ogni altra rifinitura; il fabbricato presenta una finestra sul prospetto Est, due finestre sul prospetto Sud, una porta finestra sul prospetto Ovest, una porta finestra e una finestra sul prospetto Nord.

3) Il terzo immobile preso in considerazione (e ricadente, ovviamente, nella massa fallimentare) è un fabbricato, costituito di un unico livello a piano terra, situato in contrada Cartolano del comune di Falerna, censito in **catasto fabbricati del comune di Falerna, foglio di mappa 9, particella 1224, subalterno 2**, avente coordinate **GPS 38.992881 di latitudine e 16.135056 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al

RELAZIONE PERITALE

baricentro - in pianta - del fabbricato in argomento). Per raggiungere la proprietà, dalla strada statale 18 occorre imboccare la stradina che ha inizio a confine con l'hotel Eurolido e attraversare (dopo aver percorso il sottopasso della SS 18) le **particelle 567, 566 e 951** (le **particelle 567 e 566** nella loro interezza e la **particella 951** per la quota parte pari a 1/18 – un diciottesimo - risultano intestate al soggetto fallito, sig. [REDACTED], pertanto sono ricomprese nella massa fallimentare), sino a giungere al cancello d'ingresso posto sul lato Est del confine di proprietà (cfr. fotografia n. 12 dell'allegato n. 1.1); Detto fabbricato presenta una struttura portante in legno. L'immobile, che ha superficie lorda pari a **62,10 metri quadrati**, è dotato di accesso ad un'area cortilizia adibita a giardino comune, identificata con il subalterno 1 (B.C.N.C.). L'ingresso ai vani interni del bene immobile avviene dal prospetto Sud-Ovest (lato fronte mare) tramite un portico in legno (cfr. punto n. 8 del seguente elenco), i vani interni sono di seguito descritti:

1. **un soggiorno**, indicato con il simbolo S_L , di superficie netta pari a **16,40 metri quadrati** (cfr. fotografie dalla n. 16 alla n. 17 dell'allegato n. 1.1); all'ambiente si accede dal portico P_L (cfr. punto n. 8 del seguente elenco) attraverso una porta, posta sul prospetto Ovest, di 80 centimetri di larghezza e 187 centimetri di altezza; detto ambiente è dotato, sul prospetto Sud, di una finestra di larghezza 100 centimetri, altezza pari a 70 centimetri e altezza parapetto pari a 77 centimetri (cfr. fotografie n. 16 e n. 17); da detto vano si accede alla cucina e al corridoio

RELAZIONE PERITALE

- (cfr. punti n. 2 e n. 3 del presente elenco), e da quest'ultimo alle altre stanze dell'abitazione;
2. **una cucina**, indicata con il simbolo K_L , di superficie netta pari a **6,27 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 18 dell'allegato n. 1.1); detto ambiente è dotato di una finestra ubicata sul lato ovest di larghezza pari a 120 centimetri, altezza pari a 81 centimetri e altezza parapetto di 77 centimetri e di una finestra ubicata sul prospetto Nord di larghezza pari a 50 centimetri, altezza pari a 92 centimetri e altezza parapetto di 77 centimetri;
 3. **un corridoio**, indicato con il simbolo C_L , di superficie netta pari a **2,28 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 19 dell'allegato n. 1.1); detto vano immette sulle stanze L_{IL} , w_{CL} , L_{2L} , L_{3L} e C_L di seguito descritte;
 4. **una stanza da letto matrimoniale**, indicata con il simbolo L_{IL} , di superficie netta pari a **12,88 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 20 e n. 21 dell'allegato n. 1.1); detta stanza da letto presenta una finestra posta sul prospetto Sud di larghezza pari a 95 centimetri, altezza pari a 83 centimetri e altezza parapetto pari a 76 centimetri;
 5. **un bagno**, indicato con il simbolo w_{CL} , di superficie netta pari a **4,34 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 22 e n. 23 dell'allegato n. 1.1); detto bagno è rivestito con piastrelle in ceramica e presenta una finestra posta sul prospetto Est di larghezza pari a 52 centimetri, altezza paria 84 centimetri e altezza parapetto pari a 77 centimetri;
 6. **una stanza da letto**, indicata con il simbolo L_{2L} , di superficie netta pari a **6,68 metri quadrati** (cfr. fotografia

RELAZIONE PERITALE

- n. 24 dell'allegato n. 1.1); detta stanza da letto presenta una finestra posta sul prospetto Nord di larghezza pari a 95 centimetri, altezza pari a 85 centimetri e altezza parapetto pari a 77 centimetri;
7. **una stanza da letto**, indicata con il simbolo L_{3L} , di superficie netta pari a **8,30 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 25 e n. 26 dell'allegato n. 1.1); detta stanza da letto presenta una finestra posta sul prospetto Nord di larghezza pari a 95 centimetri, altezza pari a 84 centimetri e altezza parapetto pari a 75 centimetri;
8. **un portico**, indicata con il simbolo P_L , di superficie netta pari a **44,02 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 27 dell'allegato n. 1.1); detto portico circonda l'abitazione lungo i prospetti Sud, Ovest e Nord, è realizzato in legno.

Quanto sopra descritto è stato rilevato *in loco* dallo scrivente ed è graficamente restituito nelle piante riportate quale allegato n. 15.2.

4) Il quarto immobile preso in considerazione (e ricadente, ovviamente, nella massa fallimentare) è un fabbricato costituito di un piano seminterrato e di tre livelli fuori terra, situato in via Fosso del comune di Platania, censito in **catasto fabbricati del comune di Platania, al foglio di mappa 11, particella 323, subalterno 2**, avente coordinate **GPS 39.002669 di latitudine e 16.319679 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro - in pianta - del fabbricato in argomento).

Al bene immobile in esame si accede attraverso l'ingresso ubicato sul prospetto Ovest del fabbricato (cfr.

RELAZIONE PERITALE

fotografia n. 1 dell'allegato n. 1.2); detto fabbricato presenta una struttura portante intelaiata composta di travi e pilastri – formanti telai - in conglomerato cementizio armato. L'immobile è caratterizzato come segue:

1. **un piano seminterrato**, indicato con il simbolo S_{2s} , di superficie netta pari a **67,00 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 3 e n. 4 dell'allegato n. 1.2); l'ambiente è privo di intonaco, pavimento ed ogni altra rifinitura; al seminterrato si accede mediante un ingresso ancora rustico sul prospetto Est; è presente, inoltre, il vano scala di collegamento a tutti i piani del fabbricato (cfr. punto n. 5 del presente elenco);
2. **un piano terra**, indicato con il simbolo S_{2t} , di superficie netta pari a **61,71 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 5, n. 6, n. 7, n. 9 dell'allegato n. 1.2); detto vano è privo di intonaco, pavimento ed ogni altra rifinitura; il vano è dotato di una finestra e una porta-finestra sul prospetto Ovest e di una finestra e porta-finestra sul prospetto Est, sul quale è presente inoltre un balcone indicato con il simbolo S_{2bt} (cfr. fotografie n. 2 e n. 8 dell'allegato n. 1.2), di superficie netta pari a **9,17 metri quadrati**; è presente, inoltre, il vano scala di collegamento a tutti i piani del fabbricato (cfr. punto n. 5 del presente elenco);
3. **un piano primo**, indicato con il simbolo S_{2p} , di superficie netta pari a **61,41 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 10, n. 11, n. 12, n. 14); detto vano è privo di intonaco, pavimento ed ogni altra rifinitura; il vano è dotato di una finestra e una porta-finestra sul prospetto Ovest, sul quale è pure

RELAZIONE PERITALE

presente un balcone indicato con il simbolo S_{2b} (cfr. fotografia n. 13 dell'allegato n. 1.2), di superficie netta pari a **9,13 metri quadrati**, e di una finestra e porta-finestra sul prospetto Est, sul quale è presente un balcone indicato con il simbolo S_{2bb} (cfr. fotografie n. 2 e n. 15 dell'allegato n. 1.2), di superficie netta pari a **9,17 metri quadrati**; è presente, inoltre, il vano scala di collegamento a tutti i piani del fabbricato (cfr. punto n. 5 del presente elenco);

4. **un piano secondo**, indicato con il simbolo S_{2c} , di superficie netta pari a **37,13 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 16, n. 17 dell'allegato n. 1.2); è presente inoltre il vano scala di collegamento a tutti i piani del fabbricato (cfr. punto n. 5 del presente elenco);
5. **un vano scala**, indicato con il simbolo V_{s2} , di superficie netta pari a **6,28 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 18 dell'allegato n. 1.2); detto vano scala, che non presenta alcuna rifinitura, collega tutti i piani del fabbricato, dal piano seminterrato al piano secondo; è realizzato in conglomerato cementizio armato.

Quanto sopra descritto è stato rilevato *in situ* dallo scrivente ed è graficamente restituito nelle piante riportate quale allegato n. 15.3.

5) Il quinto immobile preso in considerazione (e ricadente, ovviamente, nella massa fallimentare) è un fabbricato, composto di un seminterrato e tre livelli fuori terra, situato in via Fosso del comune di Platania, censito in **catasto fabbricati** del comune di Platania, foglio di mappa 11, particella 323,

RELAZIONE PERITALE

subalterno 3, avente coordinate **GPS 39.002699 di latitudine e 16.319699 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro - in pianta - del fabbricato in argomento). Al bene immobile in oggetto si accede attraverso l'ingresso ubicato sul prospetto Ovest del fabbricato (cfr. fotografia n. 1 dell'allegato n. 1.2); detto fabbricato presenta una struttura portante intelaiata composta di travi e pilastri – formanti telai - in conglomerato cementizio armato. L'immobile è caratterizzato come segue:

1. **un piano seminterrato**, indicato con il simbolo S_{3s} , di superficie netta pari a **50,25 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 19 e n. 20 dell'allegato n. 1.2); l'ambiente è privo di intonaco, pavimento ed ogni altra rifinitura; al suddetto seminterrato si accede mediante un ingresso ancora rustico sul prospetto Est; è presente, inoltre, il vano scala di collegamento a tutti i piani del fabbricato (cfr. punto n. 5 del presente elenco);
2. **un piano terra**, indicato con il simbolo S_{3t} , di superficie netta pari a **44,55 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 21 e n. 22 dell'allegato n. 1.2); detto vano è privo di intonaco, pavimento ed ogni altra rifinitura; il vano è dotato di una finestra e una porta-finestra sul prospetto Ovest e di una finestra e porta-finestra sul prospetto Est, sul quale è presente inoltre un balcone indicato con il simbolo S_{3bt} (cfr. fotografia n. 23 dell'allegato n. 1.2), di superficie netta pari a **6,83 metri quadrati**; è presente, inoltre, il vano scala di collegamento a tutti i piani del fabbricato (cfr. punto n. 5 del presente elenco);

RELAZIONE PERITALE

3. **un piano primo**, indicato con il simbolo S_{3p} , di superficie netta pari a **44,26 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 24 dell'allegato n. 1.2); detto vano è privo di intonaco, pavimento ed ogni altra rifinitura; il vano è dotato di una finestra e una porta-finestra sul prospetto Ovest, sul quale è pure presente un balcone indicato con il simbolo S_{3b} (cfr. fotografia n. 25 dell'allegato n. 1.2) di superficie netta pari a **6,72 metri quadrati** e di una finestra e porta-finestra sul prospetto Est, sul quale è presente un balcone indicato con il simbolo S_{2bb} (cfr. fotografia n. 26 dell'allegato n. 1.2) di superficie netta pari a **6,84 metri quadrati**; è presente, inoltre, il vano scala di collegamento a tutti i piani del fabbricato (cfr. punto n. 5 del presente elenco);
4. **un piano secondo**, indicato con il simbolo S_{3c} , di superficie netta pari a **25,49 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 27, n. 28, n. 29 dell'allegato n. 1.2); è presente, inoltre, il vano scala di collegamento a tutti i piani del fabbricato (cfr. punto n. 5 del presente elenco);
5. **un vano scala**, indicato con il simbolo V_{s3} , di superficie netta pari a **6,10 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 30 dell'allegato n. 1.2); detto vano scala, che non presenta alcuna rifinitura, collega tutti i piani del fabbricato, dal piano seminterrato al piano secondo; è realizzato in conglomerato cementizio armato.

Quanto sopra descritto è stato rilevato *in loco* dallo scrivente ed è graficamente restituito nelle piante riportate quale allegato n. 15.3.

RELAZIONE PERITALE

6) Il sesto immobile preso in considerazione (e ricadente, ovviamente, nella massa fallimentare) è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme. Il manufatto ha destinazione commerciale ed è costituito di due unità immobiliari (unite di fatto), censite in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 539, subalterni 27 e 28**. Le coordinate GPS sono **38.960573 di latitudine e 16.312929 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro - in pianta - del fabbricato in esame). Al bene immobile in oggetto si accede attraverso l'ingresso ubicato sul prospetto Est del fabbricato condominiale (confrontare punto 6 dell'elenco che segue), il quale presenta una struttura portante intelaiata composta di un'incastellatura di travi e pilastri - formanti telai - in conglomerato cementizio armato. L'immobile, adibito a locale commerciale di superficie lorda pari a **826,73 metri quadrati**, ed al quale si accede tramite una tettoia chiusa adiacente al bene in questione (cfr. fotografie n. 17, n. 18, n. 19 e n. 20 del reperto fotografico riportato nell'allegato n. 1.3 della presente relazione peritale), si compone come segue:

1. **un magazzino**, indicato con il simbolo M_I nelle planimetrie riportate nell'allegato n. 8.5 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **261,03 metri quadrati** (cfr. fotografie dalla n. 21 alla n. 27 dell'allegato n. 1.3); detto magazzino, contenente merci, risulta suddiviso in corsie tramite scaffalature metalliche e pareti divisorie realizzate in cartongesso e intelaiatura in metallo,

RELAZIONE PERITALE

e presenta un'altezza netta di 4,02 metri; lungo la parete Ovest è stato realizzato un controsoffitto che si trova a un'altezza da terra di 1,98 metri;

2. **un ufficio**, indicato con il simbolo *u_{MI}* nelle piante riportate nell'allegato n. 15.4 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **10,59 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 28 e n. 29 dell'allegato n. 1.3); detto ufficio occupa la parte inferiore di un soppalco ricavato tramite partizioni verticali (fatte di vetro e intelaiatura in metallo) e partizioni orizzontali metalliche e presenta un'altezza netta di 1,92 metri (cfr. punto n. 3 del presente elenco); è dotato inoltre di una finestra di larghezza pari a 65 centimetri, altezza pari a 80 centimetri ed altezza parapetto pari a 103 centimetri;
3. **un soppalco**, composto di due ambienti principali indicati con i simboli *s_{MIa}* e *s_{MIb}* e di un vano disimpegno posto in mezzeria indicato con il simbolo *dis* (cfr. fotografie n. 28, n. 30, n. 31, n. 32 dell'allegato n. 1.3); detto soppalco occupa la parte superiore di un vano ricavato tramite partizioni verticali (fatte di vetro e intelaiatura in metallo) e partizioni orizzontali metalliche, e presenta un'altezza netta di 2,00 metri (cfr. punto n. 2 del presente elenco e fotografia n. 28 dell'allegato n. 1.3); al soppalco si accede mediante una scala metallica composta di 8 pedate di 26 centimetri e 9 alzate di 22 centimetri per un dislivello di 2,00 metri; da detta scala, tramite un pianerottolo, si accede ai due ambienti indicati con gli acronimi *s_{MIa}*, di superficie netta pari a **12,92 metri quadrati**, e *s_{MIb}*, di

RELAZIONE PERITALE

superficie netta pari a **14,50 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 30, n. 31 e n. 32 dell'allegato n. 1.3); il vano indicato con la sigla *s_{M1b}* è inoltre dotato di una finestra di larghezza pari a 121 centimetri, altezza pari a 57 centimetri ed altezza parapetto pari a 107 centimetri; il disimpegno *dis* ha superficie netta pari a **2,59 metri quadrati**;

4. **un bagno**, indicato con il simbolo *w_{CM1}*, di superficie netta pari a **4,02 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 33 e n. 34 dell'allegato n. 1.3); le pareti sono rivestite di piastrelle in ceramica per un'altezza di 1,76 metri; nell'ambiente in argomento è presente un dislivello (cfr. planimetria riportata nell'allegato n. 8.5) di 14 cm, mentre l'altezza netta è di 2,51 metri; detto bagno è, inoltre, dotato di finestra di larghezza pari a 55 centimetri, altezza pari a 39 centimetri ed altezza parapetto pari a 142 centimetri;
5. **un ripostiglio**, indicato con il simbolo *r_{M1}*, di superficie netta pari a **15,04 metri quadrati**; al suddetto ripostiglio si accede esclusivamente da una porta esterna di larghezza 92 centimetri, posta sulla facciata Sud.
6. **una tettoia chiusa**, indicata con il simbolo *p*, di superficie netta pari a **120,39 metri quadrati**, nella quale è posizionato l'ingresso principale al magazzino commerciale;
7. **disimpegno**, indicato con il simbolo *dis_{M3}*, di superficie netta pari a **5,97 metri quadrati**. Il vano disimpegno collega l'ambiente *M₁* all'ambiente *M₃* (cfr. foto n. 26 e n. 153 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3);

RELAZIONE PERITALE

8. **ingresso/disimpegno**, indicato con il simbolo M_3 , di superficie netta pari **20,09 metri quadrati**. All'interno di questo ambiente è possibile accedere sia dall'interno (dal vano indicato con il simbolo M_1) sia direttamente dal piazzale esterno (cfr. fotografie n. 145, n. 146, n. 148, n. 151 e n. 152 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3);
9. **bagno**, indicato con il simbolo WC_{M3} , di superficie netta pari a **5,59 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 147 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3);
10. **ufficio**, indicato con il simbolo $u1_{M3}$, di superficie netta pari a **11,67 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 149 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3);
11. **ufficio**, indicato con il simbolo $u2_{M3}$, di superficie netta pari a **9,17 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 150 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3).
12. **magazzino**, indicato con il simbolo M_2 , di superficie netta pari a **189,07 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 35, n. 36, n. 37, n. 38, n. 39 e n. 40 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3); detto magazzino, adibito a *showroom*, contenente merci, risulta suddiviso in corsie tramite scaffalature metalliche e pareti divisorie realizzate in cartongesso e intelaiatura in metallo, e presenta un'altezza netta di 3,84 metri e un controsoffitto posto ad una quota di 3,15 metri; in alcuni punti il controsoffitto presenta infiltrazioni di acqua (cfr. fotografia n. 38 dell'allegato n. 1.3);

RELAZIONE PERITALE

13.magazzino, indicato con il simbolo M_4 , di superficie netta **91,73 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 40 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3).

Si mette in evidenza che alcune porzioni di fabbricato sopra descritte e individuate sugli elaborati grafici con i simboli $u1_{M3}$, $u2_{M3}$, M_3 , wc_{M3} , wc_{M1} , p , M_4 , r_{M1} (per la superficie pari a 4,15 mq), ricadono sulla corte della **particella 539**. Gli ambienti sopra descritti sono graficamente individuati nelle piante riportate quale allegato n. 15.4.

7) Il settimo immobile preso in considerazione (e ricadente, ovviamente, nella massa fallimentare) è ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme. E' censito in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 539, subalterno 1102**. Le coordinate GPS sono **38.960508 di latitudine e 16.312896 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro - in pianta - del fabbricato in argomento). Al bene immobile in oggetto si accede dall'esterno attraverso il portone principale del vano scala condominiale ubicato sul prospetto Est del fabbricato (cfr. fotografie n. 1 e n. 2 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale). Presenta una struttura portante intelaiata composta di un'incastellatura di travi e pilastri - formanti telai - in conglomerato cementizio armato. L'immobile è adibito a civile abitazione, la superficie lorda è pari a 113,47 metri quadrati e vi si accede tramite portoncino caposcala subito sulla destra del portone principale; è costituito di:

RELAZIONE PERITALE

1. **un soggiorno**, indicato con il simbolo *S*, di superficie netta pari a **14,08 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 3 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); tale ambiente, al quale si accede dal portoncino caposcala, consente l'accesso al balcone *B*, alla cucina *K* e al corridoio *C* e, tramite questo, agli altri ambienti, come descritto nel seguente elenco;
2. **una cucina**, indicata con la lettera *K*, di superficie netta pari a **17,10 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 4, n. 5 e n. 6 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); le pareti del suddetto vano sono rivestite fino a un'altezza di 2,00 metri con piastrelle in ceramica; il vano è, inoltre, dotato di una finestra di larghezza pari a 125 centimetri, altezza pari a 135 centimetri ed altezza parapetto pari a 90 centimetri e di una porta-finestra di larghezza pari a 76 centimetri ed altezza netta pari 221 centimetri, entrambe ubicate sul prospetto Sud; dalla porta-finestra è possibile accedere al balcone *B* (cfr. punto 9 del presente elenco);
3. **un corridoio**, indicato con il simbolo *C*, di superficie netta pari a **11,65 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 7 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); dal suddetto vano, che funge da filtro tra gli ambienti, è possibile raggiungere le stanze da letto, il bagno e il ripostiglio (cfr. punti 4, 5, 6, 7 e 8 del presente elenco);
4. **un bagno**, indicato con il simbolo *WC*, di superficie netta pari a **5,26 metri quadrati**; le pareti perimetrali del

RELAZIONE PERITALE

suddetto vano risultano rivestite con piastrelle in ceramica; detto vano, inoltre, è dotato di una finestra ubicata sul prospetto Sud di larghezza pari a 64 centimetri, altezza pari a 135 centimetri ed altezza parapetto pari a 76 centimetri;

5. **una stanza da letto singola**, indicata con il simbolo L_1 , di superficie netta pari a **10,64 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 8 e n. 9 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); detto vano, inoltre, è dotato di una finestra ubicata sul prospetto Est di larghezza pari a 199 centimetri, altezza pari a 135 centimetri ed altezza parapetto pari a 90 centimetri;
6. **una stanza da letto matrimoniale**, indicata con il simbolo L_2 , di superficie netta pari a **17,38 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 10 e n. 11 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); detto vano è, inoltre, dotato di una finestra ubicata sul prospetto Est di larghezza pari a 125 centimetri, altezza pari a 135 centimetri ed altezza parapetto pari a 91 centimetri;
7. **una stanza da letto singola**, indicata con il simbolo L_3 , di superficie netta pari a **12,59 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 12 e n. 13 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); detto vano è, inoltre, dotato di una finestra ubicata sul prospetto Est di larghezza pari a 85 centimetri, altezza pari a 135 centimetri ed altezza parapetto pari a 90 centimetri;

RELAZIONE PERITALE

8. **un ripostiglio**, indicato con il simbolo **R**, di superficie netta pari a **2,31 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 14 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale);
9. **un balcone**, indicato con il simbolo **B**, di superficie netta pari a **32,94 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 16 del reperto fotografico riportato nell'allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); detto balcone circonda l'appartamento sui lati Sud e Ovest, ed è raggiungibile da una porta-finestra posta sul prospetto Ovest, di larghezza pari a 88 centimetri e altezza pari a 219 centimetri, e da una porta-finestra posta sul prospetto Sud, di larghezza pari a 76 centimetri e altezza pari a 221 centimetri;
10. **un terrazzo**, indicato con il simbolo **T**, di superficie netta pari a **63,70 metri quadrati** (cfr. fotografia n.15 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); al suddetto terrazzo si accede dal balcone **B** (cfr. punto 9 del presente elenco);

Si precisa che gli infissi dell'appartamento sopra descritto sono in legno/alluminio ed avvolgibili in PVC, le porte in legno tamburato ed il pavimento in ceramica monocottura. L'altezza netta interna dell'appartamento (misurata tra il piano di calpestio del pavimento e l'intradosso del solaio d'interpiano) è pari a 2,80 metri. Gli ambienti sopra descritti sono graficamente individuati nelle piante riportate quale allegato n. 15.5.

8) L'ottavo immobile preso in considerazione (e ricadente, ovviamente, nella massa fallimentare) è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza sito

RELAZIONE PERITALE

in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme. E' censito in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 32, particella 2550, subalterni 2 e 3**, avente coordinate **GPS 38.960561 di latitudine e 16.313433 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro - in pianta - del fabbricato in argomento). Al bene immobile in oggetto si accede attraverso l'ingresso ubicato sul prospetto Sud del fabbricato, il quale presenta una struttura portante intelaiata composta di un'incastellatura di travi e pilastri - formanti telai - in conglomerato cementizio armato. L'immobile, adibito a deposito commerciale, è costituito di un unico grande ambiente di superficie lorda pari a **439,84 metri quadrati**, di seguito descritto:

1. **deposito**, indicato con il simbolo M_3 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **404,59 metri quadrati** (cfr. fotografie dalla n. 41 alla n. 55 del reperto fotografico riportato quale allegato n. **1.3** della presente relazione peritale); presenta un'altezza netta di 3,73 metri.

Il manufatto sopra descritto è graficamente rappresentato nelle piante riportate nell'allegato n. **15.6**.

9) Il nono immobile preso in considerazione (e ricadente, ovviamente, nella massa fallimentare) è ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme. E' censito in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 2550, subalterni 5 e 6**, avente coordinate **GPS 38.960742 di latitudine e 16.313612 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro – in pianta

RELAZIONE PERITALE

- del fabbricato in argomento). Al bene immobile in oggetto si accede attraverso l'ingresso ubicato sul prospetto Nord, direttamente da via G. La Pira. La struttura portante intelaiata è composta di un'incastellatura di travi e pilastri - formanti telai - in conglomerato cementizio armato. L'immobile, adibito a magazzino commerciale al quale si accede dal marciapiede antistante l'ingresso (cfr. fotografia n. 56 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale), ha superficie lorda pari a **406,60 metri quadrati** ed è costituito di due **subalterni, 5 e 6**, uniti - di fatto - in un unico locale commerciale, che risulta così suddiviso:

1. **un magazzino**, indicato con il simbolo M_4 , di superficie netta pari a **342,92 metri quadrati** (cfr. fotografie dalla n. 57 alla n. 73 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); detto magazzino si articola in due parti principali: una anteriore, adibita a punto esposizione e magazzino commerciale, organizzata in corsie mediante scaffali metallici (cfr. fotografie dalla n. 57 alla n. 68 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale), e una posteriore adibita a deposito (cfr. fotografie dalla n. 69 alla n. 72 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale);
2. **un bagno**, indicato con il simbolo wc_{M4} , di superficie netta pari a **5,02 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 73 e n. 74 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); detto bagno si compone di un antibagno con lavandino e un ambiente attiguo dotato di

RELAZIONE PERITALE

sanitari; entrambi gli ambienti sono rivestiti di piastrelle in ceramica fino a un'altezza di 2,10 metri;

3. **una reception**, indicata con il simbolo *rec_{M4}*, di superficie netta pari a **17,18 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 75, n. 76 e n. 77 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); detta *reception* è costituita di due ambienti, il primo dotato di bancone adiacente all'ingresso e il secondo, retrostante e collegato a mezzo di una porta e una-finestra, adibito a ufficio;
4. **soppalco**, indicato con il simbolo *u_{M4}*, di superficie netta pari a **14,10 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 78 e n. 79 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); detto ufficio si trova nel vano superiore di un soppalco sito nella parte posteriore del magazzino *M₄*, è realizzato in metallo e partizioni metalliche e vetro ed è raggiungibile mediante una scaletta metallica (cfr. fotografie n. 69 e n. 70 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale);
5. **un balcone**, indicato con il simbolo *B₄*, di superficie netta pari a **10,41 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 78 e n. 79 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); detto balcone è raggiungibile dalla parte posteriore del magazzino *M₄* (cfr. fotografia n. 74); il balcone è pavimentato con piastrelle in ceramica ed è dotato di un parapetto rivestito con soglia in marmo e ringhiera in metallo per uno spessore di 13 centimetri.

RELAZIONE PERITALE

10) Il decimo immobile preso in considerazione (e ricadente, ovviamente, nella massa fallimentare) è un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme. L'unità abitativa, insiste sulla **particella 2550 (catasto terreni, ente urbano)**, del **foglio 32** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**; si mette in evidenza che la predetta unità non risulta - allo stato - censita in catasto. All'immobile residenziale in oggetto, contraddistinto sugli elaborati grafici (cfr. piante riportate quale allegato n. 15.8), con il simbolo **a**, si accede da un disimpegno condiviso con l'unità abitativa che occupa la restante porzione di piano (anch'essa facente parte della massa fallimentare e descritta al punto seguente). Per giungere a tale disimpegno occorre percorrere il vano scala condominiale del fabbricato adiacente (censito in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, **foglio di mappa 32, particella 920, subalterno 9**, B.C.N.C.), avente il portone d'ingresso prospiciente via Giorgio La Pira. Detta unità non presenta nella sua totalità alcuna rifinitura; gli ambienti sono rustici ma dotati tutti di serramento esterno e portone d'ingresso. La superficie lorda è pari a **183,08 metri quadrati**. L'immobile è caratterizzato come segue:

1. **un corridoio di accesso e distribuzione**, indicato con il simbolo **a1** nelle planimetrie riportate nell'allegato n. 15.8 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **22,04 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 84, n. 85, n. 96 e n. 97 dell'allegato n. 1.3); all'ambiente si accede da un

RELAZIONE PERITALE

portoncino caposcala di larghezza 128 centimetri e altezza 210 centimetri, che consente l'accesso diretto a tutti gli ambienti del presente elenco;

2. **un ambiente rustico**, indicato con il simbolo **a2** nelle planimetrie riportate quale allegato n. 15.8 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **27,93 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 86 e n. 87 dell'allegato n. 1.3); l'ambiente presenta una finestra, posta sul lato Nord, di larghezza 159 centimetri, parapetto di 99 centimetri e altezza di 132 centimetri;
3. **un ambiente rustico**, indicato con il simbolo **a3** nelle planimetrie riportate quale allegato n. 15.8 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **15,35 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 89 e n. 90 dell'allegato n. 1.3); l'ambiente presenta una finestra, posta sul lato Nord, di larghezza 118 centimetri, parapetto di 100 centimetri e altezza di 131 centimetri;
4. **un ambiente rustico**, indicato con il simbolo **a4** nelle planimetrie riportate quale allegato n. 15.8 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **8,98 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 92 dell'allegato n. 1.3); l'ambiente presenta una finestra, posta sul lato Nord, di larghezza 72 centimetri, parapetto di 100 centimetri e altezza di 135 centimetri;
5. **un ambiente rustico**, indicato con il simbolo **a5** nelle planimetrie riportate quale allegato n. 15.8 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **30,34 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 93 e n. 94 dell'allegato n. 1.3);

RELAZIONE PERITALE

l'ambiente presenta una porta-finestra, posta sul lato Nord, di larghezza 136 centimetri e altezza di 226 centimetri, che immette su un balcone indicato con la sigla *b_{as}* di superficie netta **9,36 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 95 dell'allegato n. 1.3); è presente, inoltre, una finestra posta sul lato Est di larghezza 118 centimetri, parapetto di 99 centimetri e altezza di 131 centimetri;

6. **un ambiente rustico**, indicato con il simbolo *a6* nelle planimetrie riportate quale allegato n. 15.8 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **19,52 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 98 e n. 99 dell'allegato n. 1.3); l'ambiente presenta una finestra, posta sul lato Est, di larghezza 118 centimetri, parapetto di 99 centimetri e altezza di 131 centimetri;
7. **un ambiente rustico**, indicato con il simbolo *a7* nelle planimetrie riportate quale allegato n. 15.8 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **13,00 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 100 dell'allegato n. 1.3); l'ambiente presenta una finestra, posta sul lato Est, di larghezza 80 centimetri, parapetto di 99 centimetri e altezza di 143 centimetri;
8. **un ambiente rustico**, indicato con il simbolo *a8* nelle planimetrie riportate quale allegato n. 15.8 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **22,22 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 101, n. 102 e n. 103 dell'allegato n. 1.3); l'ambiente presenta una porta-finestra, posta sul lato Est, di larghezza 132 centimetri e altezza di 226 centimetri, che immette su un balcone

RELAZIONE PERITALE

indicato con la sigla ***b_{as}***, di superficie netta pari a **8,63 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 104 dell'allegato n. 1.3);

9. **un ambiente rustico**, indicato con il simbolo ***a₉*** nelle planimetrie riportate quale allegato n. 15.8 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **4,59 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 88 dell'allegato n. 1.3); l'ambiente non presenta finestre.

11) L' undicesimo immobile preso in considerazione (e ricadente, ovviamente, nella massa fallimentare) è un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme, posizionata in adiacenza all'unità immobiliare (non censita) precedentemente descritta. L'unità abitativa, insiste sulla **particella 2550 (catasto terreni**, ente urbano), del **foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**; si mette in evidenza che la predetta unità non risulta - allo stato - censita in catasto. All'immobile residenziale in oggetto, contraddistinto sugli elaborati grafici (cfr. piante riportate quale allegato n. 15.8) con il simbolo ***n***, si accede da un disimpegno condiviso con l'unità abitativa che occupa la restante porzione di piano (anch'essa facente parte della massa fallimentare e descritta al punto precedente). Per giungere a tale disimpegno occorre percorrere il vano scala condominiale del fabbricato adiacente (censito in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 920, subalterno 9**, B.C.N.C.), avente il portone d'ingresso prospiciente via Giorgio La Pira. Al bene immobile in

RELAZIONE PERITALE

argomento, indicato con la lettera *n*, si accede attraverso l'ingresso ubicato sul pianerottolo, comune all'unità *a*, del primo piano del fabbricato (cfr. fotografia n. 105 dell'allegato n. 1.3); detta unità si presenta in parte rifinita e in parte allo stato rustico; anche gli ambienti non rifiniti sono dotati di serramento esterno; come si evince dall'apposita campitura indicata in *legenda* nelle piante riportate nell'allegato n. 15.8, una porzione dell'unità abitativa in oggetto non è stata rilevata in quanto non accessibile al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente. La superficie lorda è di **211,05 metri quadrati**. L'immobile è caratterizzato come segue:

1. **un corridoio di accesso e distribuzione**, indicato con il simbolo *n1* nelle piante riportate nell'allegato n. 15.8 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **20,49 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 106, n. 107 e n. 108 dell'allegato n. 1.3); all'ambiente si accede da un portoncino caposcala di larghezza 128 centimetri e altezza 210 centimetri;
2. **un ripostiglio**, indicato con il simbolo *n2* nelle piante riportate nell'allegato n. 15.8 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **4,21 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 109 dell'allegato n. 1.3); l'ambiente non presenta finestre;
3. **un bagno**, indicato con il simbolo *n3* nelle planimetrie riportate nell'allegato n. 15.8 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **7,75 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 110 dell'allegato n. 1.3); l'ambiente presenta

RELAZIONE PERITALE

- una finestra, posta sul lato Sud, di larghezza 75 centimetri, parapetto di 82 centimetri e altezza di 144 centimetri;
4. **una cucina**, indicata con il simbolo ***n4*** nelle planimetrie riportate nell'allegato n. 15.8 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **27,51 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 111, n. 112 e n. 113 dell'allegato n. 1.3); l'ambiente presenta una porta-finestra, posta sul lato Est, di larghezza 125 centimetri e altezza di 225 centimetri, che immette su un balcone indicato con la sigla ***b_{n4}*** di superficie netta **3,32 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 104 dell'allegato n. 1.3);
5. **un soggiorno**, indicato con il simbolo ***n5*** nelle planimetrie riportate nell'allegato n. 15.8 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **36,50 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 114, n. 115 e n. 116 dell'allegato n. 1.3); l'ambiente presenta una porta-finestra, posta sul lato Sud, di larghezza 119 centimetri e altezza di 226 centimetri, che immette su un balcone indicato con la sigla ***b_{n5}***, di superficie netta pari a **12,14 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 120 dell'allegato n. 1.3); è presente, inoltre, una finestra sul lato Ovest, di larghezza 128 centimetri, parapetto di 85 centimetri e altezza di 144 centimetri;
6. **un ambiente rustico**, indicato con il simbolo ***n6*** nelle piante riportate nell'allegato n. 15.8 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **14,37 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 117 dell'allegato n. 1.3);
7. **un ambiente rustico**, indicato con il simbolo ***n7*** nelle planimetrie riportate nell'allegato n. 15.8 della presente

RELAZIONE PERITALE

relazione peritale, di superficie netta pari a **12,30 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 118 e n. 119 dell'allegato n. 1.3); l'ambiente presenta una porta-finestra, posta sul lato Sud, di larghezza 119 centimetri e altezza di 226 centimetri, che immette su un balcone indicato con la sigla *b_{n5}*, di superficie netta pari a **12,14 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 120 dell'allegato n. 1.3).

12) Il dodicesimo immobile preso in considerazione (e ricadente, ovviamente, nella massa fallimentare) è un fabbricato rurale ubicato nel comune di Lamezia Terme, censito in catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 98**, avente coordinate **GPS 38.977595 di latitudine e 16.308973 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro - in pianta - del fabbricato rurale in argomento). Al bene immobile che ci occupa si accede attraverso l'ingresso ubicato sul prospetto Sud del fabbricato rurale, il quale presenta una struttura portante in muratura. L'accesso dell'immobile, adibito a deposito, è posizionato sul prospetto Est (cfr. fotografie dalla n. 121 alla n. 126 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); si compone di un unico ambiente, indicato con il simbolo *fr* nelle planimetrie riportate nell'allegato n. 15.10 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **19,15 metri quadrati** e superficie lorda pari a **36,32 metri quadrati** (cfr. fotografie dalla n. 121 alla n. 126 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale) al quale afferisce una corte di uso

RELAZIONE PERITALE

esclusivo (graffata al fabbricato), di superficie pari a 153,68 metri quadrati.

13) I beni immobili (manufatti) presi in considerazione (e ricadenti, ovviamente, nella massa fallimentare) ubicati in località Cuturelle del comune di Lamezia Terme, sono censiti in **catasto fabbricati** del comune di **Lamezia Terme, sezione Sambiasi, foglio di mappa 95, particella 503**, avente coordinate **GPS 38.941087 di latitudine e 16.286648 di longitudine**, (si precisa che l'accatastamento risulta parzialmente definito, ovvero sono stati inseriti in mappa le sagome dei manufatti presenti in situ ma non è stato ancora trasmesso il *docfa* per la compilazione delle schede delle planimetrie catastali e dei modelli per l'attribuzione delle rendite catastali). Ai beni immobili in oggetto si giunge dalla strada provinciale 106, svoltando all'interno di via Ins. Mirella Staglianò, percorrendola per circa 450 metri fino al civico n. 97, attraversando le **particelle 402 e 396** (anch'esse ricadenti nel compendio fallimentare). L'accesso al fabbricato principale è posizionato sul prospetto Sud, sul quale è presente un portico in legno con manto di copertura in laterizio (cfr. fotografia n. 127 dell'allegato n. 1.3); detto fabbricato presenta una struttura in muratura. L'immobile, ha una superficie lorda pari a **82,45 metri quadrati** e presenta dei volumi tecnici; è caratterizzato come segue:

1. **un soggiorno/pranzo** indicato con il simbolo *k/pS* nelle planimetrie riportate nell'allegato n. 15.11 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **24,21 metri quadrati** (cfr. fotografie dalla n. 136 alla n. 139

RELAZIONE PERITALE

dell'allegato n. 1.3); all'ambiente si accede dal portico *pS* attraverso una porta, posta sul prospetto Sud-Ovest, di 115 centimetri di larghezza e 216 centimetri di altezza; detto ambiente è dotato, sul prospetto Ovest, di una finestra di larghezza 92 centimetri, altezza pari a 99 centimetri e altezza parapetto pari a 62 centimetri; da detto vano si accede al disimpegno *dS*, di superficie netta pari a **1,18 metri quadrati**, e da quest'ultimo alle altre due stanze dell'abitazione;

2. **un bagno**, indicato con il simbolo *wcS* nelle planimetrie riportate nell'allegato n. 15.11 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **3,70 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 140 e n. 141 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); detto bagno presenta una finestra posta sul lato Nord, con dimensioni pari a 102 centimetri di larghezza, parapetto di 75 centimetri e altezza di 117 centimetri;
3. **una stanza da letto**, indicata con simbolo *LS* nelle planimetrie riportate nell'allegato n. 15.11 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **8,26 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 142 e n. 143 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); detta stanza presenta una finestra posta sul lato Nord, di dimensioni pari a 102 centimetri di larghezza, parapetto di 75 centimetri e altezza di 117 centimetri;
4. **un magazzino**, indicato con simbolo *MS* nelle planimetrie riportate nell'allegato n. 15.11 della presente relazione

RELAZIONE PERITALE

peritale, di superficie netta pari a **20,97 metri quadrati**; inoltre, presenta un ingresso indipendente da un portico, indicato in pianta con la sigla *pMS*, di superficie netta pari a **22,33 metri quadrati** e posto sul lato Sud-Ovest. Il magazzino è dotato di una porta d'ingresso di 86 centimetri di larghezza e altezza di 194 centimetri; sul lato Est presenta, inoltre, una finestra di larghezza 60 centimetri, parapetto di 98 centimetri e altezza di 92 centimetri (cfr. fotografie n. 128 e n. 130 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale);

5. **un portico**, indicato con simbolo *pS* nelle planimetrie riportate nell'allegato n. 15.11 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **28,09 metri quadrati**, con struttura in legno e tegole (cfr. fotografia n. 127 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale).

Come si evince dalle planimetrie riportate nell'allegato n. 15.11 della presente relazione peritale, sono presenti, inoltre, due depositi indicati con le sigle *Dep1* e *Dep2* e una tettoia indicata con la sigla *tS*. I due depositi si trovano sul retro del fabbricato principale (cfr. fotografie dalla n. 131 alla n. 133 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1.3 della presente relazione peritale); i due depositi *Dep1* e *Dep2* presentano una superficie lorda complessiva pari a **22,61 metri quadrati**, hanno ingressi separati entrambi posti sulla facciata Sud e presentano rispettivamente una superficie netta di **5,47 metri quadrati** (il deposito *Dep1*) e di **22,61 metri quadrati** (il

RELAZIONE PERITALE

deposito *Dep2*). La tettoia indicata con la sigla *tS* si trova adiacente al portico di accesso al fabbricato principale; presenta una superficie lorda di **14,44 metri quadrati**.

14) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato in contrada Cartolano del comune di Falerna, risulta censito nel **catasto terreni** del **comune di Falerna**, **foglio di mappa 9, particella 566**, avente coordinate **GPS 38.994554 di latitudine e 16.134050 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento).

15) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato in contrada Cartolano del comune di Falerna, risulta censito nel **catasto terreni** del **comune di Falerna**, **foglio di mappa 9, particella 567**, avente coordinate **GPS 38.994983 di latitudine e 16.133823 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento); allo stato di fatto, il terreno risulta incolto.

16) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato in contrada Cartolano del comune di Falerna, censito nel **catasto terreni** del **comune di Falerna al foglio di mappa 9, particella 951**, avente coordinate **GPS 38.993562 di latitudine e 16.134821 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento); allo stato di fatto, il terreno risulta incolto.

17) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato nel comune di Lamezia Terme, via Madonna della Spina, risulta censito nel **catasto terreni** del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 997**,

RELAZIONE PERITALE

avente coordinate **GPS 38.976383 di latitudine e 16.310157 di longitudine.**

18) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato nel comune di Lamezia Terme, via Madonna della Spina, risulta censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1155**, avente coordinate **GPS 38.978779 di latitudine e 16.306979 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento).

19) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato nel comune di Lamezia Terme, via Madonna della Spina, risulta censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1162**, avente coordinate **GPS 38.975981 di latitudine e 16.3102249 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento).

20) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato nel comune di Lamezia Terme, via Madonna della Spina, risulta censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1163**, avente coordinate **GPS 38.976546 di latitudine e 16.309998 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento).

21) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato nel comune di Lamezia Terme, via Madonna della Spina, è censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1164**, avente coordinate **GPS 38.977604 di latitudine e 16.310079 di**

RELAZIONE PERITALE

longitudine (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento).

22) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato nel comune di Lamezia Terme, via Madonna della Spina, risulta censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1173**, avente coordinate **GPS 38.977610 di latitudine e 16.310752 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento).

23) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato nel comune di Lamezia Terme, via Madonna della Spina, è censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1175**, avente coordinate **GPS 38.977449 di latitudine e 16.307617 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento).

24) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato nel comune di Lamezia Terme, via Madonna della Spina, è censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1176**, avente coordinate **GPS 38.977416 di latitudine e 16.308059 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento).

25) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato nel comune di Lamezia Terme, via Madonna della Spina, è censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1584**, avente coordinate **GPS 38.976549 di latitudine e 16.309249 di**

RELAZIONE PERITALE

longitudine (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento).

26) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato nel comune di Lamezia Terme, via Madonna della Spina, risulta censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 1588**, avente coordinate **GPS 38.977582 di latitudine e 16.309647 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento).

27) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato in via Giorgio la Pira del comune di Lamezia Terme, risulta censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 610**, avente coordinate **GPS 38.960243 di latitudine e 16.313072 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento).

28) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato in località Cuturelle del comune di Lamezia Terme, è censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, foglio di mappa 95, particella 167**, avente coordinate **GPS 38.940310 di latitudine e 16.286479 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento); il terreno in argomento è coltivato a uliveto. Si mette in evidenza che sul terreno è presente un piccolo manufatto adibito a pollaio, realizzato in muratura di laterizio senza titolo abilitativo; la superficie lorda è pari a 7,62 metri quadrati (cfr. l'elaborato grafico riportato quale allegato n. **15.11**).

RELAZIONE PERITALE

29) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato in località Cuturelle del comune di Lamezia Terme, risulta censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasi, foglio di mappa 95, particella 398**, avente coordinate **GPS 38.938940 di latitudine e 16.285484 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento); il terreno in argomento risulta essere coltivato a uliveto.

30) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato in località Cuturelle del comune di Lamezia Terme, è censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasi, foglio di mappa 95, particella 189**, avente coordinate **GPS 38.941030 di latitudine e 16.285303 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento); il terreno in argomento risulta coltivato a uliveto.

31) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato in località Cuturelle del comune di Lamezia Terme, è censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasi, foglio di mappa 95, particella 235**, avente coordinate **GPS 38.940539 di latitudine e 16.285885 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento); il terreno in esame è coltivato a uliveto.

32) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato in località Cuturelle del comune di Lamezia Terme, risulta censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasi, al foglio di mappa 95, particella 237**, avente coordinate **GPS 38.940727 di latitudine e 16.285961 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al

RELAZIONE PERITALE

baricentro del terreno in argomento); il terreno in oggetto è coltivato a uliveto.

33) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato in località Cuturelle del comune di Lamezia Terme, risulta censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasi, foglio di mappa 95, particella 389**, avente coordinate **GPS 38.941169 di latitudine e 16.286903 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento); il terreno in esame risulta coltivato a uliveto.

34) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato in località Cuturelle del comune di Lamezia Terme, è censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasi, foglio di mappa 95, particella 396**, avente coordinate **GPS 38.940939 di latitudine e 16.286109 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento); il terreno in argomento è coltivato a uliveto.

35) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato in località Cuturelle del comune di Lamezia Terme, risulta censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasi, al foglio di mappa 95, particella 402**, avente coordinate **GPS 38.941379 di latitudine e 16.285557 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento); il terreno è coltivato a uliveto.

36) Il terreno (ricadente nella massa fallimentare) ubicato in località Cuturelle del comune di Lamezia Terme, è censito nel **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasi, al foglio di mappa 95, particella 426**, avente

RELAZIONE PERITALE

coordinate **GPS 38.940595 di latitudine e 16.286717 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del terreno in argomento); il terreno in argomento risulta coltivato a uliveto.

Quesito f) “Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati”

Risposta al quesito f)

STIMA DEGLI IMMOBILI RICADENTI NELLA MASSA FALLIMENTARE

Al fine di stimare le unità immobiliari ricadenti nella massa fallimentare che ci occupa, si è applicato il metodo di stima denominato *Market Comparison Approach* (associato al sistema generale di stima), ricercando atti di compravendita di unità immobiliari aventi le stesse destinazioni d’uso degli immobili oggetto di stima ed ubicate in prossimità degli stessi. Prima di procedere con la descrizione del metodo di stima adoperato per la valutazione degli immobili, si ritiene opportuno elencare di seguito i lotti ricadenti nella massa fallimentare per cui è causa:

- **lotto A.1:** costituito dell’unità immobiliare individuata in **catasto fabbricati** del comune di Falerna, al foglio di mappa 9, particella 621, subalterno 1 ed in **catasto terreni** del comune di Falerna al foglio di mappa 9,

RELAZIONE PERITALE

particella 566 e 567 (per la quota parte pari a 1/2 - un mezzo - *pro indiviso*); tale unità immobiliare, avente destinazione d'uso "residenziale", non risulta ultimata e presenta una superficie commerciale di **88,52 metri quadrati**;

- **lotto A.2:** costituito dell'unità immobiliare individuata in **catasto fabbricati** del **comune di Falerna**, foglio di mappa 9, **particella 1224, subalterno 2**, e di 1/18 (un diciottesimo) della **particella 951 del foglio di mappa 9** del **catasto terreni** del **comune di Falerna**; tale unità immobiliare, che presenta una superficie commerciale pari a **180,70 metri quadrati**, ha una destinazione d'uso residenziale (sia catastalmente sia urbanisticamente);
- **lotto A.3:** costituito dell'unità immobiliare individuata in **catasto fabbricati** del **comune di Falerna**, foglio di mappa 9, **particella 622** (intera quota pari a 1/1) e **567** (per la quota parte pari a 1/2 - un mezzo - *pro indiviso*) del **foglio di mappa 9** del **catasto fabbricati** (la **particella 622**) e del **catasto terreni** (la **particella 567**) del **comune di Falerna**; tale unità immobiliare, avente destinazione d'uso "residenziale", non risulta ultimata e presenta una superficie commerciale di **59,59 metri quadrati**;
- **lotto B.1:** costituito dell'unità immobiliare individuata in **catasto fabbricati** del **comune di Platania**, foglio di mappa 11, **particella 323, subalterno 2**; tale unità immobiliare, avente destinazione d'uso "residenziale",

RELAZIONE PERITALE

non risulta ultimata e presenta una superficie commerciale di **193,72 metri quadrati**;

- **lotto B.2**: costituito dell'unità immobiliare individuata in **catasto fabbricati** del **comune di Platania, foglio di mappa 11, particella 323, subalterno 3**; tale unità immobiliare, avente destinazione d'uso "residenziale", non risulta ultimata e presenta una superficie commerciale di **150,59 metri quadrati**;
- **lotto C.1**: costituito dei terreni aventi destinazione urbanistica "agricola" e censiti in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particelle 98, 997, 1155, 1162, 1163, 1164, 1173, 1175, 1176, 1584 e 1588**; si precisa che l'estensione complessiva del fondo agricolo in argomento è pari a **26.016 metri quadrati**; è opportuno mettere in evidenza che tale lotto comprende anche un fabbricato ad uso "deposito/magazzino" identificato in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 15, particella 98**; la superficie commerciale di tale fabbricato è pari a **19,15 metri quadrati**;
- **lotto C.2**: costituito degli immobili individuati in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 539, subalterni 27 e 28**; tali unità immobiliari, che presentano una superficie commerciale pari a **1.038,83 metri quadrati**, sono - di fatto - unite e sono caratterizzati da una destinazione d'uso commerciale; dal punto di vista catastale, il **subalterno 27** risulta C/1 (negozi e botteghe),

RELAZIONE PERITALE

- mentre il **subalterno 28** ha una categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito);
- **lotto C.3**: costituito dall'unità immobiliare individuata in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32**, **particella 539**, **subalterno 1102**; tale unità immobiliare, che presenta una superficie commerciale pari a **129,72 metri quadrati**, ha una destinazione d'uso residenziale (sia catastalmente sia urbanisticamente);
 - **lotto C.4**: costituito dal terreno edificabile (ricadente nella zona territoriale omogenea definita come: “zona a prevalente destinazione residenziale - art. 65” del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme) ed individuato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32**, **particella 610**, di superficie catastale pari a 2.100 metri quadrati;
 - **lotto C.5**: costituito dagli immobili individuati in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32**, **particella 2550**, **subalterni 2 e 3**; tali unità immobiliari, che presentano una superficie commerciale pari a **134,83 metri quadrati**, sono - di fatto – unite ed hanno (urbanisticamente) una destinazione d'uso “deposito commerciale”, mentre catastalmente risultano di categoria F/3 (in corso di costruzione);
 - **lotto C.6**: costituito dagli immobili individuati in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32**, **particella 2250**,

RELAZIONE PERITALE

subalterni 5 e 6; tali unità immobiliari, di fatto unite ed aventi una superficie commerciale di **410,56 metri quadrati**, catastalmente risultano di categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), ma urbanisticamente (come indicato nella risposta al quesito inerente alla conformità urbanistica degli immobili) sono dei locali commerciali;

- **lotto C.7:** costituito dall'unità immobiliare (individuata con la lettera "n") ubicata al piano superiore dell'esercizio commerciale individuato con il lotto n. C.6; tale unità immobiliare, di superficie commerciale pari a **215,68 metri quadrati**, non risulta censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**; tuttavia, nonostante non risulti ancora registrata in catasto, tale unità immobiliare (che si trova al piano primo del fabbricato censito dalla **particella 2250 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**) presenta un'istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione di un immobile residenziale; si precisa che tale UIU risultava (all'epoca del sopralluogo espletato) parzialmente completa al suo interno;
- **Lotto C.8:** costituito dall'unità immobiliare (individuata con la lettera "a") ubicata al piano superiore dell'esercizio commerciale individuato con il lotto n. C.6; tale unità immobiliare, di superficie commerciale pari a **188,48 metri quadrati**, non risulta censita in catasto fabbricati del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**;

RELAZIONE PERITALE

tuttavia, nonostante non risulti ancora registrata in catasto, tale unità immobiliare (che si trova al piano primo del fabbricato censito dalla **particella 2250 del foglio di mappa 32** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**) presenta un'istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione di un immobile residenziale; si precisa che tale unità immobiliare, a differenza di quella individuata con la lettera "n", si presentava (all'epoca del sopralluogo) totalmente allo stato rustico e non risultava rifinita internamente;

- **Lotto n. C.9:** costituito dai terreni aventi destinazione urbanistica "agricola" e censiti in catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasi al foglio di mappa 95, particelle 167, 426, 235, 237, 398, 402, 189, 389 e 396**; si precisa che l'estensione complessiva del fondo agricolo in argomento è pari a **14.864 metri quadrati**; tale lotto comprende anche un fabbricato ad uso residenziale di superficie commerciale pari a **116,81 metri quadrati**, individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Teme, sezione Sambiasi al foglio di mappa 95, particella 503, ente urbano**.

Si precisa che nella succitata descrizione dei lotti, poiché la stima è riferita, per ciascun lotto all'intera quota di proprietà, non è stata indicata (laddove sarà debitamente indicata nel riepilogo finale) la quota parte dei singoli lotti di proprietà del soggetto fallito [REDACTED]).

METODO DI STIMA UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI.

RELAZIONE PERITALE

Si procede ad esplicitare il metodo adoperato dallo scrivente per determinare il valore venale più probabile dei beni immobili afferenti alla massa fallimentare *de qua*. Il metodo è riconducibile agli *Standard Internazionali* di stima condivisi (*International Valuation Standards*); in particolare, nel caso di specie, si è fatto ricorso al metodo di stima denominato *Market Comparison Approach* (riconducibile al novero dei metodi di stima per confronto).

Secondo l'*International Valuation Standards* (IVS 1-3) il valore di mercato è così definito: **“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”**

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V (edizione 2018), ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d’Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 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”* – 5 aprile

RELAZIONE PERITALE

2022⁷⁷ (quarta edizione), elaborate dall'ABI insieme ad ASSOVI, Tecnoborsa ed i sette ordini nazionali professionali in materie tecniche.

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

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

“[...] *alla data della valutazione* [...]”: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le

⁷⁷ La Banca d'Italia, con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive), aveva introdotto una serie di requisiti attinenti (i) alla corretta valutazione degli immobili e (ii) ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell'ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza. Il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 ha sostituito le disposizioni della predetta Circolare della Banca d'Italia, che è stata al contempo abrogata. Si precisa che il Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la “Tavola di concordanza” con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni.

RELAZIONE PERITALE

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;

Inoltre, si precisa che la circolare della Banca d'Italia n. 263 del 27 dicembre 2006 è stata

RELAZIONE PERITALE

“[...] durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza [...]”: presuppone che i contraenti siano adeguatamente informati sulla natura e sulle caratteristiche dell’immobile, sul suo uso corrente e sui potenziali usi alternativi, sullo stato del mercato al momento della valutazione, con specifico riferimento agli elementi che possono influenzare la compravendita;

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

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

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

abrogata dalla circolare Banca d’Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 e successive mm.ii.

RELAZIONE PERITALE

una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo previsto dagli *standard* di valutazione sopra richiamati (ed ai quali si intende fare riferimento nella redazione della presente relazione peritale estimativa) è il seguente: “*Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili*”⁷⁸, dove per “*immobili simili*” si intendono beni appartenenti alla medesima unità elementare del mercato immobiliare, non ulteriormente scindibile (cd. “*segmento di mercato*”).

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

- 1) *Market Comparison Approach* (o metodo del confronto di mercato);
- 2) *Income Capitalization Approach* (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri);
- 3) *Cost Approach* (o metodo dei costi⁷⁹).

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

⁷⁸ Dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile con le stesse caratteristiche.

⁷⁹ Trattasi del metodo cosiddetto del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD).

RELAZIONE PERITALE

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 considerata⁸⁰. La determinazione dei prezzi

⁸⁰**Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica** e può avere valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale),

RELAZIONE PERITALE

marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla. Lo scrivente procederà alla determinazione del valore venale più probabile del bene oggetto di controversia sulla scorta del metodo di stima denominato *Market Comparison Approach* (che, nel caso di specie, come vedremo nel prosieguo, sarà associato al cosiddetto “Sistema di stima”⁸¹, posto che - nel caso di specie - sono presenti, oltre alle caratteristiche quantitative, anche le caratteristiche cosiddette qualitative). 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*

valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale), o valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

⁸¹ Il *Market Comparison Approach* (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il sistema di stima è una procedura prettamente matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto “MCA e sistema di stima”. Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative o qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile perché esiste un’indicazione nel mercato, si adotta il *Market Comparison Approach*, laddove per le altre caratteristiche si utilizza il sistema di stima. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato.

RELAZIONE PERITALE

Approach si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali siano disponibili recenti⁸² 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.

Si ritiene opportuno mettere in evidenza che, nel caso di specie, sono stati considerati (ai fini estimativi) i n. 14 lotti sopra elencati..

Si procede alla stima dell'immobile suddetto mediante l'applicazione del *Market Comparison Approach*.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO A.1

Per il cespite in argomento (immobile avente destinazione residenziale, censito in **catasto fabbricati** del **comune di Falerna**, al **foglio di mappa 9**, **particella 621**, **subalterno 1**, e corte esterna di pertinenza esclusiva a servizio dell'unità principale censita in parte in **catasto terreni** del

⁸² Da intendersi come afferenti al periodo della stima (o, comunque, ricondotti al periodo della stima con altra metodologia che non consista nella mera applicazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo, assolutamente inapplicabili alle variazioni del mercato immobiliare, come statuito dalla **Suprema Corte**, cfr. **Cass. civ., sez. I, 22 novembre 2006, n. 24857**; cfr., altresì, **Cass. civ., sez. I, 9 aprile 1993, n. 4352**).

RELAZIONE PERITALE

comune di Falerna, al foglio di mappa 9, particelle 566 e 567) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite ad abitazioni ubicate in prossimità della fascia litoranea del comune di Falerna”*. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che l’unità immobiliare oggetto di stima ricade in un fabbricato che si trova attualmente allo stato rustico e non completo. In particolare, tale fabbricato, oltre ad essere privo di qualsivoglia tipo di finitura sia interna sia esterna, non risulta dotato neanche dei tramezzi divisori interni. Ai fini estimativi, atteso che – a seguito delle ricerche ipocatastali espletate – non sono stati reperiti atti di compravendita di unità immobiliari aventi caratteristiche simili al *Subject* (cioè rogiti relativi ad immobili in corso di costruzione), lo scrivente ha ritenuto opportuno stimare il manufatto in oggetto detraendo dal valore venale dell’immobile “finito” il costo necessario per ultimare lo stesso secondo le previsioni del progetto originario (mai completato). Occorre mettere in evidenza che il progetto in argomento prevedeva la realizzazione di un’unica unità immobiliare, avente una superficie commerciale pari a 111,00 metri quadrati. Tuttavia, da un punto di vista catastale, il fabbricato è stato suddiviso in tre unità immobiliari. Di fatto, tali UIU non risultano identificabili *in situ*, posto che il fabbricato che ci occupa risulta privo di divisioni interne. Pertanto, lo scrivente – ai soli fini estimativi – ha ritenuto opportuno valutare inizialmente il valore venale dell’intero manufatto (individuato dalla **particella 621**), determinando (in un secondo momento) in maniera proporzionale il valore del solo **subalterno 1** (ricadente nella massa fallimentare che ci occupa). Si illustra di seguito nel

RELAZIONE PERITALE

dettaglio il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile in esame.

Al fine di reperire gli atti di compravendita di immobili “finiti” ubicati nella stessa zona urbana dell'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sul **foglio di mappa 9 del comune di Falerna**, acquisendo (sulla piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate - Sister) i relativi rogiti con i quali sono stati alienati unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale ubicati in prossimità dell'unità immobiliare oggetto di causa (sita sulla fascia litoranea del comune di Falerna). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale⁸³ condotta dallo scrivente, sono stati individuati tre atti di compravendita stipulati tra l'anno 2020 e l'anno 2024; i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A1): atto per notar Paolo Frugiuele, con sede in Lamezia Terme, del giorno **19 dicembre 2022**, repertorio n. **3858**, raccolta n. 2705, trascritto in data **30 dicembre 2022** ai numeri 18863 di RG e **15576** di RP, concernente la vendita di un immobile ad uso abitazione, di superficie catastale pari a **70 metri quadrati**, ubicato al piano

⁸³Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezione telematica del **foglio di mappa 9 del comune di Falerna**, riportata nell'allegato n. 11.1 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 12.1 al n. 12.27 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 13.1 al n. 13.12; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati agli allegati n. 13.1, n. 13.2 e n. 13.3, mentre gli altri atti di compravendita reperiti - cfr. allegati dal n. 13.4 al n. 13.12 - non sono stati considerati ai fini estimativi in quanto ritenuti non attendibili, atteso che i valori unitari non possono essere considerati attendibili per il mercato immobiliare attuale).

RELAZIONE PERITALE

terra di un fabbricato sito in via degli Oleandri del comune di Falerna. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Falerna** al **foglio di mappa 9, particella 274, sub 8** (categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 2, vani 3, consistenza 70 metri quadrati, superficie catastale totale 68 metri quadrati, rendita catastale Euro 111,55; cfr. allegato n. 12.13 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Paolo Frugiuele del giorno **19 dicembre 2022** è indicato il prezzo di **€uro 45.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 19 dicembre 2022, n. 3858 di repertorio, raccolta n. 2705, riportato quale allegato n. 13.1 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile B1): atto per notar Fabio Gaudio, con sede in Paola, del giorno **4 marzo 2022**, repertorio n. **1741**, raccolta n. 1132, trascritto in data **15 marzo 2022** ai numeri 3506 di RG e **2845** di RP, concernente la vendita di un immobile ad uso residenziale, di superficie catastale pari a **152 metri quadrati**, ubicato al piano terra, al piano primo ed al secondo piano di un fabbricato sito in via degli Oleandri (o contrada Marinella) del comune di Falerna. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà del locale ad uso abitazione censito in catasto fabbricati del comune di **Falerna** al **foglio di mappa 9, particella 221, sub 2** (categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 152 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 129 metri

RELAZIONE PERITALE

quadrati, rendita catastale €uro 316,07; cfr. allegato n. 12.4 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Fabio Gaudio del giorno **4 marzo 2022** è indicato il prezzo di **€uro 120.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 4 marzo 2022, n. 1741 di repertorio, raccolta n. 1132, riportato quale allegato n. 13.2 della presente relazione peritale);

Terzo atto di compravendita (comparabile C1): atto per notar Brunella Fabiano, con sede in Maida, del **23 agosto 2023**, repertorio n. **11407**, raccolta n. 9280, trascritto il 19 settembre 2023 al numero 13967 di RG ed al numero 10795 di RP, concernente la vendita di un di un immobile ad uso abitazione con annesso posto auto e corte esterna di pertinenza, di superficie catastale pari a **79 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via degli Oleandri (o contrada Marinella) n. 15/B del comune di Falerna. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Falerna** al **foglio di mappa 9, particella 274, sub 10** (categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 79 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 76 metri quadrati, rendita catastale €uro 167,33; cfr. allegato n. 12.14 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del giorno **23 agosto 2023** è indicato il prezzo di **€uro 45.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 23 agosto 2023, n. 11407 di repertorio, raccolta n.

RELAZIONE PERITALE

9280, riportato quale allegato n. 13.3 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che, a seguito della ricerca ipo-catastale sopra descritta, lo scrivente ha reperito (oltre agli atti di compravendita elencati) anche i seguenti atti di compravendita: **1)** atto di compravendita per notar **Sabrina Marino** del giorno **6 giugno 2022**, repertorio n. **6932**, raccolta n. 5819, trascritto il giorno 29 giugno 2022 al n. 9275 di RG ed al n. 7605 di RP (cfr. allegato n. 13.4 della presente relazione peritale); **2)** atto di compravendita per notar **Stella Altomare** del giorno **11 ottobre 2022**, repertorio n. **1829**, raccolta n. 1317, trascritto il giorno 13 ottobre 2022 al n. 14445 di RG ed al n. 11992 di RP (cfr. allegato n. 13.5 della presente relazione peritale); **3)** atto di compravendita per notar **Pasquale Critelli** del **25 giugno 2020**, repertorio n. **16566**, raccolta n. 5523, trascritto il 26 giugno 2020 al n. 5832 di RG ed al n. 4400 di RP (cfr. allegato n. 13.6 della presente relazione peritale); **4)** atto di compravendita per notar **Luigi De Santis** del **26 giugno 2023**, repertorio n. **62279**, raccolta n. 36078, trascritto il giorno 10 luglio 2023 al n. 10567 di RG ed al n. 7894 di RP (cfr. allegato n. 13.7 della presente relazione peritale); **5)** atto di compravendita per notar **Pierfrancesco Iorio** del **3 maggio 2023**, repertorio n. **2786**, raccolta n. 2252, trascritto il 5 maggio 2023 al n. 7202 di RG ed al n. 5105 di RP (cfr. allegato n. 13.8 della presente relazione peritale); **6)** atto di compravendita per notar **Alessandro Maione** del **6 ottobre 2023**, repertorio n. **5122**, raccolta n. 3891, trascritto il 10 ottobre 2023 al n. 15053 di RG ed al n. 11704 di RP (cfr. allegato n. 13.9 della presente relazione

RELAZIONE PERITALE

peritale); 7) atto di compravendita per notar **Francesco Sapone** del **4 marzo 2021**, repertorio n. **1126**, raccolta n. 844, trascritto il 3 marzo 2022 al n. 2836 di RG ed al n. 2285 di RP (cfr. allegato n. 13.10 della presente relazione peritale); 8) atto di compravendita per notar **Francesco Sapone** del **24 febbraio 2022**, repertorio n. **1961**, raccolta n. 1470, trascritto il 3 marzo 2022 al n. 2836 di RG ed al n. 2285 di RP (cfr. allegato n. 13.11 della presente relazione peritale); 9) atto di compravendita per notar **Fabio De Santis** del **giorno 8 luglio 2020**, repertorio n. **106491**, raccolta n. 42318, trascritto il 17 luglio 2020 al n. 7187 di RG ed al n. 5227 di RP (cfr. allegato n. 13.12 della presente relazione peritale). Occorre mettere in evidenza che gli atti di compravendita sopra elencati non sono stati utilizzati dallo scrivente per la determinazione del valore venale del bene immobile oggetto di causa, in quanto ritenuti non attendibili.

Sulla scorta dei tre atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in contrada Cartolano del comune di Falerna, alla redazione della tabella dei dati, come previsto dal *Market Comparison Approach*. La tabella dei dati è stata redatta sulla scorta dell'individuazione delle cinque caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: 1) caratteristica data (**DAT**); 2) caratteristica superficie principale (**SUP**); 3) caratteristica balconi (**BAL**); 4) caratteristica corte esterna (**EST**); 5) caratteristica ubicazione e manutenzione (**UBIMAN**). Si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime quattro caratteristiche sono state adottate per procedere

RELAZIONE PERITALE

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

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A1	COMPARABILE B1	COMPARABILE C1	Subject
	Atto per notar Paolo Frugiuele del 19 dicembre 2022, rep. 3858 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.la 274, sub 8	Atto per notar Fabio Gaudio del 4 marzo 2022, rep. 1741 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.la 221, subalterno 9	Atto per notar Brunella Fabiano del 23 agosto 2023, rep. 11407 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.la 274, subalterno 10	Unità immobiliare individuata dalla particella 621 subalterno 1, 2 e 3 del foglio di mappa 9 del comune di Falerna e p.lle 566 e 567 del foglio di mappa 9 di Falerna
Prezzo PRZ (€uro)	€ 45 000,00	€ 120 000,00	€ 45 000,00	-
Data DAT (mesi)	18	27	10	0,0
Superficie principale SUP (mq)	68,00	129,00	76,00	111,00
Balconi BAL (mq)	0,0	15,9	0,0	52,43
Corte esterna EST (mq)	20,0	71,1	10,0	1038,50
Ubicazione e manutenzione UBIMAN	1	3	1	2

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.1, n. 13.2 e n. 13.3) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 14.1, n. 14.2, e n. 14.3 della presente relazione peritale). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) per la caratteristica data (DAT) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Falerna e si sono applicate le percentuali di variazione ricavate osservando direttamente l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare; pertanto, al fine di riportare i valori delle compravendite reperite all'attualità, si è considerato l'andamento del mercato immobiliare del

RELAZIONE PERITALE

comune di Falerna dell'ultimo biennio, riscontrando che i prezzi delle unità immobiliari adibite ad abitazione hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunta una rivalutazione annua pari allo 0,60% (su base annua) relativamente a tutti e tre i comparabili utilizzati per la determinazione del valore venale del lotto n. A1 (comparabile A1, comparabile B1 e comparabile C1);

2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (SUP), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi espletati (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 15.1) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.1, n. 13.2 e n. 13.3, n. 12.13, n. 12.4 e n. 12.14);

3) per quanto concerne le altre caratteristiche superficiali (superficie balcone BAL e superficie corte esterna EST), si precisa che è stata determinata esclusivamente per quanto riguarda il *Subject* dai rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato n. 15.1) e dalle visure storiche per immobile (delle particelle 566 e 567 del foglio di mappa 9 del comune di Falerna), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 13.1, n. 13.2 e n. 13.3), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale e superficie esterna/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30 relativamente alla caratteristica superficie balcone e pari a 0,05 per la caratteristica corte esterna;

RELAZIONE PERITALE

4) per la caratteristica “**ubicazione e manutenzione**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto sia della posizione sia dello stato di manutenzione esterna dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

- a) **1** (uno) per il **comparabile A1** ed il **comparabile C1**, che pur ricadendo nella stessa area del comparabile B1, hanno uno stato di manutenzione esterna di qualità inferiore rispetto agli altri due immobili (cfr. schede dei comparabili riportate negli allegati n. 14.1, n. 14.2 e n. 14.3);
- b) **3** (tre) per il **comparabile B1** che risulta ubicato in prossimità del mare e presenta un buon stato di manutenzione;
- c) **2** (due) per il *Subject* che, pur ipotizzando un buon stato di manutenzione (l’immobile – infatti - è stimato come se fosse ultimato), si trova in un’area più difficile da raggiungere rispetto ai tre comparabili considerati.

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

RELAZIONE PERITALE

Caratteristica data			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo		$i_{a1} =$	0,060
P_{a1} (DAT)	P_{a1} (DAT)	P_{c1} (DAT)			$i_{b1} =$	0,060
PRZ $_{a1}^*$ (-i/12)	PRZ $_{b1}^*$ (-i/12)	PRZ $_{c1}^*$ (-i/12)	(Euro/mese)		$i_{c1} =$	0,060
-€ 225,00	-€ 600,00	-€ 225,00				
Caratteristica Superficie principale (SUP)						
P_{a1} (SUP)	P_{a1} (SUP)	P_{c1} (SUP)	Rapporto mercantile balconi		0,30	
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	Rapporto mercantile corte esterna		0,05	
€ 652,17	€ 873,85	€ 588,24				
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:						
p (SUP) =	€ 704,75	(Euro/mq)				
Caratteristica Balconi (BAL)						
					Rapporto mercantile balconi	0,30
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:						
p (BAL) =	€ 211,43	(Euro/mq)				
Caratteristica superficie corte esterna (EST)						
					Rapporto mercantile corte esterna	0,05
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:						
p (EST) =	€ 35,24	(Euro/mq)				

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo aggiornato all'anno 2024 è stato ottenuto applicando il saggio annuale di rivalutazione del prezzo; **b)** per la caratteristica superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, posto che il rapporto di posizione⁸⁴ è inferiore all'unità; **c)** per la caratteristica superficie balcone (**BAL**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,30); **d)** per la caratteristica superficie corte di pertinenza esterna (**EST**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo

⁸⁴ Il rapporto di posizione esprime la relazione fra il prezzo marginale ed il prezzo medio di una caratteristica superficiaria, entrambi funzione del prezzo totale (cfr. “Valutazione immobiliare standard - NUOVI METODI”, Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, STIMATRIX).

RELAZIONE PERITALE

marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,05).

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

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A1	COMPARABILE B1	COMPARABILE C1
	Atto per notar Paolo Frugiuuele del 19 dicembre 2022, rep. 3858 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.lla 274, sub 8	Atto per notar Fabio Gaudio del 4 marzo 2022, rep. 1741 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.lla 221, subalterno 9	Atto per notar Brunella Fabiano del 23 agosto 2023, rep. 11407 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.lla 274, subalterno 10
Prezzo PRZ (€uro)	€ 45 000,00	€ 120 000,00	€ 45 000,00
Data DAT (mesi)	€ 4 050,00	€ 16 200,00	€ 2 250,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 30 304,43	-€ 12 685,58	€ 24 666,40
Balconi BAL (mq)	€ 11 085,08	€ 7 726,36	€ 11 085,08
Corte esterna EST (mq)	€ 35 889,61	€ 34 087,55	€ 36 241,99
Prezzi corretti	€ 126 329,12	€ 165 328,34	€ 119 243,46

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: l'“ubicazione e manutenzione”; quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 3$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie). Si attribuisce punteggio pari a: **1** (uno) per il **comparabile A1** ed il **comparabile C1**, che pur ricadendo nella stessa area del comparabile B1, hanno uno stato di manutenzione esterna di qualità inferiore rispetto agli altri due immobili (cfr. schede dei comparabili riportate negli allegati n. 14.1, n. 14.2 e n. 14.3); **3**

RELAZIONE PERITALE

(tre) per il **comparabile B1** che risulta ubicato in prossimità del mare e presenta un buon stato di manutenzione; **2** (due) per il *Subject* che, pur ipotizzando un buon stato di manutenzione (l'immobile – infatti - è stimato come se fosse ultimato), si trova in un'area più difficile da raggiungere rispetto ai tre comparabili considerati; si precisa che la migliore posizione ed il miglior stato di manutenzione del bene cresce al crescere del punteggio. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato⁸⁵. 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:

⁸⁵ Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica ubicazione e manutenzione (**UBIMAN**).

RELAZIONE PERITALE

Ubicazione e manutenzione UBIMAN	1	3	1	2
D =	1	-1		
	1	1		
	1	-1		
D ^T =	1	1	1	
	-1	1	-1	
D ^T * D =	3	-1		
	-1	3		
(D ^T * D) ⁻¹ =	0,38	0,13		
	0,13	0,38		
p =	€ 126 329,12			
	€ 165 328,34			
	€ 119 243,46			
D ^T * p =	€ 410 900,92			
	-€ 80 244,24			
s =	€ 144 057,31	Valore di mercato		
	€ 21 271,02	Prezzo marginale ubicazione		
Verifica (post sistema di stima)	€ 126 329,12	€ 165 328,34	€ 119 243,46	
	€ 21 271,02	-€ 21 271,02	€ 21 271,02	
	€ 147 600,14	€ 144 057,31	€ 140 514,49	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 144 057,31		

In definitiva, il valore del *Subject* (se lo stesso fosse ultimato ed avesse una superficie commerciale di 111,00 metri quadrati) sarebbe stato pari a **€uro 144.057,31**, mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “ubicazione e manutenzione” è pari a **€uro 21.271,02**. 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* (associato al sistema di stima) il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi**

RELAZIONE PERITALE

reali⁸⁶ 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. Occorre, tuttavia, mettere in evidenza che l'immobile di cui si vuole determinare il valore venale è attualmente allo stato rustico e presenta una superficie commerciale di 55 metri quadrati (così come indicato nella visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.3 della presente relazione peritale). Al fine di determinare il valore dell'immobile allo stato rustico, lo scrivente ha redatto opportuno computo metrico estimativo inerente ai lavori di completamento (secondo le previsioni progettuali) dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Falerna** al **foglio di mappa 9, particella 621** (cfr. allegato n. 18.1 della presente relazione peritale). Dal computo metrico in argomento è emerso che per ultimare l'intero fabbricato, contenente anche il subalterno 1, occorre eseguire lavori per un importo di **€uro 113.286,26**. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che tale computo metrico è stato redatto dallo scrivente sulla scorta dei prezzi unitari indicati nel Prezziario della Regione Calabria 2024, approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 20 del 30 gennaio 2024 e pubblicato sul BURC n. 45 in data **28 febbraio 2024**. Tale

⁸⁶ Si mette in evidenza che gli atti di compravendita utilizzati quali comparabili sono tutti stati stipulati in epoca successiva l'anno 2006, cioè dopo dell'obbligo della tracciabilità – cfr. art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito con legge 4 agosto 2006 e ss.mm.ii. - delle somme costituenti corrispettivo della transazione immobiliare. Per tale motivo i prezzi indicati negli atti possono essere ritenuti attendibili (quali effettivi corrispettivi - appunto - della transazione immobiliare).

RELAZIONE PERITALE

prezziario è utilizzato per i lavori di edilizia pubblica, ma risulta un valido riferimento (in assenza di ulteriori dati) per la stima dei costi anche nei lavori di edilizia privata (come nel caso di specie). Tuttavia, si ritiene opportuno applicare al costo stimato mediante prezziario regionale un congruo ribasso del 30%. Pertanto, il costo dei succitati lavori al netto del ribasso del 30% risulta pari a **€uro 79.300,38**, oltre il 10% di IVA (pari ad €uro 7.930,04). Inoltre, posto che i lavori sono stati sospesi per più di un anno dalla data di inizio lavori e che i termini per la realizzazione delle opere previste nei titoli abilitativi sono di fatto scaduti, occorre detrarre dal valore venale dell'immobile anche i costi relativi ad una nuova progettazione (afferenti sia alla pratica edilizia sia alla pratica paesaggistica), oltre alle spese catastali. Tali costi sono stati stimati pari ad €uro 7.500,00, comprensivi di oneri accessori. Detraendo dal valore venale stimato (mediante l'applicazione del metodo di stima denominato *Market Comparison Approach*) per l'unità immobiliare in argomento (€uro 144.057,31) l'importo dei lavori necessari per completare il fabbricato che ci occupa (€uro 87.23,42 al lordo dell'IVA) e le spese tecniche necessarie per la presentazione di una nuova pratica edilizia e paesaggistica e le spese catastali (€uro 7.500,00), si ottiene che il valore venale del compendio immobiliare (composto dell'intero fabbricato, di superficie commerciale pari a 111,00 metri quadrati e censito in catasto fabbricati dalla **particella 621 del foglio di mappa 9** del comune di **Falerna** e della corte esterna) allo stato rustico è pari ad **€uro 49.326,89**, di cui **€uro 12.732,53** afferenti al fabbricato ed **€uro 36.594,36** relativi alla corte esterna di pertinenza. Quest'ultimo

RELAZIONE PERITALE

valore è stato determinato moltiplicando il prezzo marginale relativo alla corte esterna pari ad **€uro 35,24 il metro quadrato** (ottenuto dal prodotto tra il prezzo marginale della superficie principale – pari ad **€uro 704,75⁸⁷** – per il rapporto mercantile della corte esterna pari a 0,05) per l'estensione della corte di pertinenza esterna (pari a 1038,50 metri quadrati). Si precisa che quest'ultima è pari alla metà dell'estensione catastale (2.077 metri quadrati) della **particella 567 del foglio di mappa 9** del comune di **Falerna**, atteso che lo scrivente (nella formazione dei lotti) ha ipotizzato di attribuire metà estensione della **particella 567** alla corte del fabbricato individuato dalla **particella 621 del foglio di mappa 9** del comune di **Falerna** (lotto A.1) e la rimanente metà alla corte del fabbricato individuato con la **particella 622 del foglio di mappa 9** del comune di **Falerna** (lotto A.2). Per quanto concerne la **particella 566 del foglio di mappa 9** del comune di **Falerna** si attribuisce per intero al lotto A.1. Tuttavia, si ritiene opportuno mettere in evidenza che quest'ultima particella non è stata oggetto di valutazione da parte dello scrivente, atteso che la stessa di fatto costituisce un passaggio per l'accesso al mare (cfr. sovrapposizione catastale-ortofoto). Al fine di ottenere il valore venale della porzione di fabbricato rustico individuato dal subalterno 1 della particella 621 del foglio di mappa 9 del comune di Falerna, si è ritenuto opportuno espletare una proporzione tra la superficie commerciale dell'intero fabbricato (**111,00 metri quadrati**) e la superficie commerciale del solo **sub 1 (55 metri quadrati**, come risulta dalla visura storica per immobile riportata quale allegato

⁸⁷ Medio dei prezzi medi considerati nel *Market Comparison Approach*.

RELAZIONE PERITALE

n. 2.3 della presente relazione peritale). Pertanto, atteso che il valore venale dell'intero fabbricato rustico (di estensione pari a 111,00 metri quadrati) risulta pari a €uro 12.732,53, il valore venale della porzione di fabbricato distinta in catasto dal solo **subalterno 1** (di estensione catastale pari a 55 metri quadrati) risulta pari a **€uro 6.308,91**. Sommando tale importo (€uro 6.308,91) al valore venale della corte esterna di pertinenza (pari a €uro 36.594,36), si ottiene il valore venale pari a **€uro 42.903,27**. Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento (lotto A.1), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l'applicazione del succitato metodo di stima (€uro 42.903,27) 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 40.758,11, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a **€uro 40.800,00** (cioè €uro quarantamilaottocento/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO A.2

Per il cespite in argomento (immobile avente destinazione residenziale, censito in **catasto fabbricati** del **comune di Falerna**, al **foglio di mappa 9**, **particella 1224**, **subalterno 2**, con corte esterna di pertinenza, nonché quota parte pari a 1/18 della porzione di terreno censita in **catasto terreni** del **comune di Falerna**, al **foglio di mappa 9**, **particelle 951**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite ad abitazioni ubicate in prossimità della fascia litoranea del comune di Falerna”*.

RELAZIONE PERITALE

Al fine di reperire gli atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipocatastale sul **foglio di mappa 9** del **comune di Falerna**, acquisendo (sulla piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate - Sister) i relativi rogiti con i quali sono stati alienati unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale ubicati in prossimità dell'unità immobiliare oggetto di causa (sita sulla fascia litoranea del comune di Falerna). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale⁸⁸ condotta dallo scrivente, sono stati individuati tre atti di compravendita stipulati tra l'anno 2020 e l'anno 2024; i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A1): atto per notar Paolo Frugiuele, con sede in Lamezia Terme, del giorno **19 dicembre 2022**, repertorio n. **3858**, raccolta n. 2705, trascritto in data **30 dicembre 2022** ai numeri 18863 di RG e **15576** di RP, concernente la vendita di un immobile ad uso abitazione, di superficie catastale pari a **70 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via degli Oleandri del comune di Falerna. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la

⁸⁸Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezione telematica del **foglio di mappa 9** del **comune di Falerna**, riportata nell'allegato n. 11.1 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 12.1 al n. 12.27 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 13.1 al n. 13.12; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati agli allegati n. 13.1, n. 13.2 e n. 13.3, mentre gli altri atti di compravendita reperiti - cfr. allegati dal n. 13.4 al n. 13.12 - non sono stati considerati ai fini estimativi in quanto ritenuti non attendibili, atteso che i valori unitari non possono essere considerati attendibili per il mercato immobiliare attuale).

RELAZIONE PERITALE

piena proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Falerna** al **foglio di mappa 9, particella 274, sub 8** (categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 2, vani 3, consistenza 70 metri quadrati, superficie catastale totale 68 metri quadrati, rendita catastale Euro 111,55; cfr. allegato n. 12.13 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Paolo Frugiuele del giorno **19 dicembre 2022** è indicato il prezzo di **Euro 45.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 19 dicembre 2022, n. 3858 di repertorio, raccolta n. 2705, riportato quale allegato n. 13.1 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile B1): atto per notar Fabio Gaudio, con sede in Paola, del giorno **4 marzo 2022**, repertorio n. **1741**, raccolta n. 1132, trascritto in data **15 marzo 2022** ai numeri 3506 di RG e **2845 di RP**, concernente la vendita di un immobile ad uso residenziale, di superficie catastale pari a **152 metri quadrati**, ubicato al piano terra, al piano primo ed al secondo piano di un fabbricato sito in via degli Oleandri (o contrada Marinella) del comune di Falerna. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà del locale ad uso abitazione censito in catasto fabbricati del comune di **Falerna** al **foglio di mappa 9, particella 221, sub 2** (categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 152 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 129 metri quadrati, rendita catastale Euro 316,07; cfr. allegato n. 12.4 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar

RELAZIONE PERITALE

Fabio Gaudio del giorno **4 marzo 2022** è indicato il prezzo di **€uro 120.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 4 marzo 2022, n. 1741 di repertorio, raccolta n. 1132, riportato quale allegato n. 13.2 della presente relazione peritale);

Terzo atto di compravendita (comparabile C1): atto per notar Brunella Fabiano, con sede in Maida, del **23 agosto 2023**, repertorio n. **11407**, raccolta n. 9280, trascritto il 19 settembre 2023 al numero 13967 di RG ed al numero 10795 di RP, concernente la vendita di un di un immobile ad uso abitazione con annesso posto auto e corte esterna di pertinenza, di superficie catastale pari a **79 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via degli Oleandri (o contrada Marinella) n. 15/B del comune di Falerna. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Falerna al foglio di mappa 9, particella 274, sub 10** (categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 79 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 76 metri quadrati, rendita catastale Euro 167,33; cfr. allegato n. 12.14 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del giorno **23 agosto 2023** è indicato il prezzo di **€uro 45.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 23 agosto 2023, n. 11407 di repertorio, raccolta n. 9280, riportato quale allegato n. 13.3 della presente relazione peritale).

RELAZIONE PERITALE

Si mette in evidenza che, a seguito della ricerca ipo-catastale sopra descritta, lo scrivente ha reperito (oltre agli atti di compravendita elencati) anche i seguenti atti di compravendita: **1)** atto di compravendita per notar **Sabrina Marino** del giorno **6 giugno 2022**, repertorio n. **6932**, raccolta n. 5819, trascritto il giorno 29 giugno 2022 al n. 9275 di RG ed al n. 7605 di RP (cfr. allegato n. 13.4 della presente relazione peritale); **2)** atto di compravendita per notar **Stella Altomare** del giorno **11 ottobre 2022**, repertorio n. **1829**, raccolta n. 1317, trascritto il giorno 13 ottobre 2022 al n. 14445 di RG ed al n. 11992 di RP (cfr. allegato n. 13.5 della presente relazione peritale); **3)** atto di compravendita per notar **Pasquale Critelli** del **25 giugno 2020**, repertorio n. **16566**, raccolta n. 5523, trascritto il 26 giugno 2020 al n. 5832 di RG ed al n. 4400 di RP (cfr. allegato n. 13.6 della presente relazione peritale); **4)** atto di compravendita per notar **Luigi De Santis** del **26 giugno 2023**, repertorio n. **62279**, raccolta n. 36078, trascritto il giorno 10 luglio 2023 al n. 10567 di RG ed al n. 7894 di RP (cfr. allegato n. 13.7 della presente relazione peritale); **5)** atto di compravendita per notar **Pierfrancesco Iorio** del **3 maggio 2023**, repertorio n. **2786**, raccolta n. 2252, trascritto il 5 maggio 2023 al n. 7202 di RG ed al n. 5105 di RP (cfr. allegato n. 13.8 della presente relazione peritale); **6)** atto di compravendita per notar **Alessandro Maione** del **6 ottobre 2023**, repertorio n. **5122**, raccolta n. 3891, trascritto il 10 ottobre 2023 al n. 15053 di RG ed al n. 11704 di RP (cfr. allegato n. 13.9 della presente relazione peritale); **7)** atto di compravendita per notar **Francesco Sapone** del **4 marzo 2021**, repertorio n. **1126**, raccolta n. 844, trascritto il

RELAZIONE PERITALE

3 marzo 2022 al n. 2836 di RG ed al n. 2285 di RP (cfr. allegato n. 13.10 della presente relazione peritale); 8) atto di compravendita per notar **Francesco Sapone** del **24 febbraio 2022**, repertorio n. **1961**, raccolta n. 1470, trascritto il 3 marzo 2022 al n. 2836 di RG ed al n. 2285 di RP (cfr. allegato n. 13.11 della presente relazione peritale); 9) atto di compravendita per notar **Fabio De Santis** del **giorno 8 luglio 2020**, repertorio n. **106491**, raccolta n. 42318, trascritto il 17 luglio 2020 al n. 7187 di RG ed al n. 5227 di RP (cfr. allegato n. 13.12 della presente relazione peritale). Occorre mettere in evidenza che gli atti di compravendita sopra elencati non sono stati utilizzati dallo scrivente per la determinazione del valore venale del bene immobile oggetto di causa, in quanto ritenuti non attendibili.

Sulla scorta dei tre atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in contrada Cartolano del comune di Falerna, alla redazione della tabella dei dati, come previsto dal *Market Comparison Approach*. La tabella dei dati è stata redatta sulla scorta dell'individuazione delle cinque caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: 1) caratteristica data (**DAT**); 2) caratteristica superficie principale (**SUP**); 3) caratteristica balconi (**BAL**); 4) caratteristica corte esterna (**EST**); 5) caratteristica ubicazione e manutenzione (**UBIMAN**). Si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime quattro caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la quinta caratteristica

RELAZIONE PERITALE

(qualitativa) è stata presa in esame nell'applicazione del “sistema di stima” (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A1	COMPARABILE B1	COMPARABILE C1	Subject
	Atto per notar Paolo Frugieue del 19 dicembre 2022, rep. 3858 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.lla 274, sub 8	Atto per notar Fabio Gaudio del 4 marzo 2022, rep. 1741 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.lla 221, subalterno 9	Atto per notar Brunella Fabiano del 23 agosto 2023, rep. 11407 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.lla 274, subalterno 10	Unità immobiliare individuata dalla particella 1224 subalterno 2 e dalla quota di 1/18 della particella 951 del foglio di mappa 9 del comune di Falerna
Prezzo PRZ (€uro)	€ 45 000,00	€ 120 000,00	€ 45 000,00	-
Data DAT (mesi)	18	27	10	0,0
Superficie principale SUP (mq)	68,00	129,00	76,00	62,10
Balconi BAL (mq)	0,0	15,9	0,0	44,02
Corte esterna EST (mq)	20,0	71,1	10,0	89,06
Ubicazione UBI e manutenzione (n)	1	3	1	3

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.1, n. 13.2 e n. 13.3) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 14.1, n. 14.2, e n. 14.3 della presente relazione peritale). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) per la caratteristica data (DAT) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Falerna e si sono applicate le percentuali di variazione ricavate osservando direttamente l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare; pertanto, al fine di riportare i valori delle compravendite reperite all'attualità, si è considerato l'andamento del mercato immobiliare del comune di Falerna dell'ultimo biennio, riscontrando che i prezzi delle unità immobiliari adibite ad abitazione hanno

RELAZIONE PERITALE

subito variazioni minime; in particolare, si è assunta una rivalutazione annua pari allo 0,60% (su base annua) relativamente a tutti e tre i comparabili utilizzati per la determinazione del valore venale del lotto n. A.2 (comparabile A1, comparabile B1 e comparabile C1);

2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (SUP), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi espletati (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 15.2) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.1, n. 13.2 e n. 13.3, n. 12.13, n. 12.4 e n. 12.14);

3) per quanto concerne le altre caratteristiche superficiali (superficie balcone BAL e superficie corte esterna EST), si precisa che è stata determinata esclusivamente per quanto riguarda il *Subject* dai rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato n. 15.2) e dalla visura storica per immobile (della particella 951 del foglio di mappa 9 del comune di Falerna, che identifica la strada di accesso al fabbricato oggetto di stima), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 13.1, n. 13.2 e n. 13.3), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale e superficie esterna/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30 relativamente alla caratteristica superficie balcone e pari a 0,10 per la caratteristica corte esterna;

RELAZIONE PERITALE

4) per la caratteristica “**ubicazione e manutenzione**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto sia della posizione sia dello stato di manutenzione esterna dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

d)1 (uno) per il **comparabile A1** ed il **comparabile C1**, che pur ricadendo nella stessa area del comparabile B1, hanno uno stato di manutenzione esterna di qualità inferiore rispetto agli altri due immobili (cfr. schede dei comparabili riportate negli allegati n. 14.1, n. 14.2 e n. 14.3);

e)3 (tre) per il **comparabile B1** e per il *Subject* che risultano entrambi ubicati in prossimità del mare e presentano un migliore stato di manutenzione rispetto ai comparabili A1 e C1.

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

RELAZIONE PERITALE

Caratteristica data			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo		$i_{a1} =$	0,060
P_{a1} (DAT)	P_{a1} (DAT)	P_{c1} (DAT)			$i_{b1} =$	0,060
PRZ _{A1} *(-i/12)	PRZ _{B1} *(-i/12)	PRZ _{C1} *(-i/12)			$i_{c1} =$	0,060
-€ 225,00	-€ 600,00	-€ 225,00	(Euro/mese)			
Caratteristica Superficie principale (SUP)						
P_{a1} (SUP)	P_{a1} (SUP)	P_{c1} (SUP)	Rapporto mercantile balconi		0,30	
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	Rapporto mercantile corte esterna		0,10	
€ 642,86	€ 851,79	€ 584,42				
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:						
p (SUP) =	€ 693,02	(Euro/mq)				
Caratteristica Balconi (BAL)						
					Rapporto mercantile balconi	0,30
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:						
p (BAL) =	€ 207,91	(Euro/mq)				
Caratteristica superficie 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) =	€ 69,30	(Euro/mq)				

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo aggiornato all'anno 2024 è stato ottenuto applicando il saggio annuale di rivalutazione del prezzo; **b)** per la caratteristica superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, posto che il rapporto di posizione⁸⁹ è inferiore all'unità; **c)** per la caratteristica superficie balcone (**BAL**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,30); **d)** per la caratteristica superficie corte di pertinenza esterna (**EST**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo

⁸⁹ Il rapporto di posizione esprime la relazione fra il prezzo marginale ed il prezzo medio di una caratteristica superficiaria, entrambi funzione del prezzo totale (cfr. “Valutazione immobiliare standard - NUOVI METODI”, Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, STIMATRIX).

RELAZIONE PERITALE

marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,10).

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

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A1	COMPARABILE B1	COMPARABILE C1
	Atto per notar Paolo Frugiuuele del 19 dicembre 2022, rep. 3858 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.la 274, sub 8	Atto per notar Fabio Gaudio del 4 marzo 2022, rep. 1741 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.la 221, subalterno 9	Atto per notar Brunella Fabiano del 23 agosto 2023, rep. 11407 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.la 274, subalterno 10
Prezzo PRZ (€uro)	€ 45 000,00	€ 120 000,00	€ 45 000,00
Data DAT (mesi)	€ 4 050,00	€ 16 200,00	€ 2 250,00
Superficie principale SUP (mq)	-€ 4 088,82	-€ 46 363,10	-€ 9 632,99
Balconi BAL (mq)	€ 9 152,03	€ 5 849,23	€ 9 152,03
Corte esterna EST (mq)	€ 4 785,69	€ 1 241,59	€ 5 478,72
Prezzi corretti	€ 58 898,90	€ 96 927,72	€ 52 247,76

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: l'“ubicazione e manutenzione”; quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 3$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie). Si attribuisce punteggio pari a: **1** (uno) per il **comparabile A1** ed il **comparabile C1**, che pur ricadendo nella stessa area del comparabile B1, hanno uno stato di manutenzione esterna di qualità inferiore rispetto agli altri due immobili (cfr. schede dei comparabili riportate negli allegati n. 14.1, n. 14.2 e n. 14.3); **3**

RELAZIONE PERITALE

(tre) per il **comparabile B1** che risulta ubicato in prossimità del mare e presenta un buon stato di manutenzione; **3** (tre) per il *Subject* che, al pari del comparabile B1, si trova in una posizione ottima (vicino al mare) e presenta uno stato di manutenzione migliore rispetto a quello dei comparabili A1 e C1; si precisa che la migliore posizione ed il miglior stato di manutenzione del bene cresce al crescere del punteggio. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato⁹⁰. 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:

⁹⁰ Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica ubicazione e manutenzione (**UBIMAN**).

RELAZIONE PERITALE

Ubicazione e stato di manutenzione UBIMAN	1	3	1	3
D =	1	-2		
	1	0		
	1	-2		
D ^T =	1	1	1	
	-2	0	-2	
D ^T * D =	3	-4		
	-4	8		
(D ^T * D) ⁻¹ =	1,00	0,50		
	0,50	0,38		
p =	€ 58 898,90			
	€ 96 927,72			
	€ 52 247,76			
D ^T * p =	€ 208 074,39			
	-€ 222 293,33			
s =	€ 96 927,72	Valore di mercato		
	€ 20 677,20	Prezzo marginale ubicazione e stato di manutenzione		
Verifica (post sistema di stima)	€ 58 898,90	€ 96 927,72	€ 52 247,76	
	€ 41 354,39	€ -	€ 41 354,39	
	€ 100 253,30	€ 96 927,72	€ 93 602,15	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 96 927,72		

In definitiva, il valore del *Subject* è pari a **€uro 96.927,72**, mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “ubicazione e manutenzione” è pari a **€uro 20.677,20**. 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* (associato al sistema di stima) il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali⁹¹ di compravendite reali** e, inoltre, il

⁹¹ Si mette in evidenza che gli atti di compravendita utilizzati quali comparabili sono tutti stati stipulati in epoca successiva l'anno 2006, cioè dopo dell'obbligo della tracciabilità – cfr. art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito con legge 4 agosto 2006 e ss.mm.ii. - delle somme costituenti corrispettivo della transazione immobiliare. Per tale motivo i prezzi indicati negli atti possono essere ritenuti attendibili (quali effettivi corrispettivi - appunto - della transazione immobiliare).

RELAZIONE PERITALE

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 il valore ricavato mediante l'applicazione del *Market Comparison Approach* (€uro 96.927,72) deve essere decurtato per tener conto:

- a) delle spese relative ai costi di condono (oblazioni ed oneri concessori, ancora non corrisposti) che (secondo i calcoli espletati dallo scrivente nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica degli immobili) ammontano ad **€uro 12.221,70** (di cui €uro 9.983,37 relative alle oblazioni – comprensive di interessi – non ancora corrisposti ed €uro 2.238,33 inerenti agli oneri concessori);
- b) delle spese di demolizione della tettoia esterna non assentita, pari ad **€uro 276,29** (al netto del ribasso del 30% e comprensivi di IVA al 22%);
- c) delle spese tecniche necessarie per la definizione della pratica di condono e per la demolizione delle porzioni non assentite del fabbricato, che ammontano ad **€uro 2.600,00** (comprensivi di oneri accessori);
- d) delle spese catastali necessarie per la variazione catastale della planimetria esistente, che ammontano ad **€uro 1.500,00** (comprensivi di oneri accessori).

RELAZIONE PERITALE

Detraendo i succitati costi dal valore stimato mediante l'applicazione del *Market Comparison Approach*, si ottiene che il valore del fabbricato oggetto di stima risulta pari ad **€uro 80.629,73**. 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 76.598,24, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a €uro 76.600,00 (cioè €uro settantaseimilaseicento/00). In definitiva, il valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso commerciale oggetto di causa, con riferimento all'attualità, è pari a **€uro 76.600,00**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO A.3

Per il cespite in argomento (immobile avente destinazione residenziale, censito in **catasto fabbricati** del **comune di Falerna**, al **foglio di mappa 9, particella 622**, e quota parte pari a 1/2 - un mezzo - *pro indiviso* della corte esterna di pertinenza censita in **catasto terreni** del **comune di Falerna**, al **foglio di mappa 9, particella 567**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: “*unità immobiliari adibite ad abitazioni ubicate in prossimità della fascia litoranea del comune di Falerna*”. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che l'unità immobiliare oggetto di stima si trova attualmente allo stato rustico e non completo. In particolare, tale fabbricato, oltre ad essere privo di qualsivoglia tipo di finitura sia interna sia esterna, non risulta dotato neanche dei tramezzi divisorii interni. Ai fini estimativi, atteso che – a seguito delle ricerche ipo-catastali espletate – non sono stati

RELAZIONE PERITALE

reperiti atti di compravendita di unità immobiliari aventi caratteristiche simili al *Subject* (cioè rogiti relativi ad immobili in corso di costruzione), lo scrivente ha ritenuto opportuno stimare il manufatto in oggetto detraendo dal valore venale dell'immobile "finito" il costo necessario per ultimare lo stesso secondo le previsioni del progetto originario (mai completato). Si illustra di seguito nel dettaglio il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile in esame.

Al fine di reperire gli atti di compravendita di immobili "finiti" ubicati nella stessa zona urbana dell'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sul **foglio di mappa 9 del comune di Falerna**, acquisendo (sulla piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate - Sister) i relativi rogiti con i quali sono stati alienati unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale ubicati in prossimità dell'unità immobiliare oggetto di causa (sita sulla fascia litoranea del comune di Falerna). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale⁹² condotta dallo scrivente, sono stati individuati tre atti di compravendita stipulati tra l'anno 2020 e l'anno 2024; i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

⁹²Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezione telematica del **foglio di mappa 9 del comune di Falerna**, riportata nell'allegato n. 11.1 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 12.1 al n. 12.27 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 13.1 al n. 13.12; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati agli allegati n. 13.1, n. 13.2 e n. 13.3, mentre gli altri atti di compravendita reperiti - cfr. allegati dal n. 13.4 al n. 13.12 - non sono stati considerati ai fini estimativi in quanto ritenuti non attendibili, atteso che i valori unitari non possono essere considerati attendibili per il mercato immobiliare attuale).

RELAZIONE PERITALE

Primo atto di compravendita (comparabile A1): atto per notar Paolo Frugiuele, con sede in Lamezia Terme, del giorno **19 dicembre 2022**, repertorio n. **3858**, raccolta n. 2705, trascritto in data **30 dicembre 2022** ai numeri 18863 di RG e **15576** di RP, concernente la vendita di un immobile ad uso abitazione, di superficie catastale pari a **70 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via degli Oleandri del comune di Falerna. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Falerna** al **foglio di mappa 9, particella 274, sub 8** (categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 2, vani 3, consistenza 70 metri quadrati, superficie catastale totale 68 metri quadrati, rendita catastale Euro 111,55; cfr. allegato n. 12.13 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Paolo Frugiuele del giorno **19 dicembre 2022** è indicato il prezzo di **€uro 45.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 19 dicembre 2022, n. 3858 di repertorio, raccolta n. 2705, riportato quale allegato n. 13.1 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile B1): atto per notar Fabio Gaudio, con sede in Paola, del giorno **4 marzo 2022**, repertorio n. **1741**, raccolta n. 1132, trascritto in data **15 marzo 2022** ai numeri 3506 di RG e **2845** di RP, concernente la vendita di un immobile ad uso residenziale, di superficie catastale pari a **152 metri quadrati**, ubicato al piano terra, al piano primo ed al secondo piano di un fabbricato sito in via degli Oleandri (o contrada Marinella) del comune di Falerna. Con l'atto di

RELAZIONE PERITALE

compravendita in argomento si alienava la piena proprietà del locale ad uso abitazione censito in catasto fabbricati del comune di **Falerna al foglio di mappa 9, particella 221, sub 2** (categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 152 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 129 metri quadrati, rendita catastale Euro 316,07; cfr. allegato n. 12.4 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Fabio Gaudio del giorno **4 marzo 2022** è indicato il prezzo di **Euro 120.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 4 marzo 2022, n. 1741 di repertorio, raccolta n. 1132, riportato quale allegato n. 13.2 della presente relazione peritale);

Terzo atto di compravendita (comparabile C1): atto per notar Brunella Fabiano, con sede in Maida, del **23 agosto 2023**, repertorio n. **11407**, raccolta n. 9280, trascritto il 19 settembre 2023 al numero 13967 di RG ed al numero 10795 di RP, concernente la vendita di un di un immobile ad uso abitazione con annesso posto auto e corte esterna di pertinenza, di superficie catastale pari a **79 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via degli Oleandri (o contrada Marinella) n. 15/B del comune di Falerna. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Falerna al foglio di mappa 9, particella 274, sub 10** (categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 79 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 76 metri quadrati, rendita catastale Euro

RELAZIONE PERITALE

167,33; cfr. allegato n. 12.14 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del giorno **23 agosto 2023** è indicato il prezzo di **€uro 45.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 23 agosto 2023, n. 11407 di repertorio, raccolta n. 9280, riportato quale allegato n. 13.3 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che, a seguito della ricerca ipo-catastale sopra descritta, lo scrivente ha reperito (oltre agli atti di compravendita elencati) anche i seguenti atti di compravendita: **1)** atto di compravendita per notar **Sabrina Marino** del giorno **6 giugno 2022**, repertorio n. **6932**, raccolta n. 5819, trascritto il giorno 29 giugno 2022 al n. 9275 di RG ed al n. 7605 di RP (cfr. allegato n. 13.4 della presente relazione peritale); **2)** atto di compravendita per notar **Stella Altomare** del giorno **11 ottobre 2022**, repertorio n. **1829**, raccolta n. 1317, trascritto il giorno 13 ottobre 2022 al n. 14445 di RG ed al n. 11992 di RP (cfr. allegato n. 13.5 della presente relazione peritale); **3)** atto di compravendita per notar **Pasquale Critelli** del **25 giugno 2020**, repertorio n. **16566**, raccolta n. 5523, trascritto il 26 giugno 2020 al n. 5832 di RG ed al n. 4400 di RP (cfr. allegato n. 13.6 della presente relazione peritale); **4)** atto di compravendita per notar **Luigi De Santis** del **26 giugno 2023**, repertorio n. **62279**, raccolta n. 36078, trascritto il giorno 10 luglio 2023 al n. 10567 di RG ed al n. 7894 di RP (cfr. allegato n. 13.7 della presente relazione peritale); **5)** atto di compravendita per notar **Pierfrancesco Iorio** del **3 maggio 2023**, repertorio n. **2786**, raccolta n. 2252, trascritto il 5 maggio 2023 al n. 7202 di

RELAZIONE PERITALE

RG ed al n. 5105 di RP (cfr. allegato n. 13.8 della presente relazione peritale); 6) atto di compravendita per notar **Alessandro Maione** del **6 ottobre 2023**, repertorio n. **5122**, raccolta n. 3891, trascritto il 10 ottobre 2023 al n. 15053 di RG ed al n. 11704 di RP (cfr. allegato n. 13.9 della presente relazione peritale); 7) atto di compravendita per notar **Francesco Sapone** del **4 marzo 2021**, repertorio n. **1126**, raccolta n. 844, trascritto il 3 marzo 2022 al n. 2836 di RG ed al n. 2285 di RP (cfr. allegato n. 13.10 della presente relazione peritale); 8) atto di compravendita per notar **Francesco Sapone** del **24 febbraio 2022**, repertorio n. **1961**, raccolta n. 1470, trascritto il 3 marzo 2022 al n. 2836 di RG ed al n. 2285 di RP (cfr. allegato n. 13.11 della presente relazione peritale); 9) atto di compravendita per notar **Fabio De Santis** del **giorno 8 luglio 2020**, repertorio n. **106491**, raccolta n. 42318, trascritto il 17 luglio 2020 al n. 7187 di RG ed al n. 5227 di RP (cfr. allegato n. 13.12 della presente relazione peritale). Occorre mettere in evidenza che gli atti di compravendita sopra elencati non sono stati utilizzati dallo scrivente per la determinazione del valore venale del bene immobile oggetto di causa, in quanto ritenuti non attendibili.

Sulla scorta dei tre atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in contrada Cartolano del comune di Falerna, alla redazione della tabella dei dati, come previsto dal *Market Comparison Approach*. La tabella dei dati è stata redatta sulla scorta dell'individuazione delle cinque caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: 1) caratteristica data

RELAZIONE PERITALE

(DAT); 2) caratteristica superficie principale (SUP); 3) caratteristica balconi (BAL); 4) caratteristica corte esterna (EST); 5) caratteristica ubicazione e manutenzione (UBIMAN). Si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime quattro caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la quinta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame nell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A1	COMPARABILE B1	COMPARABILE C1	Subject
	Atto per notar Paolo Frugieue del 19 dicembre 2022, rep. 3858 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.la 274, sub 8	Atto per notar Fabio Gaudio del 4 marzo 2022, rep. 1741 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.la 221, subalterno 9	Atto per notar Brunella Fabiano del 23 agosto 2023, rep. 11407 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.la 274, subalterno 10	Unità immobiliare individuata dalla particella 622 del foglio di mappa 9 del comune di Falerna
Prezzo PRZ (€uro)	€ 45 000,00	€ 120 000,00	€ 45 000,00	-
Data DAT (mesi)	18	27	10	0,0
Superficie principale SUP (mq)	68,00	129,00	76,00	43,16
Balconi BAL (mq)	0,0	15,9	0,0	20,15
Corte esterna EST (mq)	20,0	71,1	10,0	519,25
Ubicazione UBI e manutenzione (n)	1	3	1	2

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.1, n. 13.2 e n. 13.3) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 14.1, n. 14.2, e n. 14.3 della presente relazione peritale). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) per la caratteristica data (DAT) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Falerna e si sono applicate le percentuali di variazione

RELAZIONE PERITALE

ricavate osservando direttamente l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare; pertanto, al fine di riportare i valori delle compravendite reperite all'attualità, si è considerato l'andamento del mercato immobiliare del comune di Falerna dell'ultimo biennio, riscontrando che i prezzi delle unità immobiliari adibite ad abitazione hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunta una rivalutazione annua pari allo 0,60% (su base annua) relativamente a tutti e tre i comparabili utilizzati per la determinazione del valore venale del lotto n. A1 (comparabile A1, comparabile B1 e comparabile C1);

- 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (SUP), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi espletati (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 15.9) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.1, n. 13.2 e n. 13.3, n. 12.13, n. 12.4 e n. 12.14);
- 3) per quanto concerne le altre caratteristiche superficiali (superficie balcone BAL e superficie corte esterna EST⁹³), si precisa che è stata determinata esclusivamente per quanto riguarda il *Subject* dai rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato n. 15.9) e dalle visure storiche per immobile (della particella 567 del foglio di mappa 9 del comune di Falerna), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla

⁹³ Si precisa che la corte esterna assegnata al lotto in argomento coincide con metà dell'estensione catastale della **particella 567** del **foglio di mappa 9** del comune di **Falerna**. La restante porzione di particella è stata attribuita (quale corte di pertinenza esterna) al lotto individuato con l'acronimo A.1.

RELAZIONE PERITALE

scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 13.1, n. 13.2 e n. 13.3), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale e superficie esterna/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30 relativamente alla caratteristica superficie balcone e pari a 0,05 per la caratteristica corte esterna;

4) per la caratteristica “**ubicazione e manutenzione**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto sia della posizione sia dello stato di manutenzione esterna dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

f)1 (uno) per il **comparabile A1** ed il **comparabile C1**, che pur ricadendo nella stessa area del comparabile B1, hanno uno stato di manutenzione esterna di qualità inferiore rispetto agli altri due immobili (cfr. schede dei comparabili riportate negli allegati n. 14.1, n. 14.2 e n. 14.3);

g)3 (tre) per il **comparabile B1** che risulta ubicato in prossimità del mare e presenta un buon stato di manutenzione;

h)2 (due) per il *Subject* che, pur ipotizzando un buon stato di manutenzione (l’immobile – infatti - è stimato come se fosse ultimato), si trova in un’area

RELAZIONE PERITALE

più difficile da raggiungere rispetto ai tre comparabili considerati.

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

Caratteristica data			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
P _{dat} (DAT)	P _{dat} (DAT)	P _{dat} (DAT)	i _{dat} =	0,060
PRZ _{dat} *(-i/12)	PRZ _{dat} *(-i/12)	PRZ _{dat} *(-i/12)	i _{dat} =	0,060
-€ 225,00	-€ 600,00	-€ 225,00	i _{dat} =	0,060
			(Euro/mese)	
Caratteristica Superficie principale (SUP)			Rapporto mercantile balconi	
P _{sup} (SUP)	P _{sup} (SUP)	P _{sup} (SUP)	0,30	
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	Rapporto mercantile corte esterna	
€ 652,17	€ 873,85	€ 588,24	0,05	
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:				
p(SUP) =			€ 704,75	(Euro/mq)
Caratteristica Balconi (BAL)			Rapporto mercantile balconi	
			0,30	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p(BAL) =			€ 211,43	(Euro/mq)
Caratteristica superficie corte esterna (EST)			Rapporto mercantile corte esterna	
			0,05	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p(EST) =			€ 35,24	(Euro/mq)

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo aggiornato all'anno 2024 è stato ottenuto applicando il saggio annuale di rivalutazione del prezzo; **b)** per la caratteristica superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, posto che il rapporto di posizione⁹⁴ è inferiore all'unità; **c)** per la caratteristica superficie balcone (**BAL**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie

⁹⁴ Il rapporto di posizione esprime la relazione fra il prezzo marginale ed il prezzo medio di una caratteristica superficiale, entrambi funzione del prezzo totale (cfr. “Valutazione immobiliare standard - NUOVI METODI”, Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, STIMATRIX).

RELAZIONE PERITALE

principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,30); **d**) per la caratteristica superficie corte di pertinenza esterna (**EST**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,05).

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

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A1	COMPARABILE B1	COMPARABILE C1
	Atto per notar Paolo Frugiuuele del 19 dicembre 2022, rep. 3858 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.la 274, sub 8	Atto per notar Fabio Gaudio del 4 marzo 2022, rep. 1741 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.la 221, subalterno 9	Atto per notar Brunella Fabiano del 23 agosto 2023, rep. 11407 Foglio di mappa 9 di Falerna, p.la 274, subalterno 10
Prezzo PRZ (€uro)	€ 45 000,00	€ 120 000,00	€ 45 000,00
Data DAT (mesi)	€ 4 050,00	€ 16 200,00	€ 2 250,00
Superficie principale SUP (mq)	-€ 17 506,09	-€ 60 496,10	-€ 23 144,13
Balconi BAL (mq)	€ 4 260,24	€ 901,52	€ 4 260,24
Corte esterna EST (mq)	€ 17 592,43	€ 15 790,37	€ 17 944,80
Prezzi corretti	€ 53 396,57	€ 92 395,79	€ 46 310,92

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: l'“ubicazione e manutenzione”; quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 3$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie). Si attribuisce punteggio pari a: **1** (uno) per il **comparabile A1** ed il

RELAZIONE PERITALE

comparabile C1, che pur ricadendo nella stessa area del comparabile B1, hanno uno stato di manutenzione esterna di qualità inferiore rispetto agli altri due immobili (cfr. schede dei comparabili riportate negli allegati n. 14.1, n. 14.2 e n. 14.3); **3** (tre) per il **comparabile B1** che risulta ubicato in prossimità del mare e presenta un buon stato di manutenzione; **2** (due) per il *Subject* che, pur ipotizzando un buon stato di manutenzione (l'immobile – infatti - è stimato come se fosse ultimato), si trova in un'area più difficile da raggiungere rispetto ai tre comparabili considerati; si precisa che la migliore posizione ed il miglior stato di manutenzione del bene cresce al crescere del punteggio. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato⁹⁵. 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:

⁹⁵ Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica ubicazione e manutenzione (**UBIMAN**).

RELAZIONE PERITALE

Ubicazione e manutenzione	1	3	1	2
	1	-1		
D =	1	1		
	1	-1		
D ^T =	1	1	1	
	-1	1	-1	
D ^T * D =	3	-1		
	-1	3		
(D ^T * D) ⁻¹ =	0,38	0,13		
	0,13	0,38		
p =	€ 53 396,57			
	€ 92 395,79			
	€ 46 310,92			
D ^T * p =	€ 192 103,28			
	-€ 7 311,70			
s =	€ 71 124,77	Valore di mercato		
	€ 21 271,02	Prezzo marginale ubicazione e manutenzione		
Verifica (post sistema di stima)	€ 53 396,57	€ 92 395,79	€ 46 310,92	
	€ 21 271,02	-€ 21 271,02	€ 21 271,02	
	€ 74 667,60	€ 71 124,77	€ 67 581,94	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 71 124,77		

In definitiva, il valore del *Subject* (se lo stesso fosse ultimato) sarebbe stato pari a **€uro 71.124,77**, mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “ubicazione e manutenzione” è pari a **€uro 21.271,02**. 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* (associato al sistema di stima) il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali⁹⁶ di compravendite reali** e, inoltre, il MCA è suffragato da

⁹⁶ Si mette in evidenza che gli atti di compravendita utilizzati quali comparabili sono tutti stati stipulati in epoca successiva l'anno 2006, cioè dopo dell'obbligo della tracciabilità–

RELAZIONE PERITALE

un modello matematico (condiviso dagli *standard* internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine. Occorre, tuttavia, mettere in evidenza che l'immobile di cui si vuole determinare il valore venale versa attualmente allo stato rustico. Al fine di determinare il valore dell'immobile allo stato rustico, lo scrivente ha redatto opportuno computo metrico estimativo inerente ai lavori di completamento (secondo le previsioni progettuali) dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Falerna** al **foglio di mappa 9, particella 622** (cfr. allegato n. 18.2 della presente relazione peritale). Dal computo metrico in argomento è emerso che per ultimare l'unità immobiliare oggetto di stima occorre eseguire lavori per un importo di **€uro 54.367,14**. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che tale computo metrico è stato redatto dallo scrivente sulla scorta dei prezzi unitari indicati nel Prezziario della Regione Calabria 2024, approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 20 del 30 gennaio 2024 e pubblicato sul BURC n. 45 in data **28 febbraio 2024**. Tale prezziario è utilizzato per i lavori di edilizia pubblica, ma risulta un valido riferimento (in assenza di ulteriori dati) per la stima dei costi anche nei lavori di edilizia privata (come nel caso di specie). Tuttavia, si ritiene opportuno precisare che gli interventi di edilizia privata hanno dei costi generalmente inferiori rispetto

cfr. art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito con legge 4 agosto 2006 e ss.mm.ii. - delle somme costituenti corrispettivo della transazione immobiliare. Per tale motivo i prezzi indicati negli atti possono essere ritenuti attendibili (quali effettivi corrispettivi - appunto - della transazione immobiliare).

RELAZIONE PERITALE

ai lavori di edilizia pubblica. Per tale motivo, si è ritenuto opportuno applicare al costo stimato mediante prezzario regionale un congruo ribasso del 30%. Pertanto, il costo dei succitati lavori al netto del ribasso del 30% risulta pari ad **€uro 38.057,00**, oltre il 10% di IVA (pari ad €uro 3.805,70). Occorre precisare che le spese tecniche relative al completamento dell'unità immobiliare in argomento ammontano ad €uro 6.000,00 (comprensivi di oneri ed accessori), oltre €uro 1.500,00 per la variazione catastale (comprensiva di oneri ed accessori). Detraendo dal valore venale stimato (mediante l'applicazione del metodo di stima denominato *Market Comparison Approach*) per l'unità immobiliare in argomento (€uro 71.124,77) l'importo dei lavori necessari per completare il fabbricato che ci occupa (€uro 41.862,70 al lordo dell'IVA) e le spese tecniche succitate, si ottiene che il valore venale del lotto A.3 allo stato rustico è pari ad **€uro 21.762,07**. Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento (lotto A.3), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l'applicazione del succitato metodo di stima (€uro 21.762,07) 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 20.673,97, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a **€uro 20.700,00** (cioè €uro ventimilasettecento/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO B.1

Per il cespite in argomento (immobile rustico avente destinazione residenziale, censito in **catasto fabbricati**

RELAZIONE PERITALE

del **comune di Platania**, al **foglio di mappa 11**, **particella 323**, **subalterno 2**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite ad abitazioni ubicate nel comune di Platania”*. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che l’unità immobiliare oggetto di stima si trova attualmente allo stato rustico e non completa. In particolare, tale fabbricato, oltre ad essere privo di qualsivoglia tipo di finitura sia interna sia esterna, non risulta dotato neanche dei tramezzi divisorii interni. Ai fini estimativi, atteso che – a seguito delle ricerche ipo-catastali espletate – non sono stati reperiti atti di compravendita di unità immobiliari aventi caratteristiche simili al *Subject* (cioè rogiti relativi ad immobili in corso di costruzione), lo scrivente ha ritenuto opportuno stimare il manufatto in oggetto detraendo dal valore venale dell’immobile “finito” il costo necessario per ultimare lo stesso secondo le previsioni del progetto originario (mai completato). Si illustra di seguito nel dettaglio il metodo di stima adottato per la valutazione dell’immobile in esame.

Al fine di reperire gli atti di compravendita di immobili “finiti” ubicati nella stessa zona urbana dell’unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sul **foglio di mappa 11, 12 e 13** del **comune di Platania**, acquisendo (sulla piattaforma telematica dell’Agenzia delle Entrate - Sister) i relativi rogiti con i quali sono stati alienati unità immobiliari aventi destinazione d’uso residenziale ubicati in prossimità dell’unità immobiliare oggetto di causa (sita nel comune di Platania). In particolare, dalla

RELAZIONE PERITALE

ricerca ipotecaria e catastale⁹⁷ condotta dallo scrivente, sono stati individuati tre atti di compravendita stipulati tra l'anno 2015 e l'anno 2024; i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A2): atto per notar Antonio Maria Lo Schiavo, con sede in Lamezia Terme, del giorno **9 dicembre 2021**, repertorio n. **5357**, raccolta n. 4215, trascritto in data **14 dicembre 2021** ai numeri 17276 di RG e **14375 di RP**, concernente la vendita (tra i diversi beni) anche di un immobile ad uso abitazione, di superficie catastale pari a **165 metri quadrati**, ubicato al piano primo di un fabbricato sito in località Manca del comune di Platania, con relativo *garage* ubicato al piano terra di un fabbricato sito in località Manca del comune di Platania, di superficie pari a 38 metri quadrati. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava – tra le altre - la piena proprietà delle unità immobiliari censite in catasto fabbricati del comune di **Platania** al **foglio di mappa 11, particella 237, sub 4** (categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 2, vani 8, consistenza 167 metri quadrati, superficie catastale totale 157 metri quadrati, rendita catastale Euro 342,93; cfr. allegato n. **12.29** della presente relazione

⁹⁷Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezione telematica del **foglio di mappa 12, 11 e 13 del comune di Platania**, riportate negli allegati dal n. 11.2 al n. 11.5 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 12.28 al n. 12.56 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 13.13 al n. 13.27; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati agli allegati n. 13.13, n. 13.14 e n. 13.15, mentre gli altri atti di compravendita reperiti – cfr. allegati dal n. 13.16 al n. 13.27 - non sono stati considerati ai fini estimativi in quanto ritenuti non attendibili, atteso che i valori unitari non possono essere considerati attendibili per il mercato immobiliare attuale).

RELAZIONE PERITALE

peritale) e **particella 405, sub 2** (categoria catastale C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro – classe 3, consistenza 33 metri quadrati, superficie catastale 38 metri quadrati, rendita catastale Euro 42,61). Nell'atto di compravendita per notar Paolo Frugiuole del giorno **9 dicembre 2021** è indicato il prezzo di **Euro 58.000,00** per l'acquisto delle due unità immobiliari sopra descritte (cfr. atto di compravendita 9 dicembre 2021, n. 5357 di repertorio, raccolta n. 4215, riportato quale allegato **n. 13.13** della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile B2): atto per notar Mario Bilangione, con sede in Falerna Marina, del giorno **3 ottobre 2016**, repertorio **n. 107.316**, raccolta n. 39215, trascritto in data **27 ottobre 2016** ai numeri 14167 di RG e **10952** di **RP**, concernente la vendita di un fabbricato cielo – terra ad uso residenziale, di superficie catastale pari a **103 metri quadrati**, ubicato al piano seminterrato, primo e secondo di un fabbricato sito in località Manca del comune di Platania. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà del locale ad uso abitazione censito in catasto fabbricati del comune di **Platania** al **foglio di mappa 11, particella 356, sub 6** graffata alla **particella 357, sub 5** (categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 103 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 95 metri quadrati, rendita catastale Euro 146,67; cfr. allegato **n. 12.34** della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Mario Bilangione del giorno **3 ottobre 2016** è indicato il prezzo di **Euro 45.000,00** per

RELAZIONE PERITALE

l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 3 ottobre 2016, n. 107316 di repertorio, raccolta n. 39215, riportato quale allegato n. 13.14 della presente relazione peritale);

Terzo atto di compravendita (comparabile C2): atto per notar Mario Bilangione, con sede in Nocera Terinese, del **25 marzo 2015**, repertorio n. **10268**, raccolta n. 37644, trascritto il 30 marzo 2015 al numero 3522 di RG ed al numero 2870 di RP, concernente la vendita (tra gli altri beni) di un di un immobile ad uso abitazione non di lusso da cielo a terra, di superficie catastale pari a **174 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in località Scavello del comune di Platania. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Platania al foglio di mappa 13, particella 1135** (categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile – classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 174 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 123 metri quadrati, rendita catastale Euro 291,29; cfr. allegato n. 12.55 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Mario Bilangione del giorno **25 marzo 2015** è indicato il prezzo di **€uro 129.000,00** per l'acquisto del fabbricato sopra descritto (cfr. atto di compravendita 25 marzo 2015, n. 10268 di repertorio, raccolta n. 37644, riportato quale allegato n. 13.15 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che, a seguito della ricerca ipo-catastale sopra descritta, lo scrivente ha reperito (oltre agli atti di compravendita elencati) anche i seguenti atti di

RELAZIONE PERITALE

compravendita: **1)** atto di compravendita per notar **Sebastiano Panzarella** del giorno **14 giugno 2022**, repertorio n. **25277**, raccolta n. 16250, trascritto il giorno 24 giugno 2022 al n. 8958 di RG ed al n. 7331 di RP (cfr. allegato n. 13.16 della presente relazione peritale); **2)** atto di compravendita per notar **Paolo Frugiuele** del giorno **11 settembre 2015**, repertorio n. **994**, raccolta n. 631, trascritto in data 30 settembre 2015 al n. 11314 R.G. ed al n. 9112 R.P. (cfr. allegato n. 13.17 della presente relazione peritale); **3)** atto di compravendita per notar **Sebastiano Panzarella** del **29 aprile 2016**, repertorio n. **18311**, raccolta n. 11819, trascritto in data 2 maggio 2016 al n. 5647 R.G. ed al n. 4430 R.P. (cfr. allegato n. 13.18 della presente relazione peritale); **4)** atto di compravendita per notar **Brunella Fabiano** del **14 febbraio 2019**, repertorio n. **6898**, raccolta n. 5597, trascritto in data 20 febbraio 2019 al n. 2303 R.G. ed al n. 1848 R.P. (cfr. allegato n. 13.19 della presente relazione peritale); **5)** atto di compravendita per notar **Alessandro Maione** del **17 giugno 2024**, repertorio n. **5907**, raccolta n. 4518, trascritto in data 18 giugno 2024 al n. 9097 R.G. ed al n. 7645 R.P. (cfr. allegato n. 13.20 della presente relazione peritale); **6)** atto di compravendita per notar **Alessandro Maione** del **25 giugno 2021**, repertorio n. **2329**, raccolta n. 1779, trascritto in data 9 luglio 2021 al n. 9512 R.G. ed al n. 7858 R.P. (cfr. allegato n. 13.21 della presente relazione peritale); **7)** atto di compravendita per notar **Sabrina Marino** del **9 giugno 2021**, repertorio n. **5870**, raccolta n. 4924, trascritto il 6 luglio 2021 al n. 92361 di RG ed al n. 7594 di RP (cfr. allegato n. 13.22 della presente relazione peritale); **8)** atto di compravendita per notar

RELAZIONE PERITALE

Francesco Sapone del 14 marzo 2024, repertorio n. 3891, raccolta n. 2957, trascritto in data 20 marzo 2024 al n. 4328 R.G. ed al n. 3621 R.P. (cfr. allegato n. 13.23 della presente relazione peritale); **9) atto di compravendita per notar Maria Consuelo Serra del 6 ottobre 2023, repertorio n. 1924**, raccolta n. 1329, trascritto in data 11 ottobre 2023 al n. 15139 R.G. ed al n. 11781 R.P. (cfr. allegato n. 13.24 della presente relazione peritale); **10) atto di compravendita per notar Gianluca Perrella del 31 marzo 2016, repertorio n. 99212**, raccolta n. 25026, trascritto in data 18 aprile 2016 al n. 5045 R.G. ed al n. 3960 R.P. (cfr. allegato n. 13.25 della presente relazione peritale); **11) atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del 14 febbraio 2019, repertorio n. 6898**, raccolta n. 5597, trascritto in data 20 febbraio 2019 al n. 2303 R.G. ed al n. 1848 R.P. (cfr. allegato n. 13.26 della presente relazione peritale); **12) atto di compravendita per notar Sebastiano Panzarella del 19 giugno 2020, repertorio n. 23159**, raccolta n. 14937, trascritto in data 26 giugno 2020 al n. 5826 R.G. ed al n. 4395 R.P. (cfr. allegato n. 13.27 della presente relazione peritale). Occorre mettere in evidenza che gli atti di compravendita sopra elencati non sono stati utilizzati dallo scrivente per la determinazione del valore venale del bene immobile oggetto di causa, in quanto ritenuti non attendibili.

Sulla scorta dei tre atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in contrada Cartolano del comune di Falerna, alla redazione della tabella dei dati, come previsto dal *Market Comparison*

RELAZIONE PERITALE

Approach. La tabella dei dati è stata redatta sulla scorta dell'individuazione delle otto caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica balconi (**BAL**); **4)** caratteristica superficie accessoria indiretta (**ACCIND**); **5)** caratteristica superficie accessoria diretta (**ACCD**); **6)** caratteristica corte esterna (**EST**); **7)** caratteristica ubicazione (**UBI**); **8)** manutenzione esterna (**MAN**). Si precisa che quest'ultime due sono caratteristiche qualitative. Le prime sei caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la settima e l'ottava caratteristica (qualitativa) sono state prese in esame nell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A2	COMPARABILE B2	COMPARABILE C2	Subject
	Atto per notar Antonio Lo Schiavo del 9 dicembre 2021, rep. 5357 Foglio di mappa n. 11 di Platania, p.lla 237, sub 4 e p.lla 405, sub 2	Atto per notar Mario Bilangione del 3 ottobre 2016, rep. 107316 Foglio di mappa n. 12 di Platania, p.lla 356 sub 6, graffiata alla p.lla 357 sub 5	Atto per notar Mario Bilangione del 25 marzo 2015, rep. 105268 Foglio di mappa n. 13 di Platania, p.lla 1135	Unità immobiliare individuata dalla particella 323, subalterno 2, del foglio di mappa n. 11 del comune di Platania
Prezzo PRZ (€uro)	€ 58 000,00	€ 45 000,00	€ 129 000,00	-
Data DAT (mesi)	31	93	112	0,0
Superficie principale SUP (mq)	157,00	95,00	123,00	184,01
Balconi BAL (mq)	26,7	26,7	0,0	27,47
Superficie accessoria indiretta ACCIND mq	38,0	0,0	0,0	0,00
Superficie accessoria diretta ACCD mq	0,0	0,0	0,0	73,35
Corte esterna EST	0,0	0,0	2500,0	0,00
Ubicazione UBI	2	4	1	2
Manutenzione esterna MAN	2	1	5	3

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.13, n. 13.14 e n. 13.15) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili

RELAZIONE PERITALE

(cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 14.4, n. 14.5, e n. 14.6 della presente relazione peritale). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) per la caratteristica data (**DAT**) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Platania e si sono applicate le percentuali di variazione ricavate osservando direttamente l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare; pertanto, al fine di riportare i valori delle compravendite reperite all'attualità, si è considerato l'andamento del mercato immobiliare del comune di Platania dell'ultimo biennio, riscontrando che i prezzi delle unità immobiliari adibite ad abitazione hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunta una rivalutazione annua pari allo 0,60% (su base annua) relativamente a tutti e tre i comparabili utilizzati per la determinazione del valore venale del lotto n. B.1 (comparabile A2, comparabile B2 e comparabile C2);
- 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi espletati (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 15.3) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.13, n. 13.14 e n. 13.15, n. 12.29, n. 12.34 e n. 12.55);
- 3) per quanto concerne le altre caratteristiche superficiali (superficie balcone BAL, superficie accessoria indiretta ACCIND, superficie accessoria diretta ACCD e superficie

RELAZIONE PERITALE

corte esterna EST), si precisa che sono state determinate esclusivamente per quanto riguarda il *Subject* dai rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato n. 15.3), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 13.13, n. 13.14 e n. 13.15), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale, superficie accessoria indiretta/superficie principale, superficie accessoria diretta/superficie principale e superficie esterna/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30 relativamente alla caratteristica superficie balcone, pari a 0,50 per quanto concerne la superficie accessoria diretta, pari a 0,25 relativamente alla superficie accessoria indiretta e pari a 0,05 per la caratteristica corte esterna;

4) per la caratteristica “**ubicazione**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della posizione dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

a)2 (due) per il **comparabile A2** che si trova sulla strada provinciale n. 159/1, in prossimità del centro abitato di Platania (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.4);

RELAZIONE PERITALE

- b)4 (quattro) per il **comparabile B2** che risulta ubicato nel vico 3° di via Manca del comune di Platania, all'interno del centro abitato dello stesso comune;
- c)1 (uno) per il **comparabile C2** che risulta ubicato in località Scavello del comune di Platania (zona periferica rispetto al centro abitato);
- d)2 (due) per il *Subject* che risulta ubicata in via Fosso del comune di Platania (area prossima al centro storico del predetto comune);
- 5) per la caratteristica “**manutenzione esterna**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto del livello di manutenzione esterna dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:
- a)2 (due) per il **comparabile A2** che (da quanto emerge dalla scheda comparabile riportata nell'allegato n. 14.4 della presente relazione peritale) presenta un buono stato di manutenzione esterna;
- b)1 (due) per il **comparabile B2** che (da quanto emerge dalla scheda comparabile riportata nell'allegato n. 14.5 della presente relazione peritale) presenta un sufficiente stato di manutenzione esterna (atteso che trattasi di fabbricati ubicati all'interno del centro storico);

“

 _____”.

RELAZIONE PERITALE

c)5 (cinque) per il **comparabile C2** che presenta un discreto stato di manutenzione (come emerge dalla scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.6 della presente relazione peritale);

d)3 (tre) per il *Subject* che si ipotizza ultimato in tutte le sue componenti.

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

Caratteristica data			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
P _{dat} (DAT)	P _{dat} (DAT)	P _{dat} (DAT)	i _{dat} =	0,060
PRZ _{A2} *(-i/12)	PRZ _{B2} *(-i/12)	PRZ _{C2} *(-i/12)	i _{B2} =	0,060
-€ 290,00	-€ 225,00	-€ 645,00	i _{C2} =	0,060
			(Euro/mese)	
Caratteristica Superficie principale (SUP)			Rapporto mercantile balconi	
P _{sup} (SUP)	P _{sup} (SUP)	P _{sup} (SUP)	0,30	
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	Rapporto mercantile superficie accessoria diretta	
€ 332,38	€ 436,89	€ 520,16	0,50	
			Rapporto mercantile superficie accessoria indiretta	
			0,25	
			Rapporto mercantile corte esterna	
			0,05	
Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all’unità:				
p(SUP) =			€ 332,38	(Euro/mq)
Caratteristica Balconi (BAL)			Rapporto mercantile balconi	
			0,30	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p(BAL) =			€ 99,71	(Euro/mq)
Caratteristica superficie accessoria diretta (ACCD)			Rapporto mercantile superficie accessoria diretta	
			0,50	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p(ACCD) =			€ 166,19	(Euro/mq)
Caratteristica superficie accessoria indiretta (SACC)			Rapporto mercantile superficie accessoria indiretta	
			0,25	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p(ACCIND) =			€ 83,09	(Euro/mq)
Caratteristica corte esterna (EST)			Rapporto mercantile corte esterna	
			0,05	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p(EST) =			€ 16,62	(Euro/mq)

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (DAT), il prezzo aggiornato all’anno 2024 è stato ottenuto applicando il saggio annuale di rivalutazione del prezzo; **b)** per la caratteristica superficie principale (SUP) il prezzo marginale è

RELAZIONE PERITALE

stato posto pari al valore minimo dei prezzi medi, posto che il rapporto di posizione⁹⁸ è inferiore all'unità; **c)** per la caratteristica superficie balcone (**BAL**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,30); **d)** per la caratteristica superficie accessoria diretta (**ACCD**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,50); **e)** per la caratteristica superficie accessoria indiretta (**ACCIND**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,25); **f)** per la caratteristica superficie corte di pertinenza esterna (**EST**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,05).

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

⁹⁸ Il rapporto di posizione esprime la relazione fra il prezzo marginale ed il prezzo medio di una caratteristica superficiaria, entrambi funzione del prezzo totale (cfr. "Valutazione immobiliare standard - NUOVI METODI", Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, STIMATRIX).

RELAZIONE PERITALE

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A2	COMPARABILE B2	COMPARABILE C2
	Atto per notar Antonio Lo Schiavo del 9 dicembre 2021, rep. 5357 Foglio di mappa 11 di Platania, p.lla 237, sub 4 e p.lla 405, sub 2	Atto per notar Mario Bilangione del 3 ottobre 2016, rep. 107316 Foglio di mappa 12 di Platania, p.lla 356 sub 6 graffata alla p.lla 357 sub 5	Atto per notar Mario Bilangione del 25 marzo 2015, rep. 105268 Foglio di mappa 13 di Platania, p.lla 1135
Prezzo PRZ (€uro)	€ 58 000,00	€ 45 000,00	€ 129 000,00
Data DAT (mesi)	€ 8 990,00	€ 20 925,00	€ 72 240,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 8 977,54	€ 29 584,99	€ 20 278,40
Balconi BAL (mq)	€ 80,10	€ 80,10	€ 2 739,13
Superficie accessoria diretta ACCD (mq)	€ 12 189,97	€ 12 189,97	€ 12 189,97
Superficie accessoria indiretta ACCIND (mq)	-€ 3 157,59	€ -	€ -
Superficie corte esterna EST (mq)	€ -	€ -	-€ 41 547,28
Prezzi corretti	€ 85 080,02	€ 107 780,06	€ 194 900,22

Poiché sono presenti due caratteristiche qualitative nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili e due caratteristiche qualitative delle quali si vuol determinare il prezzo marginale: l'“ubicazione” e la “manutenzione esterna”; quindi, siamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=3$ (comparabili) e $n=2$ (caratteristiche ulteriori individuate, qualitative nel caso di specie). Per quanto concerne la caratteristica “ubicazione”, si attribuisce un nomenclatore pari a: **2** (due) per il **comparabile A2** che si trova sulla strada provinciale n. 159/1, in prossimità del centro abitato di Platania (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.4); **4** (quattro) per il **comparabile B2** che risulta ubicato nel vico 3° di via Manca del comune di Platania, all'interno del centro abitato dello stesso comune; **1** (uno) per il **comparabile C2** che risulta ubicato in località Scavello del comune di Platania (zona periferica rispetto al centro abitato); **2** (due) per il *Subject* che risulta ubicata in via Fosso del comune di Platania (area prossima al centro storico del predetto comune). Per quanto

RELAZIONE PERITALE

concerne – invece – la caratteristica “**manutenzione esterna**” si attribuisce un punteggio pari a: **2** (due) per il **comparabile A2** che (da quanto emerge dalla scheda comparabile riportata nell'allegato n. 14.4 della presente relazione peritale) presenta un buono stato di manutenzione esterna; **1** (uno) per il **comparabile B2** che (da quanto emerge dalla scheda comparabile riportata nell'allegato n. 14.5 della presente relazione peritale) presenta un sufficiente stato di manutenzione esterna (atteso che trattasi di fabbricati ubicati all'interno del centro storico); **5** (cinque) per il **comparabile C2** che presenta un discreto stato di manutenzione (come emerge dalla scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.6 della presente relazione peritale); **3** (tre) per il *Subject* che si ipotizza ultimato in tutte le sue componenti. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema determinato. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa:

RELAZIONE PERITALE

Ubicazione	2	4	1	2
Manutenzione esterna	2	1	5	3
D =	1	0	-1	
	1	2	-2	
	1	-1	2	
D ⁻¹ =	0	0	0,4	
	-1	1	0,2	
	-1	0	0,4	
p =	€ 85 080,02			
	€ 107 780,06			
	€ 194 900,22			
s = D ⁻¹ * p =	€ 133 548,11	Valore di mercato		
	€ 35 584,07	Prezzo marginale ubicazione		
	€ 48 468,09	Prezzo marginale manutenzione esterna		
Verifica (post sistema di stima)	€ 85 080,02	€ 107 780,06	€ 194 900,22	
	€ -	-€ 71 168,13	€ 35 584,07	
	€ 48 468,09	€ 96 936,18	-€ 96 936,18	
	€ 133 548,11	€ 133 548,11	€ 133 548,11	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 133 548,11		

In definitiva, il valore del *Subject* (se lo stesso fosse ultimato) sarebbe stato pari a **€uro 133.548,11**, mentre il prezzo marginale delle caratteristiche qualitative “ubicazione” e “manutenzione esterna” è pari rispettivamente ad **€uro 35.584,07** ed ad **€uro 48.468,09**. 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* (associato al sistema di stima) il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali⁹⁹ di**

⁹⁹ Si mette in evidenza che gli atti di compravendita utilizzati quali comparabili sono tutti stati stipulati in epoca successiva l'anno 2006, cioè dopo dell'obbligo della tracciabilità – cfr. art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito con legge 4 agosto 2006 e ss.mm.ii. - delle somme costituenti corrispettivo della transazione immobiliare. Per tale motivo i prezzi indicati negli atti possono essere ritenuti attendibili (quali effettivi corrispettivi - appunto - della transazione immobiliare).

RELAZIONE PERITALE

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. Occorre, tuttavia, mettere in evidenza che l'immobile di cui si vuole determinare il valore venale versa attualmente allo stato rustico. Al fine di determinare il valore dell'immobile allo stato rustico, lo scrivente ha redatto opportuno computo metrico estimativo inerente ai lavori di completamento (secondo le previsioni progettuali) dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Platania** al **foglio di mappa 11, particella 323, subalterno 2** (cfr. allegato n. 18.3 della presente relazione peritale). Dal computo metrico in argomento è emerso che per ultimare l'unità immobiliare oggetto di stima occorre eseguire lavori per un importo di **€uro 129.586,33**. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che tale computo metrico è stato redatto dallo scrivente sulla scorta dei prezzi unitari indicati nel Prezziario della Regione Calabria 2024, approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 20 del 30 gennaio 2024 e pubblicato sul BURC n. 45 in data **28 febbraio 2024**. Tale prezziario è utilizzato per i lavori di edilizia pubblica, ma risulta un valido riferimento (in assenza di ulteriori dati) per la stima dei costi anche nei lavori di edilizia privata (come nel caso di specie). Tuttavia, si ritiene opportuno applicare al costo stimato mediante prezziario regionale un congruo ribasso (rispetto al mercato di Platania) del 35%. Pertanto, il costo dei succitati lavori al netto del ribasso del

RELAZIONE PERITALE

35% risulta pari a **€uro 84.231,11**, oltre il 10% di IVA (pari ad €uro 8.423,11). Atteso che, come meglio precisato nella risposta relativa alla conformità urbanistica dell'immobile, l'unità immobiliare in argomento presenta delle difformità relative alla struttura di copertura, si è previsto la demolizione e ricostruzione della stessa secondo le previsioni progettuali. Il costo necessario alla demolizione e ricostruzione della copertura risulta pari ad **€uro 36.548,65** (cfr. computo metrico estimativo riportato quale allegato n. 17.7 della presente relazione peritale), oltre IVA al 22% (pari ad €uro 8.040,70). Si è ritenuto congruo applicare al costo complessivo di €uro 44.589,35 (costo dei lavori di demolizione e ricostruzione comprensivi di IVA) un ribasso del 35%, ottenendo un valore dei lavori al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA pari a **€uro 28.983,08**. Sono stati stimati – inoltre – dei costi relativi alle spese tecniche per il completamento dell'unità immobiliare che ci occupa pari ad **€uro 4.000,00**. Detraendo dal valore venale stimato (mediante l'applicazione del metodo di stima denominato *Market Comparison Approach*) per l'unità immobiliare in argomento (€uro 133.548,11) l'importo dei lavori necessari per completare il fabbricato che ci occupa (€uro 92.654,22), per demolire e ricostruire la copertura secondo le previsioni progettuali (€uro 28.983,08) e la somma delle spese tecniche (€uro 4.000,00 comprensivi di spese ed oneri accessori), si ottiene che il valore venale del lotto B.1 allo stato rustico è pari a **€uro 7.910,80**. Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento (lotto B.1), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l'applicazione del succitato metodo di stima (€uro 7.910,80) deve essere decurtato, ai fini della vendita all'asta,

RELAZIONE PERITALE

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 Euro 7.515,26, che si arrotonda (al multiplo di Euro 100,00 più vicino) a **Euro 7.500,00** (cioè Euro settemilacinquecento/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO B.2

Per il cespite in argomento (immobile rustico avente destinazione residenziale, censito in **catasto fabbricati del comune di Platania, al foglio di mappa 11, particella 323, subalterno 2**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite ad abitazioni ubicate nel comune di Platania”*. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che l'unità immobiliare oggetto di stima si trova attualmente allo stato rustico e non completa. In particolare, tale fabbricato, oltre ad essere privo di qualsivoglia tipo di finitura sia interna sia esterna, non risulta dotato neanche dei tramezzi divisorii interni. Ai fini estimativi, atteso che – a seguito delle ricerche ipo-catastali espletate – non sono stati reperiti atti di compravendita di unità immobiliari aventi caratteristiche simili al *Subject* (cioè rogiti relativi ad immobili in corso di costruzione), lo scrivente ha ritenuto opportuno stimare il manufatto in oggetto detraendo dal valore venale dell'immobile “finito” il costo necessario per ultimare lo stesso secondo le previsioni del progetto originario (mai completato). Si illustra di seguito nel dettaglio il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile in esame.

RELAZIONE PERITALE

Al fine di reperire gli atti di compravendita di immobili “finiti” ubicati nella stessa zona urbana dell’unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sui **fogli di mappa 11, 12 e 13 del comune di Platania**, acquisendo (sulla piattaforma telematica dell’Agenzia delle Entrate - Sister) i relativi rogiti con i quali sono stati alienati unità immobiliari aventi destinazione d’uso residenziale ubicati in prossimità dell’unità immobiliare oggetto di causa (sita nel comune di Platania). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale¹⁰⁰ condotta dallo scrivente, sono stati individuati tre atti di compravendita stipulati tra l’anno 2015 e l’anno 2024; i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell’applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A2): atto per notar Antonio Maria Lo Schiavo, con sede in Lamezia Terme, del giorno **9 dicembre 2021**, repertorio n. **5357**, raccolta n. 4215, trascritto in data **14 dicembre 2021** ai numeri 17276 di RG e **14375 di RP**, concernente la vendita (tra i diversi beni) anche di un immobile ad uso abitazione, di superficie catastale pari a **165 metri quadrati**, ubicato al piano primo di un fabbricato sito in località Manca del comune di Platania, con relativo *garage*

¹⁰⁰Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezione telematica del **foglio di mappa 12, 11 e 13 del comune di Platania**, riportate negli allegati dal n. 11.2 al n. 11.5 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 12.28 al n. 12.56 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 13.13 al n. 13.27; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 13.13, n. 13.14 e n. 13.15, mentre gli altri atti di compravendita reperiti - cfr. allegati dal n. 13.16 al n. 13.27 - non sono stati considerati ai fini estimativi in quanto ritenuti non attendibili, atteso che i valori unitari non possono essere considerati attendibili per il mercato immobiliare attuale).

RELAZIONE PERITALE

ubicato al piano terra di un fabbricato sito in località Manca del comune di Platania, di superficie pari a 38 metri quadrati. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava – tra le altre - la piena proprietà delle unità immobiliari censite in catasto fabbricati del comune di **Platania** al **foglio di mappa 11, particella 237, sub 4** (categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 2, vani 8, consistenza 167 metri quadrati, superficie catastale totale 157 metri quadrati, rendita catastale Euro 342,93; cfr. allegato n. 12.29 della presente relazione peritale) e **particella 405, sub 2** (categoria catastale C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro – classe 3, consistenza 33 metri quadrati, superficie catastale 38 metri quadrati, rendita catastale Euro 42,61). Nell'atto di compravendita per notar Paolo Frugieue del giorno **9 dicembre 2021** è indicato il prezzo di **Euro 58.000,00** per l'acquisto delle due unità immobiliari sopra descritte (cfr. atto di compravendita 9 dicembre 2021, n. 5357 di repertorio, raccolta n. 4215, riportato quale allegato n. 13.13 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile B2): atto per notar Mario Bilangione, con sede in Falerna Marina, del giorno **3 ottobre 2016**, repertorio n. **107.316**, raccolta n. 39215, trascritto in data **27 ottobre 2016** ai numeri 14167 di RG e **10952** di RP, concernente la vendita di un fabbricato cielo – terra ad uso residenziale, di superficie catastale pari a **103 metri quadrati**, ubicato al piano seminterrato, primo e secondo di un fabbricato sito in località Manca del comune di Platania. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà del

RELAZIONE PERITALE

locale ad uso abitazione censito in catasto fabbricati del comune di **Platania** al **foglio di mappa 11, particella 356, sub 6** graffata alla **particella 357, sub 5** (categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 103 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 95 metri quadrati, rendita catastale Euro 146,67; cfr. allegato n. 12.34 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Mario Bilangione del giorno **3 ottobre 2016** è indicato il prezzo di **Euro 45.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 3 ottobre 2016, n. 107316 di repertorio, raccolta n. 39215, riportato quale allegato n. 13.14 della presente relazione peritale);

Terzo atto di compravendita (comparabile C2): atto per notar Mario Bilangione, con sede in Nocera Terinese, del **25 marzo 2015**, repertorio n. **10268**, raccolta n. 37644, trascritto il 30 marzo 2015 al numero 3522 di RG ed al numero 2870 di RP, concernente la vendita (tra gli altri beni) di un di un immobile ad uso abitazione non di lusso da cielo a terra, di superficie catastale pari a **174 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in località Scavello del comune di Platania. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Platania** al **foglio di mappa 13, particella 1135** (categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile – classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 174 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 123 metri quadrati, rendita catastale Euro 291,29; cfr. allegato n. 12.55 della presente

RELAZIONE PERITALE

relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Mario Bilangione del giorno **25 marzo 2015** è indicato il prezzo di **€uro 129.000,00** per l'acquisto del fabbricato sopra descritto (cfr. atto di compravendita 25 marzo 2015, n. 10268 di repertorio, raccolta n. 37644, riportato quale allegato **n. 13.15** della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che, a seguito della ricerca ipo-catastale sopra descritta, lo scrivente ha reperito (oltre agli atti di compravendita elencati) anche i seguenti atti di compravendita: **1)** atto di compravendita per notar **Sebastiano Panzarella** del giorno **14 giugno 2022, repertorio n. 25277**, raccolta n. 16250, trascritto il giorno 24 giugno 2022 al n. 8958 di RG ed al n. 7331 di RP (cfr. allegato **n. 13.16** della presente relazione peritale); **2)** atto di compravendita per notar **Paolo Frugiuele** del giorno **11 settembre 2015, repertorio n. 994**, raccolta n. 631, trascritto in data 30 settembre 2015 al n. 11314 R.G. ed al n. 9112 R.P. (cfr. allegato **n. 13.17** della presente relazione peritale); **3)** atto di compravendita per notar **Sebastiano Panzarella** del **29 aprile 2016, repertorio n. 18311**, raccolta n. 11819, trascritto in data 2 maggio 2016 al n. 5647 R.G. ed al n. 4430 R.P. (cfr. allegato **n. 13.18** della presente relazione peritale); **4)** atto di compravendita per notar **Brunella Fabiano** del **14 febbraio 2019, repertorio n. 6898**, raccolta n. 5597, trascritto in data 20 febbraio 2019 al n. 2303 R.G. ed al n. 1848 R.P. (cfr. allegato **n. 13.19** della presente relazione peritale); **5)** atto di compravendita per notar **Alessandro Maione** del **17 giugno 2024, repertorio n. 5907**, raccolta n. 4518, trascritto in data 18 giugno 2024 al n. 9097 R.G. ed al n. 7645

RELAZIONE PERITALE

R.P. (cfr. allegato n. 13.20 della presente relazione peritale); 6) atto di compravendita per notar **Alessandro Maione** del **25 giugno 2021**, repertorio n. **2329**, raccolta n. 1779, trascritto in data 9 luglio 2021 al n. 9512 R.G. ed al n. 7858 R.P. (cfr. allegato n. 13.21 della presente relazione peritale); 7) atto di compravendita per notar **Sabrina Marino** del **9 giugno 2021**, repertorio n. **5870**, raccolta n. 4924, trascritto il 6 luglio 2021 al n. 92361 di RG ed al n. 7594 di RP (cfr. allegato n. 13.22 della presente relazione peritale); 8) atto di compravendita per notar **Francesco Sapone** del **14 marzo 2024**, repertorio n. **3891**, raccolta n. 2957, trascritto in data 20 marzo 2024 al n. 4328 R.G. ed al n. 3621 R.P. (cfr. allegato n. 13.23 della presente relazione peritale); 9) atto di compravendita per notar **Maria Consuelo Serra** del **6 ottobre 2023**, repertorio n. **1924**, raccolta n. 1329, trascritto in data 11 ottobre 2023 al n. 15139 R.G. ed al n. 11781 R.P. (cfr. allegato n. 13.24 della presente relazione peritale); 10) atto di compravendita per notar **Gianluca Perrella** del **31 marzo 2016**, repertorio n. **99212**, raccolta n. 25026, trascritto in data 18 aprile 2016 al n. 5045 R.G. ed al n. 3960 R.P. (cfr. allegato n. 13.25 della presente relazione peritale); 11) atto di compravendita per notar **Brunella Fabiano** del **14 febbraio 2019**, repertorio n. **6898**, raccolta n. 5597, trascritto in data 20 febbraio 2019 al n. 2303 R.G. ed al n. 1848 R.P. (cfr. allegato n. 13.26 della presente relazione peritale); 12) atto di compravendita per notar **Sebastiano Panzarella** del **19 giugno 2020**, repertorio n. **23159**, raccolta n. 14937, trascritto in data 26 giugno 2020 al n. 5826 R.G. ed al n. 4395 R.P. (cfr. allegato n. 13.27 della presente relazione peritale). Occorre mettere in

RELAZIONE PERITALE

evidenza che gli atti di compravendita sopra elencati non sono stati utilizzati dallo scrivente per la determinazione del valore venale del bene immobile oggetto di causa, in quanto ritenuti non attendibili.

Sulla scorta dei tre atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in via Fosso del comune di Platania alla redazione della tabella dei dati, come previsto dal *Market Comparison Approach*. La tabella dei dati è stata redatta sulla scorta dell'individuazione delle otto caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica balconi (**BAL**); **4)** caratteristica superficie accessoria indiretta (**ACCIND**); **5)** caratteristica superficie accessoria diretta (**ACCD**); **6)** caratteristica corte esterna (**EST**); **7)** caratteristica ubicazione (**UBI**); **8)** manutenzione esterna (**MAN**). Si precisa che quest'ultime due sono caratteristiche qualitative. Le prime sei caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la settima e l'ottava caratteristica (qualitativa) sono state prese in esame nell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

RELAZIONE PERITALE

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A2	COMPARABILE B2	COMPARABILE C2	Subject
	Atto per notar Antonio Lo Schiavo del 9 dicembre 2021, rep. 5357 Foglio di mappa 11 di Platania, p.lla 237, sub 4 e p.lla 405, sub 2	Atto per notar Mario Bilangione del 3 ottobre 2016, rep. 107316 Foglio di mappa 12 di Platania, p.lla 356 sub 6 graffata alla p.lla 357 sub 5	Atto per notar Mario Bilangione del 25 marzo 2015, rep. 105268 Foglio di mappa 13 di Platania, p.lla 1135	Unità immobiliare individuata dalla particella 323, subalterno 3, del foglio di mappa 11 del comune di Platania
Prezzo PRZ (€uro)	€ 58 000,00	€ 45 000,00	€ 129 000,00	-
Data DAT (mesi)	31	93	112	0,0
Superficie principale SUP (mq)	157,00	95,00	123,00	143,35
Balconi BAL (mq)	26,7	26,7	0,0	20,39
Superficie accessoria indiretta ACCIND mq	38,0	0,0	0,0	0,00
Superficie accessoria diretta ACCD mq	0,0	0,0	0,0	56,31
Corte esterna EST	0,0	0,0	2500,0	0,00
Ubicazione UBI	2	4	1	2
Manutenzione MAN	2	1	5	3

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.13, n. 13.14 e n. 13.15) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 14.4, n. 14.5, e n. 14.6 della presente relazione peritale). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) per la caratteristica data (DAT) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Platania e si sono applicate le percentuali di variazione ricavate osservando direttamente l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare; pertanto, al fine di riportare i valori delle compravendite reperite all'attualità, si è considerato l'andamento del mercato immobiliare del comune di Platania dell'ultimo biennio, riscontrando che i prezzi delle unità immobiliari adibite ad abitazione hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunta una rivalutazione annua pari allo 0,60% (su base annua)

RELAZIONE PERITALE

relativamente a tutti e tre i comparabili utilizzati per la determinazione del valore venale del lotto n. B.2 (comparabile A2, comparabile B2 e comparabile C2);

2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (SUP), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi espletati (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 15.3) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.13, n. 13.14 e n. 13.15, n. 12.29, n. 12.34 e n. 12.55);

3) per quanto concerne le altre caratteristiche superficiali (superficie balcone BAL, superficie accessoria indiretta ACCIND, superficie accessoria diretta ACCD e superficie corte esterna EST), si precisa che sono state determinate esclusivamente per quanto riguarda il *Subject* dai rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato n. 15.3), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 13.13, n. 13.14 e n. 13.15), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale, superficie accessoria indiretta/superficie principale, superficie accessoria diretta/superficie principale e superficie esterna/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30 relativamente alla caratteristica superficie balcone, pari a 0,50 per quanto concerne la superficie accessoria diretta, pari a 0,25 relativamente alla superficie accessoria indiretta e pari a 0,05 per la caratteristica corte esterna;

RELAZIONE PERITALE

4) per la caratteristica “**ubicazione**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della posizione dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

e)2 (due) per il **comparabile A2** che si trova sulla strada provinciale n. 159/1, in prossimità del centro abitato di Platania (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.4);

f)4 (quattro) per il **comparabile B2** che risulta ubicato nel vico 3° di via Manca del comune di Platania, all'interno del centro abitato dello stesso comune;

g)1 (uno) per il **comparabile C2** che risulta ubicato in località Scavello del comune di Platania (zona periferica rispetto al centro abitato);

h)2 (due) per il *Subject* che risulta ubicata in via Fosso del comune di Platania (area prossima al centro storico del predetto comune);

5) per la caratteristica “**manutenzione esterna**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto del livello di manutenzione esterna dei quattro immobili in argomento (i

RELAZIONE PERITALE

tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

- e) **2** (due) per il **comparabile A2** che (da quanto emerge dalla scheda comparabile riportata nell'allegato n. **14.4** della presente relazione peritale) presenta un buono stato di manutenzione esterna;
- f) **1** (due) per il **comparabile B2** che (da quanto emerge dalla scheda comparabile riportata nell'allegato n. **14.5** della presente relazione peritale) presenta un sufficiente stato di manutenzione esterna (atteso che trattasi di fabbricati ubicati all'interno del centro storico);
- g) **5** (cinque) per il **comparabile C2** che presenta un discreto stato di manutenzione (come emerge dalla scheda comparabile riportata quale allegato n. **14.6** della presente relazione peritale);
- h) **3** (tre) per il *Subject* che si ipotizza ultimato in tutte le sue componenti.

RELAZIONE PERITALE

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

Caratteristica data			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
P _{DAT} (DAT)	P _{DAT} (DAT)	P _{DAT} (DAT)	i _{DAT} =	0,060
PRZ _{DAT} *(-i/12)	PRZ _{DAT} *(-i/12)	PRZ _{DAT} *(-i/12)	i _{DAT} =	0,060
-€ 290,00	-€ 225,00	-€ 645,00	i _{DAT} =	0,060
			(€uro/mese)	
Caratteristica Superficie principale (SUP)			Rapporto mercantile balconi	
P _{SUP} (SUP)	P _{SUP} (SUP)	P _{SUP} (SUP)		
(€uro/mq)	(€uro/mq)	(€uro/mq)	Rapporto mercantile superficie accessoria diretta	
€ 332,38	€ 436,89	€ 520,16	Rapporto mercantile superficie accessoria indiretta	
			Rapporto mercantile corte esterna	
			0,30	
			0,50	
			0,25	
			0,05	
Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:				
p(SUP) = € 332,38 (€uro/mq)				
Caratteristica Balconi (BAL)			Rapporto mercantile balconi	
			0,30	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p(BAL) = € 99,71 (€uro/mq)				
Caratteristica superficie accessoria diretta (ACCD)			Rapporto mercantile superficie accessoria diretta	
			0,50	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p(ACCD) = € 166,19 (€uro/mq)				
Caratteristica superficie accessoria indiretta (SACC)			Rapporto mercantile superficie accessoria indiretta	
			0,25	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p(ACCIND) = € 83,09 (€uro/mq)				
Caratteristica corte esterna (EST)			Rapporto mercantile corte esterna	
			0,05	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p(EST) = € 16,62 (€uro/mq)				

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (DAT), il prezzo aggiornato all'anno 2024 è stato ottenuto applicando il saggio annuale di rivalutazione del prezzo; **b)** per la caratteristica superficie principale (SUP) il prezzo marginale è stato posto pari al valore minimo dei prezzi medi, posto che il rapporto di posizione¹⁰¹ è inferiore all'unità; **c)** per la caratteristica superficie balcone (BAL), il prezzo marginale è

¹⁰¹ Il rapporto di posizione esprime la relazione fra il prezzo marginale ed il prezzo medio di una caratteristica superficiale, entrambi funzione del prezzo totale (cfr. "Valutazione immobiliare standard - NUOVI METODI", Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, STIMATRIX).

RELAZIONE PERITALE

stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,30); **d**) per la caratteristica superficie accessoria diretta (**ACCD**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,50); **e**) per la caratteristica superficie accessoria indiretta (**ACCIND**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,25); **f**) per la caratteristica superficie corte di pertinenza esterna (**EST**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,05).

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

RELAZIONE PERITALE

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A2	COMPARABILE B2	COMPARABILE C2
	Atto per notar Antonio Lo Schiavo del 9 dicembre 2021, rep. 5357 Foglio di mappa 11 di Platania, p.lla 237, sub 4 e p.lla 405, sub 2	Atto per notar Mario Bilangione del 3 ottobre 2016, rep. 107316 Foglio di mappa 12 di Platania, p.lla 356 sub 6 graffata alla p.lla 357 sub 5	Atto per notar Mario Bilangione del 25 marzo 2015, rep. 105268 Foglio di mappa 13 di Platania, p.lla 1135
Prezzo PRZ (€uro)	€ 58 000,00	€ 45 000,00	€ 129 000,00
Data DAT (mesi)	€ 8 990,00	€ 20 925,00	€ 72 240,00
Superficie principale SUP (mq)	-€ 4 536,96	€ 16 070,49	€ 6 763,90
Balconi BAL (mq)	-€ 625,87	-€ 625,87	€ 2 033,16
Superficie accessoria diretta ACCD (mq)	€ 9 358,11	€ 9 358,11	€ 9 358,11
Superficie accessoria indiretta ACCIND (mq)	-€ 3 157,59	€ -	€ -
Superficie corte esterna EST (mq)	€ -	€ -	-€ 41 547,28
Prezzi corretti	€ 68 027,68	€ 90 727,73	€ 177 847,89

Poiché sono presenti due caratteristiche qualitative nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili e due caratteristiche qualitative delle quali si vuol determinare il prezzo marginale: l'“ubicazione” e la “manutenzione esterna”; quindi, siamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=3$ (comparabili) e $n=2$ (caratteristiche ulteriori individuate, qualitative nel caso di specie). Per quanto concerne la caratteristica “ubicazione”, si attribuisce un nomenclatore pari a: **2** (due) per il **comparabile A2** che si trova sulla strada provinciale n. 159/1, in prossimità del centro abitato di Platania (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.4); **4** (quattro) per il **comparabile B2** che risulta ubicato nel vico 3° di via Manca del comune di Platania, all'interno del centro abitato dello stesso comune; **1** (uno) per il **comparabile C2** che risulta ubicato in località Scavello del comune di Platania (zona periferica rispetto al centro abitato); **2** (due) per il *Subject* che risulta ubicata in via Fosso del comune di Platania (area prossima al centro storico del predetto comune).

RELAZIONE PERITALE

Per quanto concerne – invece – la caratteristica “**manutenzione esterna**” si attribuisce un punteggio pari a: **2** (due) per il **comparabile A2** che (da quanto emerge dalla scheda comparabile riportata nell’allegato n. 14.4 della presente relazione peritale) presenta un buono stato di manutenzione esterna; **1** (uno) per il **comparabile B2** che (da quanto emerge dalla scheda comparabile riportata nell’allegato n. 14.5 della presente relazione peritale) presenta un sufficiente stato di manutenzione esterna (atteso che trattasi di fabbricati ubicati all’interno del centro storico); **5** (cinque) per il **comparabile C2** che presenta un discreto stato di manutenzione (come emerge dalla scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.6 della presente relazione peritale); **3** (tre) per il *Subject* che si ipotizza ultimato in tutte le sue componenti. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema determinato. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l’adozione del procedimento della matrice inversa:

RELAZIONE PERITALE

Ubicazione	2	4	1	2
Manutenzione esterna	2	1	5	3
D =	1	0	-1	
	1	2	-2	
	1	-1	2	
D ⁻¹ =	0	0	0,4	
	-1	1	0,2	
	-1	0	0,4	
p =	€ 68 027,68			
	€ 90 727,73			
	€ 177 847,89			
s = D ⁻¹ * p =	€ 116 495,77	Valore di mercato		
	€ 35 584,07	Prezzo marginale ubicazione		
	€ 48 468,09	Prezzo marginale manutenzione esterna		
Verifica (post sistema di stima)	€ 68 027,68	€ 90 727,73	€ 177 847,89	
	€ -	-€ 71 168,13	€ 35 584,07	
	€ 48 468,09	€ 96 936,18	-€ 96 936,18	
	€ 116 495,77	€ 116 495,77	€ 116 495,77	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 116 495,77		

In definitiva, il valore del *Subject* (se lo stesso fosse ultimato) sarebbe stato pari a **€uro 116.495,77**, mentre il prezzo marginale delle caratteristiche qualitative “ubicazione” e “manutenzione esterna” è pari rispettivamente a **€uro 35.584,07** ed ad **€uro 48.468,09**. 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* (associato al sistema di stima) il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali¹⁰² di**

¹⁰² Si mette in evidenza che gli atti di compravendita utilizzati quali comparabili sono tutti stati stipulati in epoca successiva l'anno 2006, cioè dopo dell'obbligo della tracciabilità – cfr. art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito con legge 4 agosto 2006 e ss.mm.ii. - delle somme costituenti corrispettivo della transazione immobiliare. Per tale motivo i prezzi indicati negli atti possono essere ritenuti attendibili (quali effettivi corrispettivi - appunto - della transazione immobiliare).

RELAZIONE PERITALE

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. Occorre, tuttavia, mettere in evidenza che l'immobile di cui si vuole determinare il valore venale versa attualmente allo stato rustico. Al fine di determinare il valore dell'immobile allo stato rustico, lo scrivente ha redatto opportuno computo metrico estimativo inerente ai lavori di completamento (secondo le previsioni progettuali) dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Platania** al **foglio di mappa 11, particella 323, subalterno 3** (cfr. allegato n. 18.4 della presente relazione peritale). Dal computo metrico in argomento è emerso che per ultimare l'unità immobiliare oggetto di stima occorre eseguire lavori per un importo di **€uro 109.472,85**. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che tale computo metrico è stato redatto dallo scrivente sulla scorta dei prezzi unitari indicati nel Prezziario della Regione Calabria 2024, approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 20 del 30 gennaio 2024 e pubblicato sul BURC n. 45 in data **28 febbraio 2024**. Tale prezziario è utilizzato per i lavori di edilizia pubblica, ma risulta un valido riferimento (in assenza di ulteriori dati) per la stima dei costi anche nei lavori di edilizia privata (come nel caso di specie). Tuttavia, si ritiene opportuno applicare al costo stimato mediante prezziario regionale un congruo ribasso (rispetto al mercato di Platania) del 35%. Pertanto, il costo dei succitati lavori al netto del ribasso del

RELAZIONE PERITALE

35% risulta pari a **€uro 71.157,35**, oltre il 10% di IVA (pari ad €uro 7.115,73). Atteso che, come meglio precisato nella risposta relativa alla conformità urbanistica dell'immobile, l'unità immobiliare in argomento presenta delle difformità relative alla struttura di copertura, si è previsto la demolizione e ricostruzione della stessa secondo le previsioni progettuali. Il costo necessario alla demolizione e ricostruzione della copertura risulta pari ad **€uro 23.685,90** (cfr. computo metrico estimativo riportato quale allegato n. 17.8 della presente relazione peritale), oltre IVA al 22% (pari ad €uro 5.210,90). Si è ritenuto congruo applicare al costo complessivo di €uro 28.896,80 (costo dei lavori di demolizione e ricostruzione comprensivi di IVA) un ribasso del 35%, ottenendo un valore dei lavori al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA pari a **€uro 18.782,92**. Sono stati stimati – inoltre – i costi relativi alle spese tecniche per il completamento dell'unità immobiliare che ci occupa pari ad **€uro 4.000,00** (comprensivi di oneri e spese accessorie). Detraendo dal valore venale stimato (mediante l'applicazione del metodo di stima denominato *Market Comparison Approach*) per l'unità immobiliare in argomento (€uro 116.495,77) l'importo dei lavori necessari per completare il fabbricato che ci occupa (€uro 78.273,08), per demolire e ricostruire la copertura secondo le previsioni progettuali (€uro 18.782,92) e la somma delle spese tecniche (€uro 4.000,00 comprensivi di spese ed oneri accessori), si ottiene che il valore venale del lotto B.1 allo stato rustico è pari a **€uro 15.439,76**. Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento (lotto B.2), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l'applicazione del succitato metodo di stima

RELAZIONE PERITALE

(Euro 15.439,76) 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 Euro 14.667,78, che si arrotonda (al multiplo di Euro 100,00 più vicino) a **Euro 14.700,00** (cioè Euro quattordicimilasettecento/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO C.1

Il lotto in argomento è costituito di un fabbricato rurale (avente superficie commerciale pari a **19,15 metri quadrati**) ed un lotto di terreno (di estensione effettiva pari a **24.915 metri quadrati**¹⁰³) ricadente prevalentemente in zona agricola del comune di Lamezia Terme. In particolare, l'appezzamento di terreno in esame, ubicato nel quartiere Bella del comune di Lamezia Terme, è censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 15**, **particelle 997, 1155, 1162, 1163, 1164, 1173, 1175, 1176, 1584 e 1588**, mentre il fabbricato rurale è individuato in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, **Nicastro** al **foglio di mappa 15**, **particella 98**. Al fine di determinare il valore venale del lotto che ci occupa (individuato con l'acronimo C.1), lo scrivente ha utilizzato il cosiddetto metodo di stima *Market Comparison Approach* sia per quanto concerne il fabbricato rurale sia per quanto concerne l'appezzamento di terreno agricolo. Si riportano nei successivi paragrafi i calcoli espletati per la determinazione del valore venale.

¹⁰³ Si precisa che l'estensione in argomento si riferisce alle sole porzioni di

RELAZIONE PERITALE

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL FABBRICATO
RURALE INDIVIDUATO DALLA PARTICELLA 98 DEL FOGLIO
DI MAPPA 15 DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME, NICASTRO**

Per il cespite in argomento (manufatto rustico avente di fatto una destinazione a magazzino, censito in **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, al foglio di mappa 15, particella 98) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite a magazzini ubicati nel quartiere Bella del comune di Lamezia Terme, Nicastro”*. Al fine di reperire gli atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili al manufatto oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sul **foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, acquisendo (sulla piattaforma telematica dell’Agenzia delle Entrate - Sister) i relativi rogiti con i quali sono stati alienati unità immobiliari aventi destinazione d’uso magazzino/deposito ubicati in prossimità dell’unità immobiliare oggetto di causa (sita nel quartiere Bella del comune di Lamezia Terme). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale¹⁰⁴ condotta dallo scrivente, sono stati individuati tre atti di compravendita stipulati tra l’anno 2022 e l’anno 2023; i tre atti

¹⁰⁴Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezione telematica del **foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** riportata nell’allegato n. 11.7 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 12.66 al n. 12.76 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 13.35 al n. 13.39; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati agli allegati n. 13.35, n. 13.36 e n. 13.37, mentre gli altri atti di compravendita reperiti – cfr. allegati n. 13.38 e n. 13.39 - non sono stati considerati ai fini estimativi in quanto ritenuti non attendibili, atteso che i valori unitari non possono essere considerati attendibili per il mercato immobiliare attuale).

RELAZIONE PERITALE

(sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A4): atto per notar Sebastiano Panzarella, con sede in Lamezia Terme, del giorno **24 febbraio 2022**, repertorio n. **24.977**, raccolta n. 16.052, trascritto in data **25 febbraio 2022** ai numeri 2564 di RG e **2073** di **RP**, concernente la vendita (tra i diversi beni) anche di un locale deposito, di superficie catastale pari a **69 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via dei Mille del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava – tra le diverse unità - la piena proprietà dell'immobile censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 15**, **particella 209, sub 3** (categoria catastale C/2 – magazzini e locali di deposito – classe 3, consistenza 67 metri quadrati, superficie catastale totale 69 metri quadrati, rendita catastale Euro 307,96; cfr. allegato n. 12.67 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Sebastiano Panzarella del giorno **24 febbraio 2022** è indicato il prezzo di **€uro 30.000,00** per l'acquisto del locale deposito (cfr. atto di compravendita 24 febbraio 2022, n. 24.977 di repertorio, raccolta n. 16.052, riportato quale allegato n. 13.35 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile B4): atto per notar Sebastiano Panzarella, con sede in Lamezia Terme, del giorno **10 marzo 2023**, repertorio n. **25926**, raccolta n. 16676, trascritto in data **15 marzo 2023** ai numeri 3913 di RG e **2839** di **RP**, concernente la vendita di un locale deposito (di superficie

RELAZIONE PERITALE

catastale pari a 31 metri quadrati) ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via dei Mille del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà del locale ad uso deposito censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme** al **foglio di mappa 15, particella 361, sub 36** (categoria catastale C/2 – magazzini e locali di deposito – classe 3, consistenza 31 metri quadrati, superficie catastale totale 36 metri quadrati, rendita catastale Euro 142,49; cfr. allegato n. 12.69 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Sebastiano Panzarella del giorno **10 marzo 2023** è indicato il prezzo di **Euro 10.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 10 marzo 2023, n. 25926 di repertorio, raccolta n. 16676, riportato quale allegato n. 13.36 della presente relazione peritale);

Terzo atto di compravendita (comparabile C4): atto per notar Alessandro Maione, con sede in Nocera Terinese, del **20 aprile 2022**, repertorio n. **3350**, raccolta n. 2526, trascritto il 28 aprile 2022 al numero 5788 di RG ed al numero 4732 di RP, concernente la vendita di un locale ad uso deposito, di superficie catastale pari a **37 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via dei Mille del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 15, particella 411, subalterno 25** (categoria catastale C/2 – magazzini e locali di deposito – classe 3, consistenza 37 metri quadrati, superficie catastale totale 46 metri quadrati,

RELAZIONE PERITALE

rendita catastale Euro 170,07; cfr. allegato n. 12.72 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per **notar Alessandro MAIONE del 20 aprile 2022** è indicato il prezzo di **€uro 18.450,93** per l'acquisto del locale deposito sopra descritto (cfr. atto di compravendita per notar MAIONE del 20 aprile 2022, n. 3350 di repertorio, raccolta n. 2526, riportato quale allegato n. 13.37 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che, a seguito della ricerca ipo-catastale sopra descritta, lo scrivente ha reperito (oltre agli atti di compravendita elencati) anche i seguenti atti di compravendita: **1)** atto di compravendita per notar **Sabrina Marino del 27 dicembre 2021**, repertorio n. **6521**, raccolta n. 5472, trascritto in data 24 gennaio 2022 al n. 936 R.G. ed al n. 773 R.P. (cfr. allegato n. 13.38 della presente relazione peritale); **2)** atto di compravendita per notar **Francesco Sapone del 28 febbraio 2022**, repertorio n. **2669**, raccolta n. 2007, trascritto in data 20 dicembre 2022 al n. 18088 R.G. ed al n. 14931 R.P. (cfr. allegato n. 13.39 della presente relazione peritale). Occorre mettere in evidenza che gli atti di compravendita sopra elencati non sono stati utilizzati dallo scrivente per la determinazione del valore venale del bene immobile oggetto di causa, in quanto ritenuti non attendibili.

Sulla scorta dei tre atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata nel quartiere Bella del comune di Lamezia Terme alla redazione della tabella dei dati, come previsto dal *Market Comparison Approach*. La tabella dei dati è stata redatta sulla scorta

RELAZIONE PERITALE

dell'individuazione delle quattro caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica corte esterna (**EST**); **4)** caratteristica “ubicazione e manutenzione” (**UBIMAN**). Si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime tre caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la quarta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame nell'applicazione del “sistema di stima” (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A4	COMPARABILE B4	COMPARABILE C4	<i>Subject</i>
	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 24 febbraio 2022, rep. 24977 Foglio di mappa 15 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 209, sub 38	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 10 marzo 2023, rep. 25926 Foglio di mappa 15 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 361, subalterno 36	Atto per notar Alessandro Maione del 20 aprile 2022, rep. 3350 Foglio di mappa 15 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 411, subalterno 25	Unità immobiliare individuata dalla particella 98 del foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro
Prezzo PRZ (€uro)	€ 30 000,00	€ 10 000,00	€ 18 450,93	-
Data DAT (mesi)	29	16	27	0,0
Superficie principale SUP (mq)	69,00	36,00	46,00	36,32
Superficie corte esterna EST (mq)	0,00	0,00	0,00	153,68
Ubicazione UBI (n)	3	1	3	1

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.35, n. 13.36 e n. 13.37) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 14.10, n. 14.11 e n. 14.12 della presente relazione peritale). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

RELAZIONE PERITALE

- 1) per la caratteristica data (**DAT**) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Platania e si sono applicate le percentuali di variazione ricavate osservando direttamente l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare; pertanto, 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 biennio, riscontrando che i prezzi delle unità immobiliari adibite a magazzino hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunta una rivalutazione annua pari allo 0,60% (su base annua) relativamente a tutti e tre i comparabili utilizzati per la determinazione del valore venale del lotto n. C.1 (comparabile A4, comparabile B4 e comparabile C4);
- 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi espletati (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 15.10) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.35, n. 13.36 e n. 13.37, n. 12.67, n. 12.69 e n. 12.72);
- 3) per quanto concerne l'altra caratteristica superficaria (superficie corte esterna EST), si precisa che è stata determinata esclusivamente per quanto riguarda il *Subject* dal confronto tra la visura storica per immobile relativa

RELAZIONE PERITALE

alla **particella 98** ed i rilievi metrici dettagliati¹⁰⁵ (cfr. allegato n. 15.6), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 13.35, n. 13.36 e n. 13.37), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie esterna/superficie principale), assunto pari a 0,10 per la caratteristica corte esterna;

4) per la caratteristica “**ubicazione**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della posizione dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

i) **3** (tre) per i **comparabili A4 e C4** che, nonostante risultino ubicati su via dei Mille del comune di Lamezia Terme, sono più vicini al centro urbano di Lamezia Terme (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.10 e n. 14.12);

j) **2** (due) per il **comparabile B4** che, nonostante sia ubicato su via dei Mille del comune di Lamezia Terme, risulta più distante dal centro urbano dello stesso comune;

k) **1** (uno) per il **Subject** che risulta posizionato in una zona periferica del comune di Lamezia Terme.

¹⁰⁵ Si precisa che la corte esterna è stata determinata sottraendo dall'estensione catastale della particella 98 del foglio di mappa 15, la superficie lorda rilevata del manufatto adibito a magazzino/deposito.

RELAZIONE PERITALE

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

Caratteristica data			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
p_{Ad} (DAT)	p_{Bd} (DAT)	p_{Cd} (DAT)	i_{Ad} =	0,060
PRZ _{Ad} *(-i/12)	PRZ _{Bd} *(-i/12)	PRZ _{Cd} *(-i/12)	i_{Bd} =	0,060
-€ 150,00	-€ 50,00	-€ 92,25	i_{Cd} =	0,060
			(Euro/mese)	

Caratteristica Superficie principale (SUP)			Rapporto mercantile corte esterna EST	
p_{As} (SUP)	p_{Bs} (SUP)	p_{Cs} (SUP)	0,10	
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)		
€ 434,78	€ 277,78	€ 401,11		

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

p (SUP) = € 371,22 (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) =	€ 37,12	(Euro/mq)		

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo aggiornato all'anno 2024 è stato ottenuto applicando il saggio annuale di rivalutazione del prezzo; **b)** per la caratteristica superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, posto che il rapporto di posizione¹⁰⁶ è inferiore all'unità; **c)** per la caratteristica superficie corte di pertinenza esterna (**EST**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiera in argomento (assunto pari a 0,1).

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

¹⁰⁶ Il rapporto di posizione esprime la relazione fra il prezzo marginale ed il prezzo medio di una caratteristica superficiera, entrambi funzione del prezzo totale (cfr. "Valutazione immobiliare standard - NUOVI METODI", Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, STIMATRIX).

RELAZIONE PERITALE

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

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A4	COMPARABILE B4	COMPARABILE C4
	Atto per notar Brunella Fabiano del 6 aprile 2023, rep. 11053 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 544, sub 8	Atto per notar Pierfrancesco Iorio del 30 aprile 2024, rep. 4066 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 445, subalterno 12	Atto per notar Gianluca Perrella del 15 dicembre 2022, rep. 106004 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 489, subalterno 11
Prezzo PRZ (€uro)	€ 30 000,00	€ 10 000,00	€ 18 450,93
Data DAT (mesi)	€ 4 350,00	€ 800,00	€ 2 490,88
Superficie principale SUP (mq)	-€ 12 131,55	€ 118,79	-€ 3 593,43
Superficie corte esterna EST (mq)	€ 5 704,95	€ 5 704,95	€ 5 704,95
Prezzi corretti	€ 27 923,40	€ 16 623,74	€ 23 053,32

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: l'“ubicazione”; quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 3$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie). Si attribuisce punteggio pari a: **3** (tre) per i **comparabili A4** e **C4** che, nonostante risultino ubicati su via dei Mille del comune di Lamezia Terme, sono più vicini al centro urbano di Lamezia Terme (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.10 e n. 14.12); **2** (due) per il **comparabile B2** che, nonostante sia ubicato su via dei Mille del comune di Lamezia Terme, risulta più distante dal centro urbano dello stesso comune; **1** (uno) per il **Subject** che risulta posizionato in una zona periferica del comune di Lamezia Terme. Si precisa che la migliore posizione ed il miglior stato di manutenzione del bene cresce al crescere del punteggio. Si procede, quindi, mediante il calcolo della

RELAZIONE PERITALE

cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato¹⁰⁷. 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:

¹⁰⁷ Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica ubicazione (UBI).

RELAZIONE PERITALE

Ubicazione	3	2	3	1
D =	1	2		
	1	1		
	1	2		
D ^T =	1	1	1	
	2	1	2	
D ^T * D =	3	5		
	5	9		
(D ^T * D) ⁻¹ =	4,50	-2,50		
	-2,50	1,50		
p =	€ 27 923,40			
	€ 16 623,74			
	€ 23 053,32			
D ^T * p =	€ 67 600,45			
	€ 118 577,17			
s =	€ 7 759,12	Valore di mercato		
	€ 8 864,62	Prezzo marginale ubicazione		
Verifica (post sistema di stima)	€ 27 923,40	€ 16 623,74	€ 23 053,32	
	-€ 17 729,24	-€ 8 864,62	-€ 17 729,24	
	€ 10 194,16	€ 7 759,12	€ 5 324,08	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 7 759,12		

In definitiva, il valore del *Subject* (se lo stesso fosse ultimato) sarebbe stato pari a **€uro 7.759,12**, mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “ubicazione” è pari a **€uro 8.864,62**. 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* (associato al sistema di stima) il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali**¹⁰⁸ **di**

¹⁰⁸ Si mette in evidenza che gli atti di compravendita utilizzati quali comparabili sono tutti stati stipulati in epoca successiva l'anno 2006, cioè dopo dell'obbligo della tracciabilità–cfr. art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito con legge 4 agosto

RELAZIONE PERITALE

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. Occorre ribadire, come indicato nel dettaglio nella risposta inerente alla conformità urbanistica, che risulta necessario procedere (per l'immobile in argomento) alla sanatoria degli interventi realizzati in assenza di pratica edilizia (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Per tale motivo, lo scrivente ha stimato un costo pari a:

- **€uro 1.032,00** relativo alla sanzione da corrispondere ai sensi dell'articolo 37, comma 1, DPR n. 380/2001;
- **€uro 4.000,00** relativo alle spese tecniche (comprehensive di spese ed oneri accessori) inerenti alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ed al deposito di un calcolo strutturale da depositare sulla piattaforma online dell'ex genio civile di Catanzaro;
- **€uro 1.500,00** relativo alla redazione di un mappale e di un docfa per l'accatastamento del fabbricato rurale esistente.

Detraendo le succitate spese dal valore venale stimato mediante l'applicazione del metodo denominato *Market Comparison Approach*, si ottiene che il valore del fabbricato oggetto di stima risulta pari a **€uro 1.227,12**. Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento (fabbricato adibito a magazzino

2006 e ss.mm.ii. - delle somme costituenti corrispettivo della transazione immobiliare. Per tale motivo i prezzi indicati negli atti possono essere ritenuti attendibili (quali effettivi corrispettivi - appunto - della transazione immobiliare).

RELAZIONE PERITALE

ricadente nel lotto C.1), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l'applicazione del succitato metodo di stima (€uro 1.227,12) 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 CC per le vendite forzate); detto abbattimento viene assunto pari al 5%, per cui residua un importo di €uro 1.165,76, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a **€uro 1.200,00** (cioè €uro settemilaquattrocento/00). Tale valore dovrà essere sommato al valore venale dei terreni agricoli nel quartiere di Bella del comune di Lamezia Terme.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE
DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO
INDIVIDUATO DALLE PARTICELLE 997, 1155, 1162, 1163,
1164, 1173, 1175, 1176, 1584 E 1588 DEL FOGLIO DI MAPPA
15 DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME, NICASTRO**

Per il cespite in argomento (appezzamento di terreno agricolo, censito in catasto terreni del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 15**, **particelle 997, 1155, 1162, 1163, 1164, 1173, 1175, 1176, 1584 e 1588**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“terreni in zona agricola ubicati nel quartiere Bella del comune di Lamezia Terme, Nicastro”*. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che nel caso in argomento l'estensione catastale complessiva delle particelle predette non corrisponde con la superficie di fatto posseduta, atteso che in parte tale superficie è occupata da strade comunali, non ancora frazionate ed espropriate. Pertanto, lo scrivente ha ritenuto opportuno

RELAZIONE PERITALE

escludere dalla stima del cespite in argomento la superficie occupata dalle strade, ottenendo un'estensione del lotto di terreno di **24.915,00 metri quadrati**. Si ritiene opportuno precisare – inoltre – che una minima parte (circa il 2% dell'intera estensione) del terreno in argomento ricadrebbe nella zona territoriale omogenea definita dal Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme quale: “*zona a prevalente destinazione residenziale*”. Tale superficie è stata stimata dallo scrivente alla stregua di un terreno agricolo, atteso che di fatto non risulta edificabile posto che dal certificato di destinazione d'uso (rilasciato allo scrivente dal comune di Lamezia Terme in data 15 aprile 2024) emerge che la porzione di terreno in argomento ricade negli “**ambiti di particolare tutela sismica – faglia attiva e capace (artt. 12 e 26 comma 2)**”. L'articolo 12, comma 11 del regolamento edilizio urbanistico (REU) del PSC del comune di Lamezia Terme stabilisce che tali ambiti territoriali risultano inedificabili, fino all'espletamento di uno studio di microzonazione sismica di terzo livello. Pertanto, allo stato attuale, lo scrivente valuta i terreni in argomento quali inedificabili, salvo ulteriori studi che dimostrino il contrario.

Al fine di reperire gli atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili al manufatto oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sul **foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, acquisendo (sulla piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate - Sister) i relativi rogiti con i quali sono stati alienati terreni agricoli ubicati in prossimità dell'unità immobiliare oggetto di causa (sita nel quartiere Bella del comune

RELAZIONE PERITALE

di Lamezia Terme). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale¹⁰⁹ condotta dallo scrivente, sono stati individuati tre atti di compravendita stipulati tra l'anno 2020 e l'anno 2024; i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A3): atto per notar Sebastiano Panzarella, con sede in Lamezia Terme, del giorno **24 ottobre 2023**, repertorio n. **26.532**, raccolta n. 17055, trascritto in data **27 ottobre 2023** ai numeri 15966 di RG e **12483** di RP, concernente la vendita di un appezzamento di terreno agricolo, di superficie catastale complessiva di **631 metri quadrati**, ubicato in via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà del terreno censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 15**, **particelle 1263** (querceto, classe 2, estensione catastale 38 mq, reddito dominicale Euro 0,03 e reddito agrario Euro 0,01), **1253** (querceto, classe 2, estensione catastale 14 mq, reddito dominicale Euro 0,01 e reddito agrario Euro 0,01), **1254** (querceto, classe 2, estensione catastale 4 mq, reddito dominicale Euro 0,01 e reddito agrario Euro 0,01), **1265** (querceto, classe 2, estensione catastale 53 mq, reddito dominicale Euro 0,04 e

¹⁰⁹Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezione telematica del **foglio di mappa 15** del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** riportata nell'allegato n. 11.6 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 12.57 al n. 12.65 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 13.28 al n. 13.34; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati agli allegati n. 13.28, n. 13.29 e n. 13.30, mentre gli altri atti di compravendita reperiti - cfr. allegati dal n. 13.31 e n. 13.34 - non sono stati considerati ai fini estimativi in quanto ritenuti non attendibili, atteso che i valori unitari non possono essere considerati attendibili per il mercato immobiliare attuale).

RELAZIONE PERITALE

reddito agrario €uro 0,01), **1266** (querceto, classe 2, estensione catastale 7 mq, reddito dominicale €uro 0,01 e reddito agrario €uro 0,01), **1258** (vigneto, classe 3, estensione catastale 120 mq, reddito dominicale €uro 1,08 e reddito agrario €uro 0,56), **1259** (vigneto, classe 3, estensione catastale 30 mq, reddito dominicale €uro 0,27 e reddito agrario €uro 0,14), **1260** (vigneto, classe 3, estensione catastale 218 mq, reddito dominicale €uro 1,97 e reddito agrario €uro 1,01) e **1261** (vigneto, classe 3, estensione catastale 147 mq, reddito dominicale €uro 1,33 e reddito agrario €uro 0,68). Nell'atto di compravendita per notar Sebastiano Panzarella del giorno **24 ottobre 2023** è indicato il prezzo di **€uro 5.000,00** per l'acquisto del terreno avente destinazione agricola collinare "E2" (cfr. atto di compravendita 24 ottobre 2023, n. 26.532 di repertorio, raccolta n. 17.055, riportato quale allegato n. 13.28 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile B3): atto per notar Francesco Sapone, con sede in Rombiolo, del giorno **14 settembre 2020**, repertorio n. **728**, raccolta n. 575, trascritto in data **23 settembre 2020** ai numeri 10789 di RG e **8039** di RP, concernente la vendita di un terreno di superficie catastale pari a 980 metri quadrati), ricadente nella zona territoriale omogenea di tipo B1, ma inedificabile in quanto ricadente nella delimitazione interessata da deformazioni legate alla faglia attiva e capace. Tale lotto risulta ubicato in via Francesco Ferlaino del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà del terreno agricolo censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 15, particella 918** (uliveto di classe 2,

RELAZIONE PERITALE

estensione are 9.80 – 980 metri quadrati – reddito dominicale euro 5,57, reddito agrario €uro 3,54; cfr. allegato n. 12.61 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Francesco Sapone del giorno **14 settembre 2020** è indicato il prezzo di **€uro 3.000,00** per l'acquisto del terreno sopra descritto (cfr. atto di compravendita 10 marzo 2023, n. 25926 di repertorio, raccolta n. 16676, riportato quale allegato n. 13.29 della presente relazione peritale);

Terzo atto di compravendita (comparabile C3): atto per **notar Paolo Frugieue**, con sede in Lamezia Terme, del **22 febbraio 2024**, repertorio n. **43240**, raccolta n. 3039, trascritto il giorno 8 marzo 2024 al numero 3670 di RG ed al numero 3083 di RP, concernente la vendita di un terreno agricolo, di superficie catastale complessiva pari a **1.070 metri quadrati**, ubicato in via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà del lotto di terreno censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 15, particella 1609** (uliveto, classe 3, superficie catastale are 8.65 – 865 metri quadrati – reddito dominicale €uro 2,90, reddito agrario €uro 2,68; cfr. allegato n. 12.64 della presente relazione peritale) e **particella 1610** (uliveto, classe 3, superficie catastale are 2.05 – 205 metri quadrati – reddito dominicale €uro 0,69 e reddito agrario €uro 0,64). Nell'atto di compravendita per **notar Paolo Frugieue** del **22 febbraio 2024** è indicato il prezzo di **€uro 5.000,00** per l'acquisto del terreno agricolo sopra descritto (cfr. atto di compravendita per **notar Frugieue** del **22 febbraio**

RELAZIONE PERITALE

2024, n. 43240 di repertorio, raccolta n. 3039, riportato quale allegato n. 13.30 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che, a seguito della ricerca ipo-catastale sopra descritta, lo scrivente ha reperito (oltre agli atti di compravendita elencati) anche i seguenti atti di compravendita: **1)** atto di compravendita per **notar Francesco Sapone** del **28 novembre 2022**, repertorio n. **2669**, raccolta n. 2007, trascritto il **20 dicembre 2022** al n. 18088 R.G. ed al n. 14931 R.P. (cfr. allegato n. 13.31 della presente relazione peritale); **2)** atto di compravendita per **notar Paolo Frugieue** del **24 maggio 2024**, repertorio n. **4415**, raccolta n. 3107, trascritto il **31 maggio 2024** al n. 8276 R.G. ed al n. 6958 R.P. (cfr. allegato n. 13.32 della presente relazione peritale); **3)** atto di compravendita per **notar Francesco Sapone** del giorno **8 ottobre 2020**, repertorio n. **782**, raccolta n. 612, trascritto in data 15 ottobre 2020 al n. 11977 R.G. ed al n. 8943 R.P. (cfr. allegato n. 13.33 della presente relazione peritale). Occorre mettere in evidenza che gli atti di compravendita sopra elencati non sono stati utilizzati dallo scrivente per la determinazione del valore venale del bene immobile oggetto di causa, in quanto ritenuti non attendibili.

Sulla scorta dei tre atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata nel quartiere Bella del comune di Lamezia Terme alla redazione della tabella dei dati, come previsto dal *Market Comparison Approach*. La tabella dei dati è stata redatta sulla scorta dell'individuazione delle tre caratteristiche che differenziano il

RELAZIONE PERITALE

Subject ed i tre comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica accessibilità e giacitura (**ACCGIAC**). Le prime due caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la terza caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame nell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A3	COMPARABILE B3	COMPARABILE C3	<i>Subject</i>
	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 24 ottobre 2023, rep. 26532 Foglio di mappa 15 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 1263, 1253, 1254, 1265, 1266, 1258, 1259, 1260 e 1261	Atto per notar Francesco Sapone del 14 settembre 2020, rep. 728 Foglio di mappa 15 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 918	Atto per notar Paolo Frugiele del 22 febbraio 2024, rep. 4324 Foglio di mappa 15 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 1609 e 1610	Unità immobiliare individuata dalla particelle 997, 1155, 1162, 1163, 1164, 1173, 1175, 1176, 1584 e 1588 del foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro
Prezzo PRZ (Euro)	€ 5 000,00	€ 3 000,00	€ 5 000,00	-
Data DAT (mesi)	9	46	5	0,0
Superficie principale SUP (mq)	631,00	980,00	1070,00	24915,00
Accessibilità e giacitura ACCGIAC	3	1	2	2

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.31, n. 13.32 e n. 13.33) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 14.7, n. 14.8 e n. 14.9 della presente relazione peritale). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) per la caratteristica data (**DAT**) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Platania e si sono applicate le percentuali di variazione ricavate osservando direttamente l'andamento dei prezzi

RELAZIONE PERITALE

del mercato immobiliare; pertanto, 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 biennio, riscontrando che i prezzi dei terreni agricoli hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunta una rivalutazione annua pari allo 0,60% (su base annua) relativamente a tutti e tre i comparabili utilizzati per la determinazione del valore venale del lotto n. C.1 (comparabile A3, comparabile B3 e comparabile C3);

2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (SUP), si precisa che è stata determinata per il *Subject* detraendo dalla estensione catastale complessiva dedotta dalle relative visure catastali la superficie effettivamente occupata da strada pubblica e per i comparabili sulla scorta degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.31, n. 13.32 e n. 13.33);

3) per la caratteristica “**accessibilità e giacitura**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto dell'accessibilità e della giacitura dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

a) 3 (tre) per il **comparabile A3**, accessibile direttamente da via Madonna della Spina del

RELAZIONE PERITALE

comune di Lamezia Terme ed avente giacitura piana;

- b)1 (uno) per il **comparabile B3** che, nonostante sia accessibile dalla strada pubblica (via Francesco Ferlaino) del comune di Lamezia Terme, presenta una maggiore giacitura rispetto agli altri tre immobili;
- c)2 (due) per il **comparabile C3** e per il *Subject* che risultano accessibili più difficilmente rispetto al comparabile A3, ma presentano una giacitura pressoché pianeggiante.

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

Caratteristica data			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
P _{A3} (DAT)	P _{B3} (DAT)	P _{C3} (DAT)	i _{A3} =	0,060
PRZ _{A3} *(-i/12)	PRZ _{B3} *(-i/12)	PRZ _{C3} *(-i/12)	i _{B3} =	0,060
-€ 25,00	-€ 15,00	-€ 25,00	i _{C3} =	0,060
			(Euro/mese)	
Caratteristica Superficie principale (SUP)				
P _{A3} (SUP)	P _{B3} (SUP)	P _{C3} (SUP)		
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)		
€ 7,92	€ 3,06	€ 4,67		
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:				
p(SUP) =	€ 5,22	(Euro/mq)		

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo aggiornato all'anno 2024 è stato ottenuto applicando il saggio annuale di rivalutazione del prezzo; **b)** per la caratteristica superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, posto che il rapporto di posizione¹¹⁰ è inferiore all'unità.

¹¹⁰ Il rapporto di posizione esprime la relazione fra il prezzo marginale ed il prezzo medio di una caratteristica superficaria, entrambi funzione del prezzo totale (cfr. "Valutazione

RELAZIONE PERITALE

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

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A3	COMPARABILE B3	COMPARABILE C3
	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 24 ottobre 2023, rep. 26532 Foglio di mappa 15 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 1263, 1253, 1254, 1265, 1266, 1258, 1259, 1260 e 1261	Atto per notar Francesco Sapone del 14 settembre 2020, rep. 728 Foglio di mappa 15 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 918	Atto per notar Paolo Frugiuole del 22 febbraio 2024, rep. 4324 Foglio di mappa 15 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 1609 e 1610
Prezzo PRZ (€uro)	€ 5 000,00	€ 3 000,00	€ 5 000,00
Data DAT (mesi)	€ 225,00	€ 690,00	€ 125,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 126 746,71	€ 124 925,16	€ 124 455,42
Prezzi corretti	€ 131 971,71	€ 128 615,16	€ 129 580,42

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: la “giacitura ed accessibilità”; quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 3$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie). Si attribuisce punteggio pari a: **3** (tre) per il **comparabile A3**, accessibile direttamente da via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme ed avente giacitura piana; **1** (uno) per il **comparabile B3** che, nonostante sia accessibile dalla strada pubblica (via Francesco Ferlaino) del comune di Lamezia Terme, presenta una maggiore giacitura rispetto agli altri tre immobili; **2** (due) per il **comparabile C3** e per il *Subject* che risultano accessibili più difficilmente rispetto al comparabile A3, ma

immobiliare standard - NUOVI METODI”, Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, STIMATRIX).

RELAZIONE PERITALE

presentano una giacitura pressoché pianeggiante. Si precisa che la migliore accessibilità e la migliore giacitura del bene cresce al crescere del punteggio. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato¹¹¹. 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:

¹¹¹ Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica accessibilità e giacitura (**ACCUBI**).

RELAZIONE PERITALE

Giacitura e accessibilità	3	1	2	2
D =	1	1		
	1	-1		
	1	0		
D ^T =	1	1	1	
	1	-1	0	
D ^T * D =	3	0		
	0	2		
(D ^T * D) ⁻¹ =	0,33	0,00		
	0,00	0,50		
p =	€ 131 971,71			
	€ 128 615,16			
	€ 129 580,42			
D ^T * p =	€ 390 167,29			
	€ 3 356,55			
s =	€ 130 055,76	Valore di mercato		
	€ 1 678,28	Prezzo marginale giacitura e accessibilità		
Verifica (post sistema di stima)	€ 131 971,71	€ 128 615,16	€ 129 580,42	
	-€ 1 678,28	€ 1 678,28	€ -	
	€ 130 293,43	€ 130 293,43	€ 129 580,42	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 130 055,76		

In definitiva, il valore del *Subject* (se lo stesso fosse ultimato) sarebbe stato pari a **€uro 130.055,76**, mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “accessibilità e giacitura” è pari a **€uro 1.678,28**. 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* (associato al sistema di stima) il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali¹¹² di compravendite reali** e, inoltre, il MCA è suffragato

¹¹² Si mette in evidenza che gli atti di compravendita utilizzati quali comparabili sono tutti stati stipulati in epoca successiva l'anno 2006, cioè dopo dell'obbligo della tracciabilità–

RELAZIONE PERITALE

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 (terreno agricolo ubicato nel quartiere Bella del comune di Lamezia Terme), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l'applicazione del succitato metodo di stima (€uro 130.055,76) deve essere decurtato, ai fini della vendita all'asta, dell'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia di eventuali vizi occulti¹¹³ (come indicato dall'articolo 2922 CC per le vendite forzate); detto abbattimento viene posto pari al 3%, per cui residua un importo di €uro 126.154,09, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a **€uro 126.200,00** (cioè €uro centoventiseimiladuecento/00).

Tale valore dovrà essere sommato al valore venale del magazzino sito nel quartiere di Bella del comune di Lamezia Terme. Pertanto, atteso che il predetto fabbricato è stato stimato per un valore di **€uro 1.200,00**, il valore venale dell'intero lotto C.1 (comprensivo di fabbricato e di terreni agricoli) risulterà pari a **€uro 127.400,00**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO C.2

Per il cespite in argomento (unità immobiliare adibita ad esercizio commerciale, censita in **catasto fabbricati**

cfr. art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito con legge 4 agosto 2006 e ss.mm.ii. - delle somme costituenti corrispettivo della transazione immobiliare. Per tale motivo i prezzi indicati negli atti possono essere ritenuti attendibili (quali effettivi corrispettivi - appunto - della transazione immobiliare).

¹¹³ Ad esempio eventuali rifiuti seppelliti nel terreno, etc.

RELAZIONE PERITALE

del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, al **foglio di mappa 32**, **particella 539**, **subalterni 27 e 28**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite ad esercizi commerciali ubicati sul foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, Nicastro”*. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che, sebbene siano due subalterni differenti, atteso che l’unità in argomento è individuata da entrambi i sub (che di fatto risultano collegati internamente), lo scrivente ha ritenuto opportuno stimare l’intero esercizio commerciale. Si precisa – inoltre – che la stima in esame ha riguardato anche alcune porzioni di immobile non assentite (come indicato nella risposta al quesito sulla conformità urbanistica), atteso che le stesse (fino ad emissione di un’eventuale ordinanza di demolizione) risulteranno nella piena disponibilità dell’eventuale acquirente sub-asta. Si mette in evidenza – inoltre - che per tali porzioni (non assentite), nonostante siano state oggetto di valutazione, sono stati determinati anche i costi di demolizione (come meglio precisato nella risposta al quesito inerente alla conformità urbanistica). Per quanto concerne la porzione Nord-Est di immobile non assentita, occorre mettere in evidenza che questa ricade in parte sulla corte della **particella 539** ed in parte sulla **particella 920, sub 7** del **foglio di mappa 32** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** (non rientrante nel fallimento che ci occupa). La porzione di immobile che ricade sulla **particella 920, subalterno 7** è stata esclusa dalla valutazione. Al fine di determinare con esattezza la porzione di immobile ricadente sulla **particella 920, subalterno 7**, lo scrivente ha espletato delle

RELAZIONE PERITALE

sovrapposizioni tra il rilievo metrico eseguito e gli elaborati catastali (sia estratto di mappa sia planimetria catastale). Si ritiene opportuno precisare che dall'estratto di mappa relativo alla **particella 539** del **foglio di mappa 32** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, sembrerebbe emergere che la **particella 920** e la **particella 539** non risultino adiacenti, bensì separate da una striscia di corte di larghezza circa pari a 5,00 metri. In tal caso, la porzione di immobile non assentita ricadente sulla **particella 920** avrebbe un'estensione di **94,77 metri quadrati**. Tuttavia, dalla sovrapposizione tra il rilievo metrico espletato e la planimetria, si evince che il predetto **subalterno 7** coincide esattamente con una porzione dell'immobile (commerciale) avente superficie pari a **182 metri quadrati**. Atteso che dalla sovrapposizione tra l'estratto di mappa catastale e l'ortofoto si evince che i due manufatti (ricadenti rispettivamente sulla **particella 539** e sulla **particella 920**) risultano di fatto adiacenti, si ritiene verosimile ipotizzare un errore nell'elaborazione del tipo mappale della **particella 539** che, di fatto, risulta roto-traslata rispetto alla sua posizione effettiva. Per tale motivo, ai fini estimativi, per quanto concerne la porzione Nord-Est di fabbricato non assentita, si è ritenuto opportuno escludere (dal computo delle superfici commerciali) la porzione di manufatto (di estensione pari a **182 metri quadrati**) che ricade sulla **particella 920**, così come emerge dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale e l'elaborazione del rilievo metrico espletato.

Al fine di reperire atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare per

RELAZIONE PERITALE

cui è causa, ubicati nella stessa zona urbana in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sul **foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** acquisendo (sulla piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate - Sister) i relativi rogiti con i quali sono state alienate le unità immobiliari aventi destinazione d'uso commerciale ubicate in prossimità dell'unità immobiliare oggetto di causa (sita nel comune di Lamezia Terme). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale¹¹⁴ condotta dallo scrivente, sono stati individuati due atti di compravendita stipulati tra l'anno 2019 e l'anno 2020; i due atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A5): atto per **notar Francesco Sapone**, con sede in Rombiolo, del **17 ottobre 2019**, repertorio n. 142, raccolta n. 110, trascritto il **24 ottobre 2019**, RG 14361, **RP 11542**, concernente la vendita di un immobile commerciale, di superficie catastale pari a **159 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'unità immobiliare censita in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme**,

¹¹⁴Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezione telematica del **foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, Nicastro** riportate nell'allegato n. 11.8 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 12.77 al n. 12.108 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 13.40 al n. 13.43; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati agli allegati n. 13.40 e n. 13.41, mentre gli altri atti di compravendita reperiti - cfr. allegati dal n. 13.42 e n. 13.43 - non sono stati considerati ai fini estimativi in quanto ritenuti non attendibili, atteso che i valori unitari non possono essere considerati attendibili per il mercato immobiliare attuale).

RELAZIONE PERITALE

sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 2461, subalterno 60 (categoria catastale C/1 – negozi e botteghe – classe 3, consistenza 147 mq, superficie catastale totale 159 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.518,38; cfr. allegato n. 12.101 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Francesco SAPONE del 17 ottobre 2019 è indicato il prezzo di Euro 110.000,00 per l'acquisto dell'unità immobiliari sopra descritta (cfr. atto di compravendita 17 ottobre 2019, n. 142 di repertorio, raccolta n. 110, riportato quale allegato n. 13.40 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile B5): atto per notar Francesco Sapone, con sede in Rombiolo, del 30 gennaio 2020, repertorio n. 348, raccolta n. 285, trascritto in data 6 febbraio 2020 ai numeri 1562 di RG e 1228 di RP, concernente la vendita di un locale commerciale, di superficie catastale pari a 107 metri quadrati, ubicato al piano secondo di un fabbricato sito in vi Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà del locale commerciale censito in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme al foglio di mappa 32, particella 992, sub 16 (categoria catastale C/1 – negozi e botteghe – classe 1, consistenza 101 metri quadrati, superficie catastale totale 107 metri quadrati, rendita catastale Euro 808,51; cfr. allegato n. 12.84 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Francesco Sapone del 30 gennaio 2020 è indicato il prezzo di Euro 50.000,00 per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 30

RELAZIONE PERITALE

gennaio 2020, n. 348 di repertorio, raccolta n. 285, riportato quale allegato n. 13.41 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che, a seguito della ricerca ipo-catastale sopra descritta, lo scrivente ha reperito (oltre agli atti di compravendita elencati) anche i seguenti atti di compravendita: **1)** atto di compravendita per notar **Sebastiano Panzarella** del giorno **18 giugno 2021, repertorio n. 24268**, raccolta n. 15595, trascritto il giorno 25 giugno 2021 al n. 8696 di RG ed al n. 7166 di RP (cfr. allegato n. 13.42 della presente relazione peritale); **2)** atto di compravendita per notar **Maria Elena Pizzonia** del giorno **17 novembre 2022, repertorio n. 2161**, raccolta n. 1583, trascritto in data 22 novembre 2022 al n. 16593 R.G. ed al n. 13686 R.P. (cfr. allegato n. 13.43 della presente relazione peritale). Occorre mettere in evidenza che gli atti di compravendita sopra elencati non sono stati utilizzati dallo scrivente per la determinazione del valore venale del bene immobile oggetto di causa, in quanto ritenuti non attendibili.

Sulla scorta dei due atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in largo Torre del comune di Lamezia Terme alla redazione della tabella dei dati, come previsto dal *Market Comparison Approach*. La tabella dei dati è stata redatta sulla scorta dell'individuazione delle sei caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i due comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica balconi e verande (**BAL/VER**); **4)** caratteristica superficie accessoria indiretta (**ACCIND**); **5)** caratteristica corte

RELAZIONE PERITALE

esterna (**EST**); **6**) caratteristica ubicazione (**UBI**). Si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime cinque caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la sesta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame nell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI		
	COMPARABILE A5	COMPARABILE B5	Subject
	Atto per notar Francesco Sapone del 17 ottobre 2019, rep. 142 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 2461, sub 60	Atto per notar Francesco Sapone del 30 gennaio 2020, rep. 348 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 992, subalterno 16	Unità immobiliare individuata dalla particella 539 subalterni 27 e 28 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro
Prezzo PRZ (€uro)	€ 110 000,00	€ 50 000,00	-
Data DAT (mesi)	56	53	0,0
Superficie principale SUP (mq)	159,00	105,00	876,60
Balconi e verande BAL/VER (mq)	0,0	28,7	126,17
Superficie accessoria indiretta ACCIND mq	0,0	0,0	39,15
Corte esterna EST (mq)	0,0	0,0	1145,92
Ubicazione UBI (n)	3	1	2

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.40 e n. 13.41) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 14.13 e n. 14.14 della presente relazione peritale). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) per la caratteristica data (**DAT**) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Lamezia Terme e si sono applicate le percentuali di

RELAZIONE PERITALE

variazione ricavate osservando direttamente l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare; pertanto, 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 biennio, riscontrando che i prezzi delle unità immobiliari adibite a negozio hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunta una rivalutazione annua pari allo 0,60% (su base annua) relativamente a tutti e due i comparabili utilizzati per la determinazione del valore venale del lotto n. C.2 (comparabile A5 e comparabile B5);

- 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (SUP), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi espletati (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 15.4) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.40 e n. 13.41 e n. 12.101 e n. 12.84);
- 3) per quanto concerne le altre caratteristiche superficiali (superficie balcone e verande BAL/VER, superficie accessoria indiretta ACCIND e superficie corte esterna EST), si precisa che sono state determinate esclusivamente per quanto riguarda il *Subject* dai rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato n. 15.4), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 13.40 e n. 13.41) e nelle relative visure storiche per immobile (cfr. allegato n. 12.101 e n. 12.84), applicando alla superficie principale il

RELAZIONE PERITALE

relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale, superficie accessoria indiretta/superficie principale, superficie accessoria diretta/superficie principale e superficie esterna/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30 relativamente alla caratteristica superficie balcone, pari a 0,25 per quanto concerne la superficie accessoria indiretta e pari a 0,10 per la caratteristica corte esterna;

4) per la caratteristica “**ubicazione**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della posizione dei tre immobili in argomento (i due comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

a) **3** (tre) per il **comparabile A5** che si trova al **piano terra** di un immobile sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.13);

b) **1** (uno) per il **comparabile B5** che risulta ubicato al **piano primo** di un fabbricato sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.14);

c) **2** (due) per il *Subject* che risulta ubicata al piano seminterrato di Largo Torre del comune di Lamezia Terme;

si precisa che essendo ubicati tutti nella stessa area, la caratteristica qualitativa “*ubicazione*” tiene conto del piano

RELAZIONE PERITALE

in cui si trova l'esercizio commerciale nel fabbricato di appartenenza (ovviamente il maggior peso sarà assegnato all'esercizio commerciale ubicato al piano terra).

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

Caratteristica data		Saggio annuale di rivalutazione del prezzo		i _{AS} =	0,060
p _{AS} (DAT)	p _{BS} (DAT)			i _{BS} =	0,060
PRZ _{AS} *(-i/12)	PRZ _{BS} *(-i/12)				
-€ 550,00	-€ 250,00	(Euro/mese)			
Caratteristica Superficie principale (SUP)					
p _{AS} (SUP)	p _{BS} (SUP)	Rapporto mercantile balconi		0,30	
(Euro/mq)	(Euro/mq)	Rapporto mercantile corte esterna		0,10	
€ 691,82	€ 440,10	Rapporto mercantile superficie accessoria indiretta		0,50	
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:					
p(SUP) =		€ 565,96	(Euro/mq)		
Caratteristica Balconi (BAL)					
		Rapporto mercantile balconi		0,30	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
p(BAL) =		€ 169,79	(Euro/mq)		
Caratteristica superficie 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) =		€ 56,60	(Euro/mq)		
Caratteristica superficie accessoria indiretta (ACCIND)					
		Rapporto mercantile superficie accessoria indiretta		0,50	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
p(ACCIND) =		€ 282,98	(Euro/mq)		

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (DAT), il prezzo aggiornato all'anno 2024 è stato ottenuto applicando il saggio annuale di rivalutazione del prezzo; **b)** per la caratteristica superficie principale (SUP) il prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, posto che il rapporto di posizione¹¹⁵ è inferiore all'unità; **c)** per la

¹¹⁵ Il rapporto di posizione esprime la relazione fra il prezzo marginale ed il prezzo medio di una caratteristica superficiaria, entrambi funzione del prezzo totale (cfr. "Valutazione immobiliare standard - NUOVI METODI", Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, STIMATRIX).

RELAZIONE PERITALE

caratteristica superficie balcone/veranda (**BAL/VER**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiera in argomento (assunto pari a 0,30); **d**) per la caratteristica superficie accessoria indiretta (**ACCIND**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiera in argomento (assunto pari a 0,50); **e**) per la caratteristica superficie corte di pertinenza esterna (**EST**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiera in argomento (assunto pari a 0,10).

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

	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	COMPARABILE A5	COMPARABILE B5
	Atto per notar Francesco Sapone del 17 ottobre 2019, rep. 142 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 2461, sub 60	Atto per notar Francesco Sapone del 30 gennaio 2020, rep. 348 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 992, subalterno 16
Prezzo PRZ (€uro)	€ 110 000,00	€ 50 000,00
Data DAT (mesi)	€ 30 800,00	€ 13 250,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 406 135,05	€ 436 697,05
Balconi e verande BAL/VER (mq)	€ 21 422,27	€ 16 549,32
Corte esterna EST (mq)	€ 64 854,83	€ 64 854,83
Superficie accessoria indiretta SACC (mq)	€ 11 078,73	€ 11 078,73
Prezzi corretti	€ 644 290,87	€ 592 429,93

RELAZIONE PERITALE

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili due comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: l'“ubicazione”; quindi, siamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=2$ (comparabili) e $n=1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitative nel caso di specie). Per quanto concerne la caratteristica “ubicazione”, si attribuisce un nomenclatore pari a: **3** (tre) per il **comparabile A5** che si trova al **piano terra** di un immobile sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.13); **1** (uno) per il **comparabile B5** che risulta ubicato al **piano primo** di un fabbricato sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.14); **2** (due) per il *Subject* che risulta ubicata al piano seminterrato di Largo Torre del comune di Lamezia Terme; si precisa che essendo ubicati tutti nella stessa area, la caratteristica qualitativa “ubicazione” tiene conto del piano in cui si trova l'esercizio commerciale nel fabbricato di appartenenza (ovviamente il maggior peso sarà assegnato all'esercizio commerciale ubicato al piano terra). Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema determinato. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa:

RELAZIONE PERITALE

Ubicazione	3	1	2
D =	1	1	
	1	-1	
D ⁻¹ =	1	1	
	1	-1	
p =	€ 644 290,87		
	€ 592 429,93		
s =	€ 618 360,40	Valore di mercato	
	€ 25 930,47	Prezzo marginale ubicazione	
Verifica (<i>post</i> sistema di stima)	€ 644 290,87	€ 592 429,93	
	-€ 25 930,47	€ 25 930,47	
	€ 618 360,40	€ 618 360,40	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 618 360,40	

In definitiva, il valore del *Subject* (se lo stesso fosse ultimato) sarebbe stato pari a **€uro 618.360,40**, mentre il prezzo marginale delle caratteristiche qualitative “ubicazione” è pari rispettivamente ad **€uro 25.930,47**. 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* (associato al sistema di stima) il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali¹¹⁶ di compravendite reali** e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli *standard*

¹¹⁶ Si mette in evidenza che gli atti di compravendita utilizzati quali comparabili sono tutti stati stipulati in epoca successiva l'anno 2006, cioè dopo dell'obbligo della tracciabilità – cfr. art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito con legge 4 agosto 2006 e ss.mm.ii. - delle somme costituenti corrispettivo della transazione immobiliare. Per tale motivo i prezzi indicati negli atti possono essere ritenuti attendibili (quali effettivi corrispettivi - appunto - della transazione immobiliare).

RELAZIONE PERITALE

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. Come descritto nel dettaglio nella risposta relativa alla conformità urbanistica, sono state rilevate alcune porzioni di fabbricato realizzate in assenza di regolare titolo edilizio. Per tali porzioni di immobile sono stati valutati i relativi costi di demolizione, trasporto e conferimento a discarica del materiale di risulta derivante dalla predetta demolizione (cfr. computi metrici riportati negli allegati n. 17.1.1 e n. 17.1.2). Il costo complessivo dei lavori di demolizione, da detrarre dal valore venale dell'unità ubicata al piano seminterrato, risulta pari ad Euro 24.365,18, oltre IVA al 22% (pari ad Euro 5.360,34). Tale importo (valutato secondo i prezzi unitari del Prezziario Regione Calabria 2024) è stato ridotto del 30% per tener conto del ribasso applicato in fase di offerta dall'impresa esecutrice. Pertanto, il costo dei lavori di demolizione delle porzioni non assentite di fabbricato al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA risulterà pari a **Euro 20.807,86**. Occorre considerare – inoltre – le spese tecniche pari ad:

- **Euro 3.000,00** per la presentazione della pratica urbanistica inerente alla demolizione delle porzioni abusive di immobile;
- **Euro 1.500,00** per la variazione catastale delle unità immobiliari oggetto di stima.

Detraendo i succitati importi dal valore ottenuto mediante il *Market Comparison Approach*, si ottiene che il valore venale delle unità immobiliari costituenti il lotto C.2 risulta pari ad **Euro**

RELAZIONE PERITALE

593.052,54. Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento (lotto C.2), si mette in evidenza che il valore predetto (€uro 593.052,54) 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 CC per le vendite forzate); detto abbattimento viene posto pari al 5%, per cui residua un importo di €uro 563.399,91, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a **€uro 563.400,00** (cioè €uro cinquecentosessantatremilaquattrocento/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO C.3

Per il cespite in argomento (unità immobiliare adibita ad abitazione, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32, particella 539, subalterno 1102**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite a civili abitazioni ubicate sul foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, Nicastro”*. Al fine di reperire atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare per cui è causa, ubicati nella stessa zona urbana in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sul **foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** acquisendo (sulla piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate - Sister) i relativi rogiti con i quali sono state alienate le unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale ubicate in prossimità dell'unità immobiliare oggetto di causa (sita nel comune di Lamezia Terme). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e

RELAZIONE PERITALE

catastale¹¹⁷ condotta dallo scrivente, sono stati individuati due atti di compravendita stipulati tra l'anno 2022 e l'anno 2024; i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A6): atto per notar **Brunella FABIANO**, con sede in Maida, del giorno **6 aprile 2023**, repertorio n. **11053**, raccolta n. 8986, trascritto in data **18 aprile 2023** ai numeri 6274 di RG e **4339** di RP, concernente la vendita (tra le diverse unità immobiliari) di un appartamento, ubicato al piano primo di un fabbricato sito in via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme, con annesso garage (ubicato al piano terra dello stesso fabbricato) e soffitta pertinenziale (ubicata al piano quarto), di superficie catastale complessiva pari a **152 metri quadrati**. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32, particella 544, sub 8** (zona censuaria 1, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 152 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 150 metri quadrati, rendita catastale Euro 433,82; cfr. allegato n. 12.245 della presente relazione peritale). Nell'atto di

¹¹⁷Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezione telematica del **foglio di mappa 32** del **comune di Lamezia Terme, Nicastro** riportate nell'allegato n. 11.8 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 12.77 al n. 12.108 e dal n. 12.238 al n. 12.250 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 13.44 al n. 13.48; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 13.44, n. 13.45 e n. 13.46, mentre gli altri atti di compravendita reperiti - cfr. allegati dal n. 13.47 e n. 13.48 - non sono stati considerati ai fini estimativi in quanto ritenuti non attendibili, atteso che i valori unitari non possono essere considerati attendibili per il mercato immobiliare attuale).

RELAZIONE PERITALE

compravendita per notar Brunella Fabiano del giorno **6 aprile 2023** è indicato il prezzo di **€uro 125.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione (cfr. atto di compravendita 6 aprile 2023, n. 11053 di repertorio, raccolta n. 8986, riportato quale allegato n. 13.44 della presente relazione peritale).

Secondo atto di compravendita (comparabile B6): atto per notar Pierfrancesco IORIO, con sede in Cosenza, del **30 aprile 2024**, repertorio n. 4066, raccolta n. 3341, trascritto il **3 maggio 2024**, RG 6773, **RP 5647**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione, di superficie catastale pari a **132 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via degli Itali del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 32, particella 445, subalterno 12** (zona censuaria 1, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 132 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 119 metri quadrati, rendita catastale Euro 355,06; cfr. allegato n. 12.243 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Pierfrancesco Iorio** è indicato il prezzo di **€uro 100.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **30 aprile 2024**, n. 4066 di repertorio, raccolta n. 3341, riportato quale allegato n. 13.45 della presente relazione peritale).

RELAZIONE PERITALE

Terzo atto di compravendita (comparabile C6): atto per notar Gianluca PERRELLA, con sede in Catanzaro, del **15 dicembre 2022**, repertorio n. 106004, raccolta n. 30323, trascritto il **15 dicembre 2022**, RG 17886, **RP 14751**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione, di superficie catastale pari a **133 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via dei Tigli del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 489, subalterno 11** (zona censuaria 1, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 133 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 114 metri quadrati, rendita catastale Euro 387,34; cfr. allegato n. 12.244 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per notar Gianluca Perrella del **15 dicembre 2022** è indicato il prezzo di **€uro 120.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **15 dicembre 2022**, repertorio n. 106004, raccolta n. 30323, riportato quale allegato n. 13.46 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che, a seguito della ricerca ipo-catastale sopra descritta, lo scrivente ha reperito (oltre agli atti di compravendita elencati) anche i seguenti atti: **1)** atto di compravendita per notar Paolo Frugieue del **28 novembre 2023, repertorio n. 4227**, raccolta n. 2962, trascritto il 27 dicembre 2022 al n. 18971 di RG ed al n. 15000 di RP (cfr. allegato n. 13.47 della presente relazione peritale); **2)** atto di

RELAZIONE PERITALE

compravendita per **notar Gianluca Perrella** del giorno **18 settembre 2023, repertorio n. 4227**, raccolta n. 30858, trascritto in data 9 ottobre 2023 al n. 15002 R.G. ed al n. 11657 R.P. (cfr. allegato **n. 13.48** della presente relazione peritale). Occorre mettere in evidenza che gli atti di compravendita sopra elencati non sono stati utilizzati dallo scrivente per la determinazione del valore venale del bene immobile oggetto di causa, in quanto ritenuti non attendibili ai fini della stima da svolgere.

Sulla scorta dei tre atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in largo Torre del comune di Lamezia Terme alla redazione della tabella dei dati, come previsto dal *Market Comparison Approach*. La tabella dei dati è stata redatta sulla scorta dell'individuazione delle cinque caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica balconi (**BAL**); **4)** caratteristica corte esterna (**EST**); **5)** caratteristica ubicazione e stato di manutenzione esterna (**UBIMAN**). Si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime quattro caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la quinta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame nell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

RELAZIONE PERITALE

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A6	COMPARABILE B6	COMPARABILE C6	Subject
	Atto per notar Brunella Fabiano del 6 aprile 2023, rep. 11053 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.la 544, sub 8	Atto per notar Pierfrancesco Iorio del 30 aprile 2024, rep. 4066 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.la 445, subalterno 12	Atto per notar Gianluca Perrella del 15 dicembre 2022, rep. 106004 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.la 489, subalterno 11	Unità immobiliare individuata dalla particella 539 subalterno 1102 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro
Prezzo PRZ (€uro)	€ 125 000,00	€ 100 000,00	€ 120 000,00	-
Data DAT (mesi)	13	1	17	0,0
Superficie principale SUP (mq)	150,00	119,00	114,00	113,47
Balconi BAL (mq)	6,7	0,0	0,0	32,94
Corte esterna EST (mq)	0,0	130,0	190,0	63,7
Ubicazione UBI e manutenzione (n)	2	1	3	4

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.44, n. 13.45 e n. 13.46) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 14.15, n. 14.16 e n. 14.17 della presente relazione peritale). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) per la caratteristica data (**DAT**) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Lamezia Terme e si sono applicate le percentuali di variazione ricavate osservando direttamente l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare; pertanto, 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 biennio, riscontrando che i prezzi delle unità immobiliari adibite a civile abitazione hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunta una rivalutazione annua pari allo 0,60% (su base annua) relativamente a tutti e due i comparabili utilizzati per la determinazione del valore

RELAZIONE PERITALE

venale del lotto n. C.3 (comparabile A6, comparabile B6 e comparabile C6);

- 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (SUP), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi espletati (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 15.5) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.44, n. 13.45 e n. 13.46 e n. 12.243, n. 12.244 e n. 12.245);
- 3) per quanto concerne le altre caratteristiche superficiali (superficie balcone BAL e superficie corte esterna EST), si precisa che sono state determinate esclusivamente per quanto riguarda il *Subject* dai rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato n. 15.5), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 13.44, n. 13.45 e n. 13.46) e nelle relative visure storiche per immobile (cfr. allegato n. 12.243, n. 12.244 e n. 12.245), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale e superficie esterna/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30 relativamente alla caratteristica superficie balcone e pari a 0,10 per la caratteristica corte esterna;
- 4) per la caratteristica “**ubicazione e stato di manutenzione**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto

RELAZIONE PERITALE

conto della posizione e dello stato di manutenzione dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

- a) **2** (due) per il **comparabile A6** che, pur trovandosi in una buona posizione rispetto agli altri comparabili (via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme), presenta uno stato di manutenzione esterna sufficiente (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.15);
- b) **1** (uno) per il **comparabile B6** che presentano sia una posizione (via degli Itali del comune di Lamezia Terme) sia uno stato di manutenzione non ottimali (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.16);
- c) **3** (tre) per il **comparabile C6** che, pur non trovandosi in una posizione ottimale (via dei Tigli del comune di Lamezia Terme), presenta uno stato di manutenzione discreto (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.17);
- d) **4** (quattro) per il *Subject* che, rispetto agli altri immobili reperiti quali comparabili, presenta una buona posizione (via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme) e un buon stato di manutenzione.

RELAZIONE PERITALE

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

Caratteristica data							
P _{AG} (DAT)	P _{BG} (DAT)	P _{CG} (DAT)			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	i _{AG} =	0,060
PRZ _{AG} *(-i/12)	PRZ _{BG} *(-i/12)	PRZ _{CG} *(-i/12)				i _{BG} =	0,060
-€ 625,00	-€ 500,00	-€ 600,00			(€uro/mese)	i _{CG} =	0,060
Caratteristica Superficie principale (SUP)							
P _{AG} (SUP)	P _{BG} (SUP)	P _{CG} (SUP)			Rapporto mercantile balconi		
(€uro/mq)	(€uro/mq)	(€uro/mq)			Rapporto mercantile corte esterna		
€ 822,37	€ 757,58	€ 902,26					
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:							
		p(SUP) =	€ 827,40				
Caratteristica Balconi (BAL)							
					Rapporto mercantile balconi		
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:							
		p(BAL) =	€ 248,22				
Caratteristica superficie corte esterna (EST)							
					Rapporto mercantile corte esterna		
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:							
		p(EST) =	€ 82,74				

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (DAT), il prezzo aggiornato all'anno 2024 è stato ottenuto applicando il saggio annuale di rivalutazione del prezzo; **b)** per la caratteristica superficie principale (SUP) il prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, posto che il rapporto di posizione¹¹⁸ è inferiore all'unità; **c)** per la caratteristica superficie balcone (BAL), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiale in argomento (assunto pari a 0,30); **d)** per la caratteristica superficie corte di pertinenza esterna (EST), il

¹¹⁸ Il rapporto di posizione esprime la relazione fra il prezzo marginale ed il prezzo medio di una caratteristica superficiale, entrambi funzione del prezzo totale (cfr. “Valutazione immobiliare standard - NUOVI METODI”, Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, STIMATRIX).

RELAZIONE PERITALE

prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,10).

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

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A6	COMPARABILE B6	COMPARABILE C6
	Atto per notar Brunella Fabiano del 6 aprile 2023, rep. 11053 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.Ila 544, sub 8	Atto per notar Pierfrancesco Iorio del 30 aprile 2024, rep. 4066 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.Ila 445, subalterno 12	Atto per notar Gianluca Perrella del 15 dicembre 2022, rep. 106004 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.Ila 489, subalterno 11
Prezzo PRZ (€uro)	€ 125 000,00	€ 100 000,00	€ 120 000,00
Data DAT (mesi)	€ 8 125,00	€ 500,00	€ 10 200,00
Superficie principale SUP (mq)	-€ 30 224,92	-€ 4 575,52	-€ 438,52
Balconi BAL (mq)	€ 6 521,57	€ 8 176,37	€ 8 176,37
Corte esterna EST (mq)	€ 5 270,54	-€ 5 485,66	-€ 10 450,06
Prezzi corretti	€ 114 692,18	€ 98 615,18	€ 127 487,78

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: l'“ubicazione e stato di manutenzione”; quindi, siamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=3$ (comparabili) e $n=1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitative nel caso di specie). Per quanto concerne la caratteristica “**ubicazione e stato di manutenzione**”, si attribuisce un nomenclatore pari a: **2** (due) per il **comparabile A6** che, pur trovandosi in una buona posizione rispetto agli altri comparabili (via dei Bizantini del

RELAZIONE PERITALE

comune di Lamezia Terme), presenta uno stato di manutenzione esterna sufficiente (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.15); **1** (uno) per il **comparabile B6** che presentano sia una posizione (via degli Itali del comune di Lamezia Terme) sia uno stato di manutenzione non ottimali (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.16); **3** (tre) per il **comparabile C6** che, pur non trovandosi in una posizione ottimale (via dei Tigli del comune di Lamezia Terme), presenta uno stato di manutenzione discreto (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.17); **4** (quattro) per il *Subject* che, rispetto agli altri immobili reperiti quali comparabili, presenta una buona posizione (via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme) e un buon stato di manutenzione. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato¹¹⁹. 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:

¹¹⁹ Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica ubicazione e manutenzione (**UBIMAN**).

RELAZIONE PERITALE

Ubicazione e stato di manutenzione	2	1	3	4
	1	-2		
D =	1	-3		
	1	-1		
	1	1	1	
D ^T =	-2	-3	-1	
	3	-6		
D ^T * D =	-6	14		
	2,33	1,00		
(D ^T * D) ⁻¹ =	1,00	0,50		
	€ 114 692,18			
p =	€ 98 615,18			
	€ 127 487,78			
	€ 340 795,15			
D ^T * p =	-€ 652 717,70			
	€ 142 470,98	Valore di mercato		
s =	€ 14 436,30	Prezzo marginale ubicazione e stato di manutenzione		
	€ 114 692,18	€ 98 615,18	€ 127 487,78	
Verifica (post sistema di stima)	€ 28 872,60	€ 43 308,90	€ 14 436,30	
	€ 143 564,78	€ 141 924,08	€ 141 924,08	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 142 470,98		

In definitiva, il valore del *Subject* è pari a **€uro 142.470,98**, mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “ubicazione e stato di manutenzione” è pari rispettivamente a **€uro 14.436,30**. 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* (associato al sistema di stima) il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali¹²⁰ di compravendite reali** e, inoltre, il MCA è suffragato

¹²⁰ Si mette in evidenza che gli atti di compravendita utilizzati quali comparabili sono tutti stati stipulati in epoca successiva l'anno 2006, cioè dopo dell'obbligo della tracciabilità – cfr. art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito con legge 4 agosto 2006 e ss.mm.ii. - delle somme costituenti corrispettivo della transazione immobiliare. Per

RELAZIONE PERITALE

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 (lotto C.3), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l'applicazione del succitato metodo di stima (€uro 142.470,98) 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 135.347,43, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a **€uro 135.300,00** (cioè €uro centotrentacinquemilatrecento/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO C.4

Per il cespite in argomento (terreno edificabile ricadente nel "*Territorio urbanizzato – zone a prevalente destinazione residenziale - Art. 65*", così come definito nel Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme), censita in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32, particella 610**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: "*terreni edificabili ubicati nell'area Sud della città di Lamezia Terme*". Al fine di reperire atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare per cui è causa, ubicati nella stessa zona urbana in cui ricade l'unità immobiliare

tale motivo i prezzi indicati negli atti possono essere ritenuti attendibili (quali effettivi

RELAZIONE PERITALE

oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipocatastale sui **fogli di mappa 32, 34 e 37 del comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** acquisendo (sulla piattaforma telematica dell’Agenzia delle Entrate - Sister) i relativi rogiti con i quali sono stati alienati i terreni edificabili in argomento. In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale¹²¹ condotta dallo scrivente, sono stati individuati tre atti di compravendita stipulati tra l’anno 2021 e l’anno 2024; i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell’applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A7): atto per **notar Paolo FRUGIUELE**, con sede in Lamezia Terme, del **9 agosto 2022**, repertorio n. 3743, raccolta n. 2613, trascritto il **19 agosto 2022** ai numeri 12066 di RG e **9999** di **RP**, concernente la vendita di un terreno edificabile con entrostanti ruderi di fabbricati, ubicato in località Scinà del comune di Lamezia Terme. Si precisa che – come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato all’atto di compravendita in argomento – il terreno alienato ricadeva nella vecchia zona territoriale omogenea **BR** (“*area ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare*”) del vecchio Piano Regolatore

corrispettivi - appunto - della transazione immobiliare).

¹²¹Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezione telematica dei **fogli di mappa 32, 37 e 34 del comune di Lamezia Terme, Nicastro** riportate negli allegati **n. 11.9, n. 11.10 e n. 11.11** della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal **n. 12.109** al **n. 12.167** della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal **n. 13.49** al **n. 13.58**; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati **n. 13.49, n. 13.50 e n. 13.51**, mentre gli altri atti di compravendita reperiti – cfr. allegati dal **n. 13.52 e n. 13.58** - non sono stati considerati ai fini estimativi in quanto ritenuti non attendibili, atteso che i valori unitari non possono essere considerati attendibili per il mercato immobiliare attuale).

RELAZIONE PERITALE

Generale del comune di Lamezia Terme (approvato con DPGR n. 201 del 31 marzo 1998). L'appezzamento di terreno alienato è identificato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particella 134** (uliveto, classe 1, superficie catastale pari ad are 9.40 – 940 metri quadrati –, reddito dominicale Euro 7,04, reddito agrario Euro 3,64) e **particella 1005** (uliveto, classe 1, superficie catastale pari ad are 11.35 – 1.135 metri quadrati –, reddito dominicale Euro 8,50, reddito agrario Euro 4,40, cfr. allegato n. 2.147 della presente relazione peritale), mentre i ruderi dei fabbricati esistenti risultano identificati in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 34, particelle 984** (viale delle Viole, piano terra, unità collabente) e **985, sub 1** (viale delle Viole, piano terra, unità collabente). Nel succitato atto di compravendita per **notar Paolo Frugiuole** è indicato il prezzo di **€uro 130.000,00** per l'acquisto del terreno in esame (cfr. atto di compravendita del **9 agosto 2022**, n. 3743 di repertorio, raccolta n. 2613, riportato quale allegato n. 13.49 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile B7): atto per notar Paolo Frugiuole, con sede in Lamezia Terme, del **5 marzo 2021**, repertorio n. 3110, raccolta n. 2120, trascritto il **16 marzo 2021**, RG 3314, **RP 2747**, concernente la vendita di un terreno edificabile ubicato in contrada Pilli del comune di Lamezia Terme. Dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita in esame si evince che il terreno alienato ricadeva (all'epoca della compravendita) nella zona territoriale omogenea di tipo **CP** ("*area urbana ad*

RELAZIONE PERITALE

organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa pubblica”) del vecchio Piano Regolatore Generale del comune di Lamezia Terme (approvato con DPGR n. 201 del 31 marzo 1998). Inoltre, dallo stesso certificato di destinazione urbanistica si evince che il terreno oggetto di compravendita ricadeva nel comparto Q9A del “**Piano di zona legge n. 167 del 18 aprile 1967**”, approvato con DPGR n. 1324 del 23 novembre 1987. Il terreno alienato è identificato in catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 1761** (qualità uliveto, classe 1, estensione catastale **are 3.63** – 363 metri quadrati -, reddito dominicale Euro 2,72, reddito agrario Euro 1,41, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato **n. 12.159** della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Paolo FRUGIUELE** è indicato il prezzo di **€uro 24.000,00** per l’acquisto del terreno in esame (cfr. atto di compravendita del **5 marzo 2021**, repertorio n. 3110, raccolta n. 2120, riportato quale allegato **n. 13.50** della presente relazione peritale);

Terzo atto di compravendita (comparabile C7): atto per **notar Paolo FRUGIUELE**, con sede in Lamezia Terme, del **20 maggio 2022**, repertorio **n. 3636**, raccolta n. 2529, trascritto in data **1 giugno 2022**, RG 7806, **RP 6396**, concernente la vendita di un appezzamento di terreno edificabile sito in località Capizzaglie del comune di Lamezia Terme e ricadente nella lottizzazione “Villevilla – Mercuri”. Da quanto si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato all’atto di compravendita in esame, il terreno in argomento ricadeva nella

RELAZIONE PERITALE

zona territoriale omogenea **CR1** “*area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata*” del (non più vigente) Piano Regolatore Generale del comune di Lamezia Terme, approvato con DPGR n. 201 del 31 marzo 1998 e nel lotto n. 6 della lottizzazione “Villeva V. – Mercuri”. Il terreno oggetto di compravendita è identificato in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 37**, **particelle 714** (qualità uliveto, classe 1, superficie catastale are 4.10 – 410 metri quadrati – reddito dominicale Euro 3,07 e reddito agrario Euro 1,59) e **725** (qualità uliveto, classe 1, superficie catastale are **0.90** – 90 metri quadrati – reddito dominicale Euro 0,67 e reddito agrario Euro 0,35, cfr. allegato n. **12.152** della presente relazione peritale). Nell’atto di compravendita per **notar Paolo FRUGIUELE** del giorno **20 maggio 2022** è indicato il prezzo di **€uro 55.000,00** per l’acquisto del terreno in argomento (cfr. atto di compravendita 20 maggio 2022, n. 3636 di repertorio, raccolta n. 2529, riportato quale allegato n. **13.51** della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che, a seguito della ricerca ipo-catastale sopra descritta, lo scrivente ha reperito (oltre agli atti di compravendita elencati) anche i seguenti atti di compravendita: **1)** atto di compravendita per notar **Paolo Frugiuele** del giorno **23 giugno 2021**, repertorio n. **3237**, raccolta n. 2220, trascritto il giorno 21 luglio 2021 al n. 10076 di RG ed al n. 4334 di RP (cfr. allegato n. **13.52** della presente relazione peritale); **2)** atto di compravendita per notar **Alessandro Maione** del giorno **13 aprile 2022**, repertorio n.

RELAZIONE PERITALE

3328, raccolta n. 2508, trascritto in data 15 aprile 2022 al n. 5307 R.G. ed al n. 4334 R.P. (cfr. allegato n. 13.53 della presente relazione peritale); **3**) atto di compravendita per notar **Gianluca Perrella** del giorno **12 ottobre 2020**, repertorio n. **103973**, raccolta n. 28693, trascritto in data 9 novembre 2020 al n. 13466 R.G. ed al n. 9980 R.P. (cfr. allegato n. 13.55 della presente relazione peritale); **4**) atto di compravendita per notar **Francesco Sapone** del giorno **23 aprile 2020**, repertorio n. **440**, raccolta n. 359, trascritto in data 24 aprile 2020 al n. 4056 R.G. ed al n. 3115 R.P. (cfr. allegato n. 13.55 della presente relazione peritale); **5**) atto di compravendita per notar **Francesco Sapone** del giorno **30 ottobre 2023**, repertorio n. **3477**, raccolta n. 2621, trascritto in data 2 novembre 2023 al n. 16224 R.G. ed al n. 12697 R.P. (cfr. allegato n. 13.56 della presente relazione peritale); **6**) atto di compravendita per notar **Francesco Sapone** del giorno **15 dicembre 2023**, repertorio n. **3623**, raccolta n. 2746, trascritto in data 22 dicembre 2023 al n. 18904 R.G. ed al n. 14944 R.P. (cfr. allegato n. 13.57 della presente relazione peritale); **7**) atto di compravendita per notar **Sabrina Marino** del giorno **12 febbraio 2020**, repertorio n. **4478**, raccolta n. 3756, trascritto in data 13 febbraio 2020 al n. 1874 R.G. ed al n. 1487 R.P. (cfr. allegato n. 13.58 della presente relazione peritale). Occorre mettere in evidenza che gli atti di compravendita sopra elencati non sono stati utilizzati dallo scrivente per la determinazione del valore venale del bene immobile oggetto di causa, in quanto ritenuti non attendibili.

Sulla scorta dei tre atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto -

RELAZIONE PERITALE

per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in largo Torre del comune di Lamezia Terme alla redazione della tabella dei dati, come previsto dal *Market Comparison Approach*. La tabella dei dati è stata redatta sulla scorta dell'individuazione delle quattro caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica superficie collabente (**SUPC**); **4)** caratteristica capacità edificatoria (**CAPED**). Si precisa che queste ultime due sono delle caratteristiche qualitative. Le prime tre caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la quarta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame nell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A7	COMPARABILE B7	COMPARABILE C7	<i>Subject</i>
	Atto per notar Paolo Frugiuole del 9 agosto 2022, rep. 3743 Foglio di mappa 34 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lle 134 e 1005 e fabbricati 984 e 985 sub 1	Atto per notar Paolo Frugiuole del 5 marzo 2021, rep. 3110 Foglio di mappa 37 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 1761	Atto per notar Paolo Frugiuole del 20 maggio 2022, rep. 3636 Foglio di mappa 37 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.la 714 e 725	Unità immobiliare individuata dalla particella 610 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro
Prezzo PRZ (€uro)	€ 130 000,00	€ 24 000,00	€ 55 000,00	-
Data DAT (mesi)	23	40	26	0,0
Superficie principale SUP (mq)	2360,00	363,00	500,00	2100,00
Superficie collabente SUPC (mq)	135,00	0,00	0,00	0,00
Capacità edificatoria CAPED	1	2	3	2

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.49, n. 13.50 e n. 13.51) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli

RELAZIONE PERITALE

allegati n. 14.18, n. 14.19 e n. 14.20 della presente relazione peritale). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) per la caratteristica data (**DAT**) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Lamezia Terme e si sono applicate le percentuali di variazione ricavate osservando direttamente l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare; pertanto, 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 biennio, riscontrando che i prezzi dei terreni edificabili hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunta una rivalutazione annua pari allo 0,60% (su base annua) relativamente a tutti e tre i comparabili utilizzati per la determinazione del valore venale del lotto n. C.4 (comparabile A7, comparabile B7 e comparabile C7);
- 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta della visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.33, e per i comparabili sulla scorta degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati n. 13.49, n. 13.50 e n. 13.51);
- 3) per quanto concerne la superficie dei fabbricati collabenti **SUPC**, si precisa che è stata determinata esclusivamente per quanto riguarda il **comparabile A7** sulla scorta dell'atto di compravendita riportato quale allegato n. 13.49, applicando alla superficie principale il relativo

RELAZIONE PERITALE

coefficiente mercantile (superficie collabente/superficie principale), assunto pari a 1,40;

4) per la caratteristica “**capacità edificatoria**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della capacità edificatoria dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

a)1 (uno) per il **comparabile A7** che ricadeva all’epoca della stipula dell’atto di compravendita nella zona territoriale omogenea di tipo BR “*aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare*”; da quanto emerge dall’articolo 39 delle NTA del vecchio Piano Regolatore Generale del comune di Lamezia Terme (vigente all’epoca del rogito, ma ora sostituito dal Piano Strutturale Comunale), nelle aree in argomento la trasformazione urbana era consentita soltanto se esistente un Piano di Specificazione sull’area in argomento; tale Piano, da quanto emerge dall’atto di compravendita relativo al comparabile A7, non è presente nell’area in argomento ;

b)2 (due) per il **comparabile B7** che ricadeva (all’epoca della stipula del comparabile B7) nella zona territoriale omogenea di tipo CP (“*area urbana ad organizzazione morfologica complessa da*

RELAZIONE PERITALE

realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa pubblica”) del vecchio Piano Regolatore Generale comune di Lamezia Terme (approvato con DPGR n. 201 del 31 marzo 1998; il comparabile B7 ricadeva nel comparto Q9A del “**Piano di zona legge n. 167 del 18 aprile 1967**”, approvato con DPGR n. 1324 del 23 novembre 1987 (piano di specificazione); pertanto, si assegna un nomenclatore pari a 2 posto che la zona in cui ricade il comparabile B7 risultava edificabile (atteso che, a differenza dell’area in cui insiste il comparabile A7, è presente il piano di specificazione), ma tale edificabilità è di iniziativa pubblica;

- c)3 (tre) per il **comparabile C7** che ricadeva nella zona territoriale omogenea **CR1** “*area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata*” del vecchio Piano Regolatore Generale del comune di Lamezia Terme, approvato con DPGR n. 201 del 31 marzo 1998 e nel lotto n. 6 della lottizzazione “Villevilla V. – Mercuri”; pertanto, il nomenclatore pari a 3 (superiore rispetto agli altri comparabili) è dovuto al fatto che la zona su cui insiste il comparabile C7 risulta direttamente edificabile (atteso che si trova nella lottizzazione Villevilla V. – Mercuri) su iniziativa privata (e non pubblica come nel caso del comparabile B7);

RELAZIONE PERITALE

d)4 (quattro) per il *Subject* che ricade nella zona territoriale omogenea definita quale “*Territorio urbanizzato – zone a prevalente destinazione residenziale - Art. 65*” del nuovo Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme; tale zona (secondo quanto previsto dall’articolo 65 del Regolamento Edilizio Urbano del PSC) consente l’edificazione diretta con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,4 mq/mq.

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

Caratteristica data			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
p_{A7} (DAT)	p_{B7} (DAT)	p_{C7} (DAT)	i_{A7} =	0,060
PRZ _{A7} *(-i/12)	PRZ _{B7} *(-i/12)	PRZ _{C7} *(-i/12)	i_{B7} =	0,060
-€ 650,00	-€ 120,00	-€ 275,00	i_{C7} =	0,060
			(Euro/mese)	
Caratteristica Superficie principale (SUP)			Rapporto mercantile fabbricati collabenti	
p_{A7} (SUP)	p_{B7} (SUP)	p_{C7} (SUP)	1,40	
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)		
€ 51,00	€ 66,12	€ 110,00		
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:				
p (SUP) =	€ 75,71	(Euro/mq)		
Caratteristica Unità Collabenti (SUPC)			Rapporto mercantile fabbricati collabenti	
			1,40	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p (SUPC) =	€ 105,99	(Euro/mq)		

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (DAT), il prezzo aggiornato all’anno 2024 è stato ottenuto applicando il saggio annuale di rivalutazione del prezzo; **b)** per la caratteristica superficie principale (SUP) il prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, posto che il rapporto di posizione¹²² è inferiore all’unità; **c)** per la

¹²² Il rapporto di posizione esprime la relazione fra il prezzo marginale ed il prezzo medio di una caratteristica superficiaria, entrambi funzione del prezzo totale (cfr. “Valutazione

RELAZIONE PERITALE

caratteristica superficie unità collabente (SUPC), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 1,40).

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

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A7	COMPARABILE B7	COMPARABILE C7
	Atto per notar Paolo Frugiuele del 9 agosto 2022, rep. 3743 Foglio di mappa 34 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lle 134 e 1005 e fabbricati 984 e 985 sub 1	Atto per notar Paolo Frugiuele del 5 marzo 2021, rep. 3110 Foglio di mappa 37 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.la 1761	Atto per notar Paolo Frugiuele del 20 maggio 2022, rep. 3636 Foglio di mappa 37 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.la 714 e 725
Prezzo PRZ (€uro)	€ 130 000,00	€ 24 000,00	€ 55 000,00
Data DAT (mesi)	€ 14 950,00	€ 4 800,00	€ 7 150,00
Superficie principale SUP (mq)	-€ 19 683,39	€ 131 500,22	€ 121 128,58
Superficie principale SUP (mq)	-€ 14 308,31	€ -	€ -
Prezzi corretti	€ 110 958,29	€ 160 300,22	€ 183 278,58

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: la “capacità edificatoria”; quindi, siamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=3$ (comparabili) e $n=1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitative nel caso di specie). Per quanto concerne la caratteristica “**capacità edificatoria**”, si attribuisce

immobiliare standard - NUOVI METODI”, Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, STIMATRIX).

RELAZIONE PERITALE

un nomenclatore pari a: **1** (uno) per il **comparabile A7** che ricadeva all'epoca della stipula dell'atto di compravendita nella zona territoriale omogenea di tipo BR "*aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare*"; da quanto emerge dall'articolo 39 delle NTA del vecchio Piano Regolatore Generale del comune di Lamezia Terme (vigente all'epoca del rogito, ma ora sostituito dal Piano Strutturale Comunale), nelle aree in argomento la trasformazione urbana era consentita soltanto se esistente un Piano di Specificazione sull'area in argomento; tale Piano, da quanto emerge dall'atto di compravendita relativo al comparabile A7, non è presente nell'area in argomento; **2** (due) per il **comparabile B7** che ricadeva (all'epoca della stipula del comparabile B7) nella zona territoriale omogenea di tipo CP ("*area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa pubblica*") del vecchio Piano Regolatore Generale comune di Lamezia Terme (approvato con DPGR n. 201 del 31 marzo 1998; il comparabile B7 ricadeva nel comparto Q9A del "**Piano di zona legge n. 167 del 18 aprile 1967**", approvato con DPGR n. 1324 del 23 novembre 1987 (piano di specificazione); pertanto, si assegna un nomenclatore pari a 2 posto che la zona in cui ricade il comparabile B7 risultava edificabile (atteso che, a differenza dell'area in cui insiste il comparabile A7, è presente il piano di specificazione), ma tale edificabilità è di iniziativa pubblica; **3** (tre) per il **comparabile C7** che ricadeva nella zona territoriale omogenea **CR1** "*area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata*"

RELAZIONE PERITALE

del vecchio Piano Regolatore Generale del comune di Lamezia Terme, approvato con DPGR n. 201 del 31 marzo 1998 e nel lotto n. 6 della lottizzazione “Villevilla V. – Mercuri”; pertanto, il nomenclatore pari a 3 (superiore rispetto agli altri comparabili) è dovuto al fatto che la zona su cui insiste il comparabile C7 risulta direttamente edificabile (atteso che si trova nella lottizzazione Villevilla V. – Mercuri) su iniziativa privata (e non pubblica come nel caso del comparabile B7); **4** (quattro) per il *Subject* che ricade nella zona territoriale omogenea definita quale “*Territorio urbanizzato – zone a prevalente destinazione residenziale - Art. 65*” del nuovo Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme; tale zona (secondo quanto previsto dall’articolo 65 del Regolamento Edilizio Urbano del PSC) consente l’edificazione diretta con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,4 mq/mq. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato¹²³. 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

¹²³ Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del terreno oggetto di indagine ed il prezzo marginale della capacità edificatoria (CAPED).

RELAZIONE PERITALE

risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa:

Capacità edificatoria CAPED	1	2	3	2
D =	1	-1		
	1	0		
	1	1		
D ^T =	1	1	1	
	-1	0	1	
D ^T * D =	3	0		
	0	2		
(D ^T * D) ⁻¹ =	0,33	0,00		
	0,00	0,50		
p =	€ 110 958,29			
	€ 160 300,22			
	€ 183 278,58			
D ^T * p =	€ 454 537,09			
	€ 72 320,29			
s =	€ 151 512,36	Valore di mercato		
	€ 36 160,15	Prezzo marginale capacità edificatoria		
Verifica (<i>post</i> sistema di stima)	€ 110 958,29	€ 160 300,22	€ 183 278,58	
	€ 36 160,15	€ -	-€ 36 160,15	
	€ 147 118,44	€ 160 300,22	€ 147 118,44	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 151 512,36		

In definitiva, il valore del *Subject* (se lo stesso fosse ultimato) sarebbe stato pari a **€uro 151.512,36**, mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “capacità edificatoria” è pari rispettivamente a **€uro 36.160,15**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli *standard* internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach* (associato al sistema di stima) il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono**

RELAZIONE PERITALE

costituiti da prezzi reali¹²⁴ di compravendite reali e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli *standard* internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine. Si mette in evidenza – inoltre – che sul lotto in esame insistono delle tettoie non assentite, di cui ne è stata prevista la demolizione. Il costo relativo alla demolizione delle predette tettoie risulta pari a **€uro 86.768,52**. Tale costo è stato determinato sulla scorta dei prezzi unitari riportati nel Prezziario della Regione Calabria 2024, approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 20 del 30 gennaio 2024 e pubblicato sul BURC n. 45 in data **28 febbraio 2024**. Tale prezziario è utilizzato per i lavori di edilizia pubblica, ma risulta un valido riferimento (in assenza di ulteriori dati) per la stima dei costi anche nei lavori di edilizia privata (come nel caso di specie). Tuttavia, si ritiene opportuno applicare al costo stimato mediante il prezziario regionale per la demolizione che ci occupa un congruo ribasso del 30%. Pertanto, il costo dei succitati lavori al netto del ribasso del 30% risulta pari a **€uro 60.737,96**, oltre il 10% di IVA (pari ad €uro 6.073,80). Detraendo tali costi dal valore venale stimato per il terreno edificabile (€uro 151.512,36), si ottiene che il valore venale del lotto C.4 è pari ad **€uro 84.700,60**. Ai fini della

¹²⁴ Si mette in evidenza che gli atti di compravendita utilizzati quali comparabili sono tutti stati stipulati in epoca successiva l'anno 2006, cioè dopo dell'obbligo della tracciabilità – cfr. art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito con legge 4 agosto 2006 e ss.mm.ii. - delle somme costituenti corrispettivo della transazione immobiliare. Per tale motivo i prezzi indicati negli atti possono essere ritenuti attendibili (quali effettivi corrispettivi - appunto - della transazione immobiliare).

RELAZIONE PERITALE

stima dell'unità immobiliare in argomento (lotto C.4), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l'applicazione del succitato metodo di stima (€uro 84.700,60) 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 (atteso che trattasi di terreno e non di fabbricato) pari al 3%, per cui residua un importo di €uro 82.159,58, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a **€uro 82.200,00** (cioè €uro ottantaduemiladuecento/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO C.5

Per il cespite in argomento (unità immobiliare adibita a deposito commerciale, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32, particella 2550, subalterni 2 e 3**), atteso che non sono stati reperiti atti di compravendita recenti nell'area in argomento di magazzini/depositi commerciali, è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite ad esercizi commerciali ubicati sul foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, Nicastro”*. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che per tener conto nella valutazione della diversa destinazione d'uso del *Subject* rispetto ai comparabili, è stato utilizzato nel metodo di stima un opportuno rapporto mercantile (per omogeneizzare le superfici dei negozi a quelli dei rispettivi depositi). Si ritiene opportuno precisare che, sebbene siano due subalterni differenti, atteso che l'unità in argomento è individuata da entrambi i sub (che di fatto

RELAZIONE PERITALE

risultano uniti), lo scrivente ha ritenuto opportuno stimare l'intero deposito commerciale.

Al fine di reperire atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare per cui è causa, ubicati nella stessa zona urbana in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sul **foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** acquisendo (sulla piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate - Sister) i relativi rogiti con i quali sono state alienate le unità immobiliari aventi destinazione d'uso commerciale ubicate in prossimità dell'unità immobiliare oggetto di causa (sita nel comune di Lamezia Terme). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale¹²⁵ condotta dallo scrivente, sono stati individuati due atti di compravendita stipulati tra l'anno 2019 e l'anno 2020; i due atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A5): atto per **notar Francesco SAPONE**, con sede in Rombiolo, del giorno **17 ottobre 2019**, repertorio **n. 142**, raccolta n. 110, trascritto in data **24 ottobre 2019** ai numeri 14361 di RG e **11542** di RP, concernente la vendita di un immobile commerciale, di superficie

¹²⁵Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezione telematica del **foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, Nicastro** riportate nell'allegato **n. 11.8** della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal **n. 12.77** al **n. 12.108** della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal **n. 13.40** al **n. 13.43**; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati agli allegati **n. 13.40** e **n. 13.41**, mentre gli altri atti di compravendita reperiti - cfr. allegati dal **n. 13.42** e **n. 13.43** - non sono stati considerati ai fini estimativi in quanto ritenuti non attendibili, atteso che i valori unitari non possono essere considerati attendibili per il mercato immobiliare attuale).

RELAZIONE PERITALE

catastale pari a **159 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32, particella 2461, sub 60** (categoria catastale C/1 – negozi e botteghe – classe 3, consistenza 147 mq, superficie catastale totale 159 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.518,38; cfr. allegato n. 12.101 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per **notar Francesco SAPONE** del giorno **17 ottobre 2019** è indicato il prezzo di **Euro 110.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliari sopra descritta (cfr. atto di compravendita 17 ottobre 2019, n. 142 di repertorio, raccolta n. 110, riportato quale allegato n. 13.40 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile B5): atto per **notar Francesco SAPONE**, con sede in Rombiolo, del giorno **30 gennaio 2020**, repertorio n. **348**, raccolta n. 285, trascritto in data **6 febbraio 2020** ai numeri 1562 di RG e **1228** di **RP**, concernente la vendita di un locale commerciale, di superficie catastale pari a **107 metri quadrati**, ubicato al piano secondo di un fabbricato sito in vi Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà del locale commerciale censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme** al **foglio di mappa 32, particella 992, sub 16** (categoria catastale C/1 – negozi e botteghe – classe 1, consistenza 101 metri quadrati, superficie catastale totale 107 metri quadrati, rendita catastale Euro 808,51;

RELAZIONE PERITALE

cfr. allegato n. 12.84 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per **notar Francesco SAPONE** del giorno **30 gennaio 2020** è indicato il prezzo di **€uro 50.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 30 gennaio 2020, n. 348 di repertorio, raccolta n. 285, riportato quale allegato n. 13.41 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che, a seguito della ricerca ipo-catastale sopra descritta, lo scrivente ha reperito (oltre agli atti di compravendita elencati) anche i seguenti atti di compravendita: **1)** atto di compravendita per notar **Sebastiano Panzarella** del giorno **18 giugno 2021, repertorio n. 24268**, raccolta n. 15595, trascritto il giorno 25 giugno 2021 al n. 8696 di RG ed al n. 7166 di RP (cfr. allegato n. 13.42 della presente relazione peritale); **2)** atto di compravendita per notar **Maria Elena Pizzonia** del giorno **17 novembre 2022, repertorio n. 2161**, raccolta n. 1583, trascritto in data 22 novembre 2022 al n. 16593 R.G. ed al n. 13686 R.P. (cfr. allegato n. 13.43 della presente relazione peritale). Occorre mettere in evidenza che gli atti di compravendita sopra elencati non sono stati utilizzati dallo scrivente per la determinazione del valore venale del bene immobile oggetto di causa, in quanto ritenuti non attendibili.

Sulla scorta dei due atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in largo Torre del comune di Lamezia Terme alla redazione della tabella dei dati, come previsto dal *Market Comparison Approach*. La tabella dei dati è stata redatta sulla scorta

RELAZIONE PERITALE

dell'individuazione delle sei caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i due comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica balconi e verande (**BAL/VER**); **4)** caratteristica superficie accessoria indiretta (**ACCIND**); **5)** caratteristica corte esterna (**EST**); **6)** caratteristica ubicazione (**UBI**). Si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime cinque caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la sesta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame nell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI		
	COMPARABILE A5	COMPARABILE B5	<i>Subject</i>
	Atto per notar Francesco Sapone del 17 ottobre 2019, rep. 142 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 2461, sub 60	Atto per notar Francesco Sapone del 30 gennaio 2020, rep. 348 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 992, subalterno 16	Unità immobiliare individuata dalla particella 2550, subalterni 2 e 3 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro
Prezzo PRZ (€uro)	€ 110 000,00	€ 50 000,00	-
Data DAT (mesi)	56	53	0,0
Superficie principale SUP (mq)	159,00	105,00	0,00
Balconi e verande BAL/VER (mq)	0,0	28,7	0,00
Superficie accessoria indiretta ACC mq	0,0	0,0	539,32
Corte esterna EST (mq)	0,0	0,0	0
Ubicazione e manutenzione UBI (n)	3	2	1

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.40 e n. 13.41) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 14.13

RELAZIONE PERITALE

e n. 14.14 della presente relazione peritale). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) per la caratteristica data (**DAT**) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Lamezia Terme e si sono applicate le percentuali di variazione ricavate osservando direttamente l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare; pertanto, 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 biennio, riscontrando che i prezzi delle unità immobiliari adibite a negozio hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunta una rivalutazione annua pari allo 0,60% (su base annua) relativamente a tutti e due i comparabili utilizzati per la determinazione del valore venale del lotto n. C.5 (comparabile A5 e comparabile B5);
- 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per i due comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.40 e n. 13.41 e n. 12.101 e n. 12.84);
- 3) per quanto concerne le altre caratteristiche superficiali (superficie balcone e verande **BAL/VER**, superficie accessoria indiretta **ACCIND** e superficie corte esterna **EST**), si precisa che sono state determinate esclusivamente per quanto riguarda il *Subject* dai rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato n. 15.7), mentre per quanto riguarda i

RELAZIONE PERITALE

comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 13.40 e n. 13.41) e nelle relative visure storiche per immobile (cfr. allegato n. 12.101 e n. 12.84), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale, superficie accessoria indiretta/superficie principale, superficie accessoria diretta/superficie principale e superficie esterna/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30 relativamente alla caratteristica superficie balcone, pari a 0,32 per quanto concerne la superficie accessoria indiretta e pari a 0,10 per la caratteristica corte esterna; si precisa che nel caso che ci occupa tutta la superficie del *Subject* è da considerarsi quale superficie accessoria indiretta, posto che lo stesso è adibito a magazzino commerciale;

4) per la caratteristica “**ubicazione**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della posizione dei tre immobili in argomento (i due comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

d)3 (tre) per il **comparabile A5** che si trova al **piano terra** di un immobile sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.13);

e)1 (uno) per il **comparabile B5** che risulta ubicato al **piano primo** di un fabbricato sito in via Giorgio La

RELAZIONE PERITALE

Pira del comune di Lamezia Terme (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.14);

f)1 (uno) per il *Subject* che risulta ubicata al piano seminterrato di Largo Torre del comune di Lamezia Terme;

si precisa che essendo ubicati tutti nella stessa area, la caratteristica qualitativa “*ubicazione*” tiene conto del piano in cui si trova l’esercizio commerciale nel fabbricato di appartenenza (ovviamente il maggior peso sarà assegnato all’esercizio commerciale ubicato al piano terra).

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

Caratteristica data							
p _{AS} (DAT)	p _{BS} (DAT)					Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	i _{AS} =
PRZ _{AS} *(-i/12)	PRZ _{BS} *(-i/12)						0,060
-€ 550,00	-€ 250,00					(€uro/mese)	i _{BS} =
							0,060
<hr/>							
Caratteristica Superficie principale (SUP)							
p _{AS} (SUP)	p _{BS} (SUP)					Rapporto mercantile balconi	0,30
(€uro/mq)	(€uro/mq)					Rapporto mercantile corte esterna	0,10
€ 691,82	€ 440,10					Rapporto mercantile superficie accessoria indiretta	0,32
<hr/>							
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:							
p(SUP) =		€ 565,96	(€uro/mq)				
<hr/>							
Caratteristica Balconi (BAL)							
				Rapporto mercantile balconi	0,30		
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:							
p(BAL) =		€ 169,79	(€uro/mq)				
<hr/>							
Caratteristica superficie 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) =		€ 56,60	(€uro/mq)				
<hr/>							
Caratteristica superficie accessoria indiretta (SACC)							
				Rapporto mercantile superficie accessoria indiretta	0,32		
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:							
p(SACC) =		€ 183,11	(€uro/mq)				

Si mette in evidenza che: a) per la caratteristica data (DAT), il prezzo aggiornato all’anno 2024 è stato ottenuto

RELAZIONE PERITALE

applicando il saggio annuale di rivalutazione del prezzo; **b)** per la caratteristica superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, posto che il rapporto di posizione¹²⁶ è inferiore all'unità; **c)** per la caratteristica superficie balcone/veranda (**BAL/VER**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiera in argomento (assunto pari a 0,30); **d)** per la caratteristica superficie accessoria indiretta (**ACCIND**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiera in argomento (assunto pari a 0,32; **e)** per la caratteristica superficie corte di pertinenza esterna (**EST**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiera in argomento (assunto pari a 0,10).

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

¹²⁶ Il rapporto di posizione esprime la relazione fra il prezzo marginale ed il prezzo medio di una caratteristica superficiera, entrambi funzione del prezzo totale (cfr. "Valutazione immobiliare standard - NUOVI METODI", Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, STIMATRIX).

RELAZIONE PERITALE

	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	COMPARABILE A5	COMPARABILE B5
	Atto per notar Brunella Fabiano del 6 aprile 2023, rep. 11053 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.IIa 544, sub 8	Atto per notar Pierfrancesco Iorio del 30 aprile 2024, rep. 4066 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.IIa 445, subalterno 12
Prezzo PRZ (€uro)	€ 110 000,00	€ 50 000,00
Data DAT (mesi)	€ 30 800,00	€ 13 250,00
Superficie principale SUP (mq)	-€ 89 988,12	-€ 59 426,12
Balconi BAL (mq)	€ -	-€ 4 872,94
Corte esterna EST (mq)	€ -	€ -
Superficie accessoria indiretta SACC (mq)	€ 98 752,20	€ 98 752,20
Prezzi corretti	€ 149 564,08	€ 97 703,14

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili due comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: l'“ubicazione”; quindi, siamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=2$ (comparabili) e $n=1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitative nel caso di specie). Per quanto concerne la caratteristica “**ubicazione**”, si attribuisce un nomenclatore pari a: **3** (tre) per il **comparabile A5** che si trova al **piano terra** di un immobile sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.13); **1** (uno) per il **comparabile B5** che risulta ubicato al **piano primo** di un fabbricato sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.14); **1** (uno) per il *Subject* che risulta ubicato al piano seminterrato di Largo Torre del comune di Lamezia Terme; si precisa che essendo ubicati tutti nella stessa area, la

RELAZIONE PERITALE

caratteristica qualitativa “ubicazione” tiene conto del piano in cui si trova l’esercizio commerciale nel fabbricato di appartenenza (ovviamente il maggior peso sarà assegnato all’esercizio commerciale ubicato al piano terra). Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema determinato. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l’adozione del procedimento della matrice inversa:

Ubicazione	3	2	1
D =	1	2	
	1	1	
D ⁻¹ =	-1	2	
	1	-1	
p =	€ 149 564,08		
	€ 97 703,14		
s =	€ 45 842,20	Valore di mercato	
	€ 51 860,94	Prezzo marginale ubicazione	
Verifica (post sistema di stima)	€ 149 564,08	€ 97 703,14	
	-€ 103 721,88	-€ 51 860,94	
	€ 45 842,20	€ 45 842,20	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 45 842,20	

In definitiva, il valore del *Subject* (se lo stesso fosse ultimato) sarebbe stato pari a **€uro 45.842,20**, mentre il prezzo marginale delle caratteristiche qualitative “ubicazione” è pari ad **€uro 51.860,94**. 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* (associato al sistema di stima) il valore venale del bene immobile oggetto di indagine

RELAZIONE PERITALE

è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali¹²⁷ di compravendite reali** e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli *standard* internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine. Si precisa che sono state valutate (nella risposta relativa alla conformità urbanistica), sulla scorta dei prezzi unitari riportati nel Prezziario della Regione Calabria 2024, approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 20 del 30 gennaio 2024 e pubblicato sul BURC n. 45 in data **28 febbraio 2024**, le spese necessarie per la demolizione delle opere non assentite ed il ripristino dello stato di progetto. Tali spese risultano pari ad **€uro 20.198,57¹²⁸**, oltre IVA al 22% (pari a €uro 4.443,63). Si ritiene opportuno applicare un congruo ribasso alle spese di demolizione sopra indicate, assunto pari al 40%. Pertanto, il costo degli interventi da eseguire per ripristinare lo stato di progetto (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA) risulta pari ad **€uro 14.785,35**. Occorre - inoltre – considerare, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile, le rimanenti somme afferenti alle oblazioni ed agli oneri concessori (comprensivi di interessi) che devono essere ancora corrisposti per definire le due domande

¹²⁷ Si mette in evidenza che gli atti di compravendita utilizzati quali comparabili sono tutti stati stipulati in epoca successiva l'anno 2006, cioè dopo dell'obbligo della tracciabilità – cfr. art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito con legge 4 agosto 2006 e ss.mm.ii. - delle somme costituenti corrispettivo della transazione immobiliare. Per tale motivo i prezzi indicati negli atti possono essere ritenuti attendibili (quali effettivi corrispettivi - appunto - della transazione immobiliare).

RELAZIONE PERITALE

di condono gravanti sul lotto in argomento. In particolare, i subalterni 2 e 3 sono interessati dalle istanze di sanatoria *ex* regime speciale (ai sensi della Legge n. 724/94) aventi numero 54880 (riguardante le unità immobiliari censite con i subalterni 2 e 5) e numero 5483 (riguardante le unità immobiliari distinte in catasto con i subalterni 3 e 6) di protocollo. Dai calcoli espletati dall'Ufficio Condono del comune di Lamezia Terme si è riscontrato che:

- 1) le oblazioni da corrispondere relativamente all'istanza n. 54880 di protocollo (fascicolo n. 7970) risultano pari a **€uro 15.106,88** e i oneri concessori sono pari ad **€uro 14.269,70**;
- 2) le oblazioni da corrispondere relativamente all'istanza n. 54873 di protocollo (fascicolo n. 7963) risultano pari a **€uro 7.963,88** e gli oneri concessori sono pari ad **€uro 14.269,70**.

Il costo complessivo delle oblazioni e degli oneri concessori da corrispondere per le due istanze di condono (relative rispettivamente ai fascicoli n. 7970 e n. 7963) risulta pari ad **€uro 49.363,46**. Tale importo è stato ripartito dallo scrivente proporzionalmente in funzione della superficie commerciale dei due lotti (individuati con gli acronimi C.5 e C.6). Dalla proporzione si è ricavato che il lotto C.5 (ubicato al piano seminterrato e di superficie commerciale pari a 134,83 metri quadrati) deve corrispondere (per poter sanare le due unità immobiliari distinte dai subalterni 2 e 3) un importo di **€uro**

¹²⁸ Si precisa che tale costo risulta comprensivo anche del costo di demolizione, trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta provenienti dalla demolizione dalla quota parte delle tettoie in acciaio ricadenti nell'area esterna pertinenziale del condominio.

RELAZIONE PERITALE

12.235,75. Inoltre, devono essere considerate (ai fini estimativi) anche le spese tecniche relative all'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue (assunte pari ad **€uro 1.200,00**, comprensive di spese e oneri accessori). Pertanto, detraendo dal valore ricavato mediante l'applicazione del *Market Comparison Approach* i costi sopra elencati, si ottiene un valore venale pari ad **€uro 17.621,09**. Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento (lotto C.5), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l'applicazione del succitato metodo di stima (€uro 17.621,09) 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 16.740,04, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a **€uro 16.700,00** (cioè €uro sedicimilasettecento/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO C.6

Per il cespite in argomento (unità immobiliare adibita ad esercizio commerciale, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32, particella 2550, subalterni 5 e 6**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite ad esercizi commerciali ubicati sul foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, Nicastro”*. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che, sebbene siano due subalterni differenti, atteso che l'unità in argomento è individuata da entrambi i subalterni (che di fatto risultano collegati

RELAZIONE PERITALE

internamente), lo scrivente ha ritenuto opportuno stimare l'intero esercizio commerciale.

Al fine di reperire atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare per cui è causa, ubicati nella stessa zona urbana in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sul **foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** acquisendo (sulla piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate - Sister) i relativi rogiti con i quali sono state alienate le unità immobiliari aventi destinazione d'uso commerciale ubicate in prossimità dell'unità immobiliare oggetto di causa (sita nel comune di Lamezia Terme). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale¹²⁹ condotta dallo scrivente, sono stati individuati due atti di compravendita stipulati tra l'anno 2019 e l'anno 2020; i due atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A5): atto per notar Francesco Sapone, con sede in Rombiolo, del giorno **17 ottobre 2019**, repertorio n. **142**, raccolta n. 110, trascritto in data **24 ottobre 2019** ai numeri 14361 di RG e **11542** di RP, concernente la vendita di un immobile commerciale, di superficie catastale

¹²⁹Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezione telematica del **foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, Nicastro** riportate nell'allegato n. 11.8 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 12.77 al n. 12.108 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 13.40 al n. 13.43; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati agli allegati n. 13.40 e n. 13.41, mentre gli altri atti di compravendita reperiti - cfr. allegati dal n. 13.42 e n. 13.43 - non sono stati considerati ai fini estimativi in quanto ritenuti non attendibili, atteso che i valori unitari non possono essere considerati attendibili per il mercato immobiliare attuale).

RELAZIONE PERITALE

pari a **159 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32, particella 2461, sub 60** (categoria catastale C/1 – negozi e botteghe – classe 3, consistenza 147 mq, superficie catastale totale 159 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.518,38; cfr. allegato n. 12.101 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Paolo Frugiuele del giorno **17 ottobre 2019** è indicato il prezzo di **Euro 110.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliari sopra descritta (cfr. atto di compravendita 17 ottobre 2019, n. 142 di repertorio, raccolta n. 110, riportato quale allegato n. 13.40 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile B5): atto per notar Francesco Sapone, con sede in Rombiolo, del giorno **30 gennaio 2020**, repertorio n. **348**, raccolta n. 285, trascritto in data **6 febbraio 2020** ai numeri 1562 di RG e **1228** di **RP**, concernente la vendita di un locale commerciale, di superficie catastale pari a **107 metri quadrati**, ubicato al piano secondo di un fabbricato sito in vi Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà del locale commerciale censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme** al **foglio di mappa 32, particella 992, sub 16** (categoria catastale C/1 – negozi e botteghe – classe 1, consistenza 101 metri quadrati, superficie catastale totale 107 metri quadrati, rendita catastale Euro 808,51;

RELAZIONE PERITALE

cfr. allegato n. 12.84 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Francesco Sapone del giorno **30 gennaio 2020** è indicato il prezzo di **€uro 50.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 30 gennaio 2020, n. 348 di repertorio, raccolta n. 285, riportato quale allegato n. 13.41 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che, a seguito della ricerca ipo-catastale sopra descritta, lo scrivente ha reperito (oltre agli atti di compravendita elencati) anche i seguenti atti di compravendita: **1)** atto di compravendita per notar **Sebastiano Panzarella** del giorno **18 giugno 2021, repertorio n. 24268**, raccolta n. 15595, trascritto il giorno 25 giugno 2021 al n. 8696 di RG ed al n. 7166 di RP (cfr. allegato n. 13.42 della presente relazione peritale); **2)** atto di compravendita per notar **Maria Elena Pizzonia** del giorno **17 novembre 2022, repertorio n. 2161**, raccolta n. 1583, trascritto in data 22 novembre 2022 al n. 16593 R.G. ed al n. 13686 R.P. (cfr. allegato n. 13.43 della presente relazione peritale). Occorre mettere in evidenza che gli atti di compravendita sopra elencati non sono stati utilizzati dallo scrivente per la determinazione del valore venale del bene immobile oggetto di causa, in quanto ritenuti non attendibili.

Sulla scorta dei due atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in largo Torre del comune di Lamezia Terme alla redazione della tabella dei dati, come previsto dal *Market Comparison Approach*. La tabella dei dati è stata redatta sulla scorta

RELAZIONE PERITALE

dell'individuazione delle sei caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i due comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica balconi (**BAL**); **4)** caratteristica superficie accessoria indiretta (**ACCIND**); **5)** caratteristica corte esterna (**EST**); **6)** caratteristica ubicazione (**UBI**). Si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime cinque caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la sesta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame nell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI		
	COMPARABILE A5	COMPARABILE B5	<i>Subject</i>
	Atto per notar Francesco Sapone del 17 ottobre 2019, rep. 142 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 2461, sub 60	Atto per notar Francesco Sapone del 30 gennaio 2020, rep. 348 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 992, subalterno 16	Unità immobiliare individuata dalla particella 2550 subalterni 5 e 6 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro
Prezzo PRZ (€uro)	€ 110 000,00	€ 50 000,00	-
Data DAT (mesi)	56	53	0,0
Superficie principale SUP (mq)	159,00	105,00	406,00
Balconi BAL (mq)	0,0	28,7	10,41
Superficie accessoria indiretta ACCIND mq	0,0	0,0	14,10
Corte esterna EST (mq)	0,0	0,0	0
Ubicazione UBI (n)	3	1	3

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.40 e n. 13.41) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 14.13

RELAZIONE PERITALE

e n. 14.14 della presente relazione peritale). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) per la caratteristica data (**DAT**) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Lamezia Terme e si sono applicate le percentuali di variazione ricavate osservando direttamente l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare; pertanto, 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 biennio, riscontrando che i prezzi delle unità immobiliari adibite a negozio hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunta una rivalutazione annua pari allo 0,60% (su base annua) relativamente a tutti e due i comparabili utilizzati per la determinazione del valore venale del lotto n. C.6 (comparabile A5 e comparabile B5);
- 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi espletati (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 15.7) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.40 e n. 13.41 e n. 12.101 e n. 12.84);
- 3) per quanto concerne le altre caratteristiche superficiali (superficie balcone BAL, superficie accessoria indiretta ACCIND e superficie corte esterna EST), si precisa che sono state determinate esclusivamente per quanto riguarda

RELAZIONE PERITALE

il *Subject* dai rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato n. 15.7), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 13.40 e n. 13.41) e nelle relative visure storiche per immobile (cfr. allegato n. 12.101 e n. 12.84), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale, superficie accessoria indiretta/superficie principale, superficie accessoria diretta/superficie principale e superficie esterna/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30 relativamente alla caratteristica superficie balcone, pari a 0,25 per quanto concerne la superficie accessoria indiretta e pari a 0,10 per la caratteristica corte esterna;

4) per la caratteristica “**ubicazione**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della posizione dei tre immobili in argomento (i due comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

a) **3** (tre) per il **comparabile A5** che si trova al **piano terra** di un immobile sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.13);

b) **1** (uno) per il **comparabile B5** che risulta ubicato al **piano primo** di un fabbricato sito in via Giorgio La

RELAZIONE PERITALE

Pira del comune di Lamezia Terme (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.14);

c)3 (tre) per il *Subject* che risulta ubicata al piano terra

di Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme;

si precisa che essendo ubicati tutti nella stessa area, la caratteristica qualitativa “ubicazione” tiene conto del piano in cui si trova l’esercizio commerciale nel fabbricato di appartenenza (ovviamente il maggior peso sarà assegnato all’esercizio commerciale ubicato al piano terra).

Si riporta, quindi, di seguito la sintesi dell’analisi

dei prezzi marginali:

Caratteristica data				Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
p _{AS} (DAT)	p _{BS} (DAT)			i _{AS} =	0,060
PRZ _{AS} *(-i/12)	PRZ _{BS} *(-i/12)			i _{BS} =	0,060
-€ 550,00	-€ 250,00		(Euro/mese)		
Caratteristica Superficie principale (SUP)					
p _{AS} (SUP)	p _{BS} (SUP)	Rapporto mercantile balconi		0,10	
(Euro/mq)	(Euro/mq)	Rapporto mercantile corte esterna		0,10	
€ 691,82	€ 463,52	Rapporto mercantile superficie accessoria indiretta		0,50	
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:					
p(SUP) =		€ 577,67	(Euro/mq)		
Caratteristica Balconi (BAL)					
				Rapporto mercantile balconi	0,10
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
p(BAL) =		€ 57,77	(Euro/mq)		
Caratteristica superficie 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) =		€ 57,77	(Euro/mq)		
Caratteristica superficie accessoria indiretta (SACCIND)					
				Rapporto mercantile superficie accessoria indiretta	0,50
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
p(SACC) =		€ 288,84	(Euro/mq)		

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (DAT), il prezzo aggiornato all’anno 2024 è stato ottenuto applicando il saggio annuale di rivalutazione del prezzo; **b)** per la

RELAZIONE PERITALE

caratteristica superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, posto che il rapporto di posizione¹³⁰ è inferiore all'unità; **c)** per la caratteristica superficie balcone (**BAL**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,30); **d)** per la caratteristica superficie accessoria indiretta (**ACCIND**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,50); **e)** per la caratteristica superficie corte di pertinenza esterna (**EST**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,10).

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

¹³⁰ Il rapporto di posizione esprime la relazione fra il prezzo marginale ed il prezzo medio di una caratteristica superficiaria, entrambi funzione del prezzo totale (cfr. “Valutazione immobiliare standard - NUOVI METODI”, Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, STIMATRIX).

RELAZIONE PERITALE

	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	COMPARABILE A5	COMPARABILE B5
	Atto per notar Francesco Sapone del 17 ottobre 2019, rep. 142 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 2461, sub 60	Atto per notar Francesco Sapone del 30 gennaio 2020, rep. 348 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 992, subalterno 16
Prezzo PRZ (€uro)	€ 110 000,00	€ 50 000,00
Data DAT (mesi)	€ 30 800,00	€ 13 250,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 142 685,08	€ 173 879,39
Balconi BAL (mq)	€ 601,36	-€ 1 056,56
Corte esterna EST (mq)	€ -	€ -
Superficie accessoria indiretta SACC (mq)	€ 4 072,59	€ 4 072,59
Prezzi corretti	€ 288 159,03	€ 240 145,42

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili due comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: l'“ubicazione”; quindi, siamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=2$ (comparabili) e $n=1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitative nel caso di specie). Per quanto concerne la caratteristica “**ubicazione**”, si attribuisce un nomenclatore pari a: **3** (tre) per il **comparabile A5** che si trova al **piano terra** di un immobile sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.13); **1** (uno) per il **comparabile B5** che risulta ubicato al **piano primo** di un fabbricato sito in via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.14); **3** (tre) per il *Subject* che risulta ubicato al piano terra di via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme; si precisa che essendo ubicati tutti nella stessa area, la

RELAZIONE PERITALE

caratteristica qualitativa “ubicazione” tiene conto del piano in cui si trova l’esercizio commerciale nel fabbricato di appartenenza (ovviamente il maggior peso sarà assegnato all’esercizio commerciale ubicato al piano terra). Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema determinato. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l’adozione del procedimento della matrice inversa:

Ubicazione	3	1	3
D =	1	0	
	1	-2	
D⁻¹ =	1	0	
	1	-1	
p =	€ 288 159,03		
	€ 240 145,42		
s =	€ 288 159,03	Valore di mercato	
	€ 24 006,81	Prezzo marginale ubicazione	
Verifica (<i>post</i> sistema di stima)	€ 288 159,03	€ 240 145,42	
	€ -	€ 48 013,61	
	€ 288 159,03	€ 288 159,03	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 288 159,03	

In definitiva, il valore del *Subject* (se lo stesso fosse ultimato) sarebbe stato pari a **€uro 288.159,03**, mentre il prezzo marginale delle caratteristiche qualitative “ubicazione” è pari rispettivamente ad **€uro 24.006,81**. 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* (associato al sistema di stima) il valore

RELAZIONE PERITALE

venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali¹³¹ di compravendite reali** e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli *standard* internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine. Si precisa che sono state valutate (nella risposta relativa alla conformità urbanistica), sulla scorta dei prezzi unitari riportati nel Prezziario della Regione Calabria 2024, approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 20 del 30 gennaio 2024 e pubblicato sul BURC n. 45 in data **28 febbraio 2024**, le spese necessarie per la demolizione delle opere non assentite ed il ripristino dello stato di progetto. Tali spese risultano pari ad **€uro 32.113.18¹³²**, oltre IVA al 22% (pari a €uro 7.064,90). Si ritiene opportuno applicare un congruo ribasso alle spese di demolizione sopra indicate, assunto pari al 30%. Pertanto, il costo degli interventi da eseguire per ripristinare lo stato di progetto (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA) risulta pari ad **€uro 27.424,66**. Occorre - inoltre – considerare, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile, le rimanenti somme afferenti alle oblazioni ed agli oneri concessori (comprensivi di interessi) che devono

¹³¹ Si mette in evidenza che gli atti di compravendita utilizzati quali comparabili sono tutti stati stipulati in epoca successiva l'anno 2006, cioè dopo dell'obbligo della tracciabilità – cfr. art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito con legge 4 agosto 2006 e ss.mm.ii. - delle somme costituenti corrispettivo della transazione immobiliare. Per tale motivo i prezzi indicati negli atti possono essere ritenuti attendibili (quali effettivi corrispettivi - appunto - della transazione immobiliare).

RELAZIONE PERITALE

essere ancora corrisposti per definire le due domande di condono gravanti sul lotto in argomento. In particolare, i subalterni 5 e 6 sono interessati dalle istanze di sanatoria *ex regime speciale* (ai sensi della Legge n. 724/94) aventi numero 54880 (riguardante le unità immobiliari censite con i subalterni 2 e 5) e numero 5483 (riguardante le unità immobiliari distinte in catasto con i subalterni 3 e 6) di protocollo. Dai calcoli espletati dall'Ufficio Condono del comune di Lamezia Terme si è riscontrato che:

- 1) le oblazioni da corrispondere relativamente all'istanza n. 54880 di protocollo (fascicolo n. 7970) risultano pari a **€uro 15.106,88** e i oneri concessori sono pari ad **€uro 14.269,70**;
- 2) le oblazioni da corrispondere relativamente all'istanza n. 54873 di protocollo (fascicolo n. 7963) risultano pari a **€uro 7.963,88** e gli oneri concessori sono pari ad **€uro 14.269,70**.

Il costo complessivo delle oblazioni e degli oneri concessori da corrispondere per le due istanze di condono (relative rispettivamente ai fascicoli n. 7970 e n. 7963) risulta pari ad **€uro 49.363,46**. Tale importo è stato ripartito dallo scrivente proporzionalmente in funzione della superficie commerciale dei due lotti (individuati con gli acronimi C.5 e C.6). Dalla proporzione si è ricavato che il lotto C.6 (ubicato al piano terra e di superficie commerciale pari a 409,12 metri quadrati) deve corrispondere (per poter sanare le due unità immobiliari distinte dai subalterni 5 e 6) un importo di **€uro 37.127,71**. Inoltre,

¹³² Si precisa che tale costo risulta comprensivo anche del costo di demolizione, trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta provenienti dalla demolizione dalla quota parte delle tettoie in acciaio ricadenti nell'area esterna pertinenziale del condominio.

RELAZIONE PERITALE

devono essere considerate (ai fini estimativi) anche: a) le spese tecniche relative all'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue (assunte pari ad **€uro 1.200,00**, comprensive di spese e oneri accessori); b) le spese necessarie per l'aggiornamento catastale dei due subalterni costituenti il lotto C.6 (assunte pari a **€uro 1.200,00**, comprensivi di spese ed oneri accessori). Pertanto, detraendo dal valore ricavato mediante l'applicazione del *Market Comparison Approach* i costi sopra elencati, si ottiene un valore venale pari ad **€uro 221.206,67**. Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento (lotto C.6), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l'applicazione del succitato metodo di stima (€uro 221.206,67) 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 210.146,34, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a **€uro 210.100,00** (cioè €uro duecentodiecimilacento/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO C.7

Per il cespite in argomento (unità immobiliare adibita ad abitazione, parzialmente ultimata e non censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, ubicata al piano primo del fabbricato ricadente sulla **particella 2550 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite a civili abitazioni ubicate sul foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, Nicastro”*.

RELAZIONE PERITALE

Si ritiene opportuno ribadire che l'unità immobiliare oggetto di stima si trova parzialmente allo stato rustico e non completo. Infatti, come indicato nella descrizione dell'unità immobiliare in argomento, una porzione della stessa risulta completa di qualsivoglia finitura, mentre la rimanente parte risulta attualmente allo stato rustico. Ai fini estimativi, atteso che – a seguito delle ricerche ipo-catastali espletate – non sono stati reperiti atti di compravendita di unità immobiliari aventi caratteristiche simili al *Subject* (cioè rogiti relativi ad immobili in parte in corso di costruzione), lo scrivente ha ritenuto opportuno stimare il manufatto in oggetto detraendo dal valore venale dell'immobile “finito” il costo necessario per ultimare lo stesso secondo le previsioni del progetto originario (mai completato). Si illustra di seguito nel dettaglio il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile in esame.

Al fine di reperire atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare per cui è causa, ubicati nella stessa zona urbana in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sul **foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** acquisendo (sulla piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate - Sister) i relativi rogiti con i quali sono state alienate le unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale ubicate in prossimità dell'unità immobiliare oggetto di causa (sita nel comune di Lamezia Terme). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale¹³³

¹³³Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezione telematica del **foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, Nicastro** riportate nell'allegato n. 11.8 della presente relazione peritale -

RELAZIONE PERITALE

condotta dallo scrivente, sono stati individuati due atti di compravendita stipulati tra l'anno 2022 e l'anno 2024; i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A6): atto per notar Brunella Fabiano, con sede in Maida, del giorno **6 aprile 2023**, repertorio n. **11053**, raccolta n. 8986, trascritto in data **18 aprile 2023** ai numeri 6274 di RG e **4339** di RP, concernente la vendita (tra le diverse unità immobiliari) di un appartamento, ubicato al piano primo di un fabbricato sito in via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme, con annesso garage (ubicato al piano terra dello stesso fabbricato) e soffitta pertinenziale (ubicata al piano quarto), di superficie catastale complessiva pari a **152 metri quadrati**. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32, particella 544, sub 8** (zona censuaria 1, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 152 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 150 metri quadrati, rendita catastale Euro 433,82; cfr. allegato n. 12.245 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del giorno **6 aprile 2023** è indicato il prezzo di **Euro 125.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare adibita a

ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 12.77 al n. 12.108 e dal n. 12.238 al n. 12.250 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 13.44 al n. 13.48; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati agli allegati n. 13.44, n. 13.45 e n. 13.46, mentre gli altri atti di compravendita reperiti – cfr. allegati dal n. 13.47 e n. 13.48 - non sono stati

RELAZIONE PERITALE

civile abitazione (cfr. atto di compravendita 6 aprile 2023, n. 11053 di repertorio, raccolta n. 8986, riportato quale allegato n. 13.44 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile B6): atto per notar Pierfrancesco Iorio, con sede in Cosenza, del giorno **30 aprile 2024**, repertorio n. **4066**, raccolta n. 3341, trascritto in data **3 maggio 2024** ai numeri 6773 di RG e **5647** di RP, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione, di superficie catastale pari a **132 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via degli Itali del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme** al **foglio di mappa 32, particella 445, sub 12** (zona censuaria 1, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 132 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 119 metri quadrati, rendita catastale Euro 355,06; cfr. allegato n. 12.243 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Pierfrancesco Iorio del giorno **30 aprile 2024** è indicato il prezzo di **Euro 100.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 30 aprile 2024, n. 4066 di repertorio, raccolta n. 3341, riportato quale allegato n. 13.45 della presente relazione peritale);

Terzo atto di compravendita (comparabile C6): atto per notar Gianluca Perrella, con sede in Catanzaro, del giorno **15**

considerati ai fini estimativi in quanto ritenuti non attendibili, atteso che i valori unitari non possono essere considerati attendibili per il mercato immobiliare attuale).

RELAZIONE PERITALE

dicembre 2022, repertorio n. **106004**, raccolta n. 30323, trascritto in data **15 dicembre 2022** ai numeri 17886 di RG e **14751** di **RP**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione, di superficie catastale pari a **133 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via dei Tigli del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32**, **particella 489, sub 11** (zona censuaria 1, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 133 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 114 metri quadrati, rendita catastale Euro 387,34; cfr. allegato n. 12.244 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Gianluca Perrella del giorno **15 dicembre 2022** è indicato il prezzo di **€uro 120.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 15 dicembre 2024, n. 106004 di repertorio, raccolta n. 30323, riportato quale allegato n. 13.46 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che, a seguito della ricerca ipo-catastale sopra descritta, lo scrivente ha reperito (oltre agli atti di compravendita elencati) anche i seguenti atti di compravendita: **1)** atto di compravendita per notar **Paolo Frugiuele** del giorno **28 novembre 2023**, repertorio n. **4227**, raccolta n. 2962, trascritto il giorno 27 dicembre 2022 al n. 18971 di RG ed al n. 15000 di RP (cfr. allegato n. 13.47 della presente relazione peritale); **2)** atto di compravendita per notar

RELAZIONE PERITALE

Gianluca Perrella del giorno **18 settembre 2023**, repertorio n. **4227**, raccolta n. 30858, trascritto in data 9 ottobre 2023 al n. 15002 R.G. ed al n. 11657 R.P. (cfr. allegato n. 13.48 della presente relazione peritale). Occorre mettere in evidenza che gli atti di compravendita sopra elencati non sono stati utilizzati dallo scrivente per la determinazione del valore venale del bene immobile oggetto di causa, in quanto ritenuti non attendibili.

Sulla scorta dei tre atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in largo Torre del comune di Lamezia Terme alla redazione della tabella dei dati, come previsto dal *Market Comparison Approach*. La tabella dei dati è stata redatta sulla scorta dell'individuazione delle cinque caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica balconi (**BAL**); **4)** caratteristica corte esterna (**EST**); **5)** caratteristica ubicazione e stato di manutenzione esterna (**UBIMAN**). Si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime quattro caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la quinta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame nell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

RELAZIONE PERITALE

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A6	COMPARABILE B6	COMPARABILE C6	Subject
	Atto per notar Brunella Fabiano del 6 aprile 2023, rep. 11053 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 544, sub 8	Atto per notar Pierfrancesco lorio del 30 aprile 2024, rep. 4066 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 445, subalterno 12	Atto per notar Gianluca Perrella del 15 dicembre 2022, rep. 106004 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 489, subalterno 11	Unità immobiliare individuata dalla particella 2550 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro
Prezzo PRZ (€uro)	€ 125 000,00	€ 100 000,00	€ 120 000,00	-
Data DAT (mesi)	13	1	17	0,0
Superficie principale SUP (mq)	150,00	119,00	114,00	211,05
Balconi BAL (mq)	6,7	0,0	0,0	15,46
Corte esterna EST (mq)	0,0	130,0	190,0	0
Ubicazione UBI e manutenzione (n)	2	1	3	4

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.44, n. 13.45 e n. 13.46) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 14.15, n. 14.16 e n. 14.17 della presente relazione peritale). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) per la caratteristica data (**DAT**) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Lamezia Terme e si sono applicate le percentuali di variazione ricavate osservando direttamente l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare; pertanto, 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 biennio, riscontrando che i prezzi delle unità immobiliari adibite a civile abitazione hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunta una rivalutazione annua pari allo 0,60% (su base annua) relativamente a tutti e due i comparabili utilizzati per la determinazione del valore

RELAZIONE PERITALE

venale del lotto n. C.7 (comparabile A6, comparabile B6 e comparabile C6);

- 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (SUP), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi espletati (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 15.8) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.44, n. 13.45 e n. 13.46 e n. 12.243, n. 12.244 e n. 12.245);
- 3) per quanto concerne le altre caratteristiche superficiali (superficie balcone BAL e superficie corte esterna EST), si precisa che sono state determinate esclusivamente per quanto riguarda il *Subject* dai rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato n. 15.8), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 13.44, n. 13.45 e n. 13.46) e nelle relative visure storiche per immobile (cfr. allegato n. 12.243, n. 12.244 e n. 12.245), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale e superficie esterna/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30 relativamente alla caratteristica superficie balcone e pari a 0,10 per la caratteristica corte esterna;
- 4) per la caratteristica “**ubicazione e stato di manutenzione**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto

RELAZIONE PERITALE

conto della posizione e dello stato di manutenzione dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

- a) **2** (due) per il **comparabile A6** che, pur trovandosi in una buona posizione rispetto agli altri comparabili (via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme), presenta uno stato di manutenzione esterna sufficiente (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.15);
- b) **1** (uno) per il **comparabile B6** che presentano sia una posizione (via degli Itali del comune di Lamezia Terme) sia uno stato di manutenzione non ottimali (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.16);
- c) **3** (tre) per il **comparabile C6** che, pur non trovandosi in una posizione ottimale (via dei Tigli del comune di Lamezia Terme), presenta uno stato di manutenzione discreto (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.17);
- d) **4** (quattro) per il *Subject* che, rispetto agli altri immobili reperiti quali comparabili, presenta una buona posizione (via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme) e un buon stato di manutenzione.

RELAZIONE PERITALE

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

Caratteristica data			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
p _{AT} (DAT)	p _{BT} (DAT)	p _{CT} (DAT)	i _{AT} =	0,060
PRZ _{AT} *(-i/12)	PRZ _{BT} *(-i/12)	PRZ _{CT} *(-i/12)	i _{BT} =	0,060
-€ 625,00	-€ 500,00	-€ 600,00	i _{CT} =	0,060
			(Euro/mese)	
Caratteristica Superficie principale (SUP)			Rapporto mercantile balconi	
p _{AT} (SUP)	p _{BT} (SUP)	p _{CT} (SUP)	0,30	
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	Rapporto mercantile corte esterna	
€ 822,37	€ 757,58	€ 902,26	0,10	
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:				
p(SUP) = € 827,40 (Euro/mq)				
Caratteristica Balconi (BAL)			Rapporto mercantile balconi	
			0,30	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p(BAL) = € 248,22 (Euro/mq)				
Caratteristica superficie 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) = € 82,74 (Euro/mq)				

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo aggiornato all'anno 2024 è stato ottenuto applicando il saggio annuale di rivalutazione del prezzo; **b)** per la caratteristica superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, posto che il rapporto di posizione¹³⁴ è inferiore all'unità; **c)** per la caratteristica superficie balcone (**BAL**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,30); **d)** per la caratteristica superficie corte di pertinenza esterna (**EST**), il

¹³⁴ Il rapporto di posizione esprime la relazione fra il prezzo marginale ed il prezzo medio di una caratteristica superficiaria, entrambi funzione del prezzo totale (cfr. “Valutazione immobiliare standard - NUOVI METODI”, Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, STIMATRIX).

RELAZIONE PERITALE

prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,10).

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

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A6	COMPARABILE B6	COMPARABILE C6
	Atto per notar Brunella Fabiano del 6 aprile 2023, rep. 11053 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 544, sub 8	Atto per notar Pierfrancesco Iorio del 30 aprile 2024, rep. 4066 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 445, subalterno 12	Atto per notar Gianluca Perrella del 15 dicembre 2022, rep. 106004 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 489, subalterno 11
Prezzo PRZ (€uro)	€ 125 000,00	€ 100 000,00	€ 120 000,00
Data DAT (mesi)	€ 8 125,00	€ 500,00	€ 10 200,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 50 512,77	€ 76 162,16	€ 80 299,16
Balconi BAL (mq)	€ 2 182,68	€ 3 837,48	€ 3 837,48
Corte esterna EST (mq)	€ -	-€ 10 756,20	-€ 15 720,60
Prezzi corretti	€ 185 820,45	€ 169 743,45	€ 198 616,05

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: l'“ubicazione e stato di manutenzione”; quindi, siamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=3$ (comparabili) e $n=1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitative nel caso di specie). Per quanto concerne la caratteristica “ubicazione e stato di manutenzione”, si attribuisce un nomenclatore pari a: **2** (due) per il comparabile **A6** che, pur trovandosi in una buona posizione rispetto agli altri comparabili (via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme),

RELAZIONE PERITALE

presenta uno stato di manutenzione esterna sufficiente (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.15); **1** (uno) per il **comparabile B6** che presentano sia una posizione (via degli Itali del comune di Lamezia Terme) sia uno stato di manutenzione non ottimali (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.16); **3** (tre) per il **comparabile C6** che, pur non trovandosi in una posizione ottimale (via dei Tigli del comune di Lamezia Terme), presenta uno stato di manutenzione discreto (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.17); **4** (quattro) per il *Subject* che, rispetto agli altri immobili reperiti quali comparabili, presenta una buona posizione (via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme) e un buon stato di manutenzione esterno dell'intero fabbricato. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato¹³⁵. 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:

¹³⁵ Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica ubicazione e manutenzione (**UBIMAN**).

RELAZIONE PERITALE

Ubicazione e stato di manutenzione	2	1	3	4
D =	1	-2		
	1	-3		
	1	-1		
D ^T =	1	1	1	
	-2	-3	-1	
D ^T * D =	3	-6		
	-6	14		
(D ^T * D) ⁻¹ =	2,33	1,00		
	1,00	0,50		
p =	€ 185 820,45			
	€ 169 743,45			
	€ 198 616,05			
D ^T * p =	€ 554 179,94			
	-€ 1 079 487,28			
s =	€ 213 599,25	Valore di mercato		
	€ 14 436,30	Prezzo marginale ubicazione		
Verifica (<i>post</i> sistema di stima)	€ 185 820,45	€ 169 743,45	€ 198 616,05	
	€ 28 872,60	€ 43 308,90	€ 14 436,30	
	€ 214 693,05	€ 213 052,35	€ 213 052,35	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 213 599,25		

In definitiva, il valore del *Subject* (se lo stesso fosse ultimato) sarebbe stato pari a **€uro 213.599,25**, mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “ubicazione e stato di manutenzione” è pari rispettivamente ad **€uro 14.436,30**. 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* (associato al sistema di stima) il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono**

RELAZIONE PERITALE

costituiti da prezzi reali¹³⁶ 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. Occorre, tuttavia, mettere in evidenza che l'immobile di cui si vuole determinare il valore venale versa attualmente in parte allo stato rustico. Al fine di determinare il valore dell'immobile nello stato in cui si trova, lo scrivente ha redatto opportuno computo metrico estimativo inerente ai lavori di completamento (secondo le previsioni progettuali) dell'unità immobiliare in argomento (cfr. allegato n. 18.5 della presente relazione peritale). Dal computo metrico in argomento è emerso che per ultimare l'unità immobiliare oggetto di stima occorre eseguire lavori per un importo di **€uro 25.357,37**. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che tale computo metrico è stato redatto dallo scrivente sulla scorta dei prezzi unitari indicati nel Prezziario della Regione Calabria 2024, approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 20 del 30 gennaio 2024 e pubblicato sul BURC n. 45 in data **28 febbraio 2024**. Tale prezziario è utilizzato per i lavori di edilizia pubblica, ma risulta un valido riferimento (in assenza di ulteriori dati) per la stima dei costi anche nei lavori di edilizia privata (come nel caso di specie). Tuttavia, tenuto conto

¹³⁶ Si mette in evidenza che gli atti di compravendita utilizzati quali comparabili sono tutti stati stipulati in epoca successiva l'anno 2006, cioè dopo dell'obbligo della tracciabilità – cfr. art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito con legge 4 agosto 2006 e ss.mm.ii. - delle somme costituenti corrispettivo della transazione immobiliare. Per tale motivo i prezzi indicati negli atti possono essere ritenuti attendibili (quali effettivi corrispettivi - appunto - della transazione immobiliare).

RELAZIONE PERITALE

del ribasso mediamente offerto dalle imprese (rispetto al prezzario della Regione Calabria del 2024), si è ritenuto opportuno applicare al costo stimato mediante prezzario regionale un congruo ribasso (rispetto al mercato di Lamezia Terme) del 30%. Pertanto, il costo dei succitati lavori al netto del ribasso del 30% risulta pari ad **€uro 17.750,16**, oltre il 10% di IVA (pari ad €uro 1.775,01). Inoltre, anche per tale lotto, sono state valutate (nella risposta relativa alla conformità urbanistica), sulla scorta dei prezzi unitari riportati nel Prezzario della Regione Calabria 2024, approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 20 del 30 gennaio 2024 e pubblicato sul BURC n. 45 in data **28 febbraio 2024**, le spese necessarie per la demolizione delle opere non assentite ed il ripristino dello stato di progetto. Tali spese risultano pari ad **€uro 11.839.14¹³⁷**, oltre IVA al 22% (pari a €uro 2.616,49). Si ritiene opportuno applicare un congruo ribasso alle spese di demolizione sopra indicate, assunto pari al 30%. Pertanto, il costo degli interventi da eseguire per ripristinare lo stato di progetto (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA) risulta pari ad **€uro 10.110,62**. Occorre - inoltre – considerare, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile, le rimanenti somme afferenti alle oblazioni ed agli oneri concessori (comprensivi di interessi) che devono essere ancora corrisposti per definire la domanda di condono gravante sul lotto in argomento. In particolare, tale lotto è interessato dall'istanza di sanatoria *ex regime speciale* (ai sensi della Legge n. 724/94) avente numero 54881 di protocollo

¹³⁷ Si precisa che tale costo risulta comprensivo anche del costo di demolizione, trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta provenienti dalla demolizione dalla quota parte delle tettoie in acciaio ricadenti nell'area esterna pertinenziale del condominio.

RELAZIONE PERITALE

(fascicolo n. 7971). Dai calcoli espletati dall'Ufficio Condono del comune di Lamezia Terme si è riscontrato che:

1) le oblazioni da corrispondere risultano pari a **€uro 7.643,56**;

2) gli oneri concessori sono pari ad **€uro 12.343,00**.

Il costo complessivo delle oblazioni e degli oneri concessori da corrispondere per l'istanza di condono relativa al fascicolo n. 7971 risulta pari ad **€uro 19.986,56**. Inoltre, devono essere considerate (ai fini estimativi) anche: a) le spese tecniche relative all'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue (assunte pari ad **€uro 1.200,00**, comprensive di spese e oneri accessori); b) le spese necessarie per l'introduzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima 6 (assunte pari a **€uro 1.500,00**, comprensivi di spese ed oneri accessori). Pertanto, detraendo dal valore ricavato mediante l'applicazione del *Market Comparison Approach* i costi sopra elencati, si ottiene un valore venale pari ad **€uro 161.230,77**. Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento (lotto C.7), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l'applicazione del succitato metodo di stima (€uro 161.230,77) 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 153.169,23, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a **€uro 153.200,00** (cioè €uro centocinquantatremiladuecento/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO C.8

RELAZIONE PERITALE

Per il cespite in argomento (unità immobiliare adibita ad abitazione, non ultimata e non censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, ubicata al piano primo del fabbricato ricadente sulla **particella 2550 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite a civili abitazioni ubicate sul foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, Nicastro”*. Si ritiene opportuno ribadire che l’unità immobiliare oggetto di stima si trova completamente allo stato rustico e non completo. Infatti, come indicato nella descrizione dell’unità immobiliare in argomento, una porzione della stessa risulta completa di qualsivoglia finitura, mentre la rimanente parte risulta attualmente allo stato rustico. Ai fini estimativi, atteso che – a seguito delle ricerche ipo-catastali espletate – non sono stati reperiti atti di compravendita di unità immobiliari aventi caratteristiche simili al *Subject* (cioè rogiti relativi ad immobili in parte in corso di costruzione), lo scrivente ha ritenuto opportuno stimare il manufatto in oggetto detraendo dal valore venale dell’immobile “finito” il costo necessario per ultimare lo stesso secondo le previsioni del progetto originario (mai completato). Si illustra di seguito nel dettaglio il metodo di stima adottato per la valutazione dell’immobile in esame.

Al fine di reperire atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili all’unità immobiliare per cui è causa, ubicati nella stessa zona urbana in cui ricade l’unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sul **foglio di mappa 32 del comune di**

RELAZIONE PERITALE

Lamezia Terme, sezione **Nicastro** acquisendo (sulla piattaforma telematica dell’Agenzia delle Entrate - Sister) i relativi rogiti con i quali sono state alienate le unità immobiliari aventi destinazione d’uso residenziale ubicate in prossimità dell’unità immobiliare oggetto di causa (sita nel comune di Lamezia Terme). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale¹³⁸ condotta dallo scrivente, sono stati individuati due atti di compravendita stipulati tra l’anno 2022 e l’anno 2024; i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell’applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A6): atto per notar Brunella Fabiano, con sede in Maida, del giorno **6 aprile 2023**, repertorio n. **11053**, raccolta n. 8986, trascritto in data **18 aprile 2023** ai numeri 6274 di RG e **4339** di RP, concernente la vendita (tra le diverse unità immobiliari) di un appartamento, ubicato al piano primo di un fabbricato sito in via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme, con annesso garage (ubicato al piano terra dello stesso fabbricato) e soffitta pertinenziale (ubicata al piano quarto), di superficie catastale complessiva pari a **152 metri quadrati**. Con l’atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell’unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al

¹³⁸Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezione telematica del **foglio di mappa 32** del **comune di Lamezia Terme, Nicastro** riportate nell’allegato n. 11.8 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 12.77 al n. 12.108 e dal n. 12.238 al n. 12.250 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 13.44 al n. 13.48; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 13.44, n. 13.45 e n. 13.46, mentre gli altri atti di compravendita reperiti – cfr. allegati dal n. 13.47 e n. 13.48 - non sono stati considerati ai fini estimativi in quanto ritenuti non attendibili, atteso che i valori unitari non possono essere considerati attendibili per il mercato immobiliare attuale).

RELAZIONE PERITALE

foglio di mappa 32, particella 544, sub 8 (zona censuaria 1, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 152 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 150 metri quadrati, rendita catastale €uro 433,82; cfr. allegato n. 12.245 della presente relazione peritale). Nell’atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del giorno **6 aprile 2023** è indicato il prezzo di **€uro 125.000,00** per l’acquisto dell’unità immobiliare adibita a civile abitazione (cfr. atto di compravendita 6 aprile 2023, n. 11053 di repertorio, raccolta n. 8986, riportato quale allegato n. 13.44 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile B6): atto per notar Pierfrancesco Iorio, con sede in Cosenza, del giorno **30 aprile 2024**, repertorio n. **4066**, raccolta n. 3341, trascritto in data **3 maggio 2024** ai numeri 6773 di RG e **5647** di **RP**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione, di superficie catastale pari a **132 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via degli Itali del comune di Lamezia Terme. Con l’atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell’appartamento censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme** al **foglio di mappa 32, particella 445, sub 12** (zona censuaria 1, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 132 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 119 metri quadrati, rendita catastale €uro 355,06; cfr. allegato n. 12.243 della presente relazione peritale). Nell’atto di compravendita per notar Pierfrancesco Iorio del giorno **30 aprile 2024** è indicato il

RELAZIONE PERITALE

prezzo di **€uro 100.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 30 aprile 2024, n. 4066 di repertorio, raccolta n. 3341, riportato quale allegato n. 13.45 della presente relazione peritale);

Terzo atto di compravendita (comparabile C6): atto per notar Gianluca Perrella, con sede in Catanzaro, del giorno **15 dicembre 2022**, repertorio n. **106004**, raccolta n. 30323, trascritto in data **15 dicembre 2022** ai numeri 17886 di RG e **14751** di RP, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione, di superficie catastale pari a **133 metri quadrati**, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via dei Tigli del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32**, **particella 489, sub 11** (zona censuaria 1, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 133 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 114 metri quadrati, rendita catastale €uro 387,34; cfr. allegato n. 12.244 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Gianluca Perrella del giorno **15 dicembre 2022** è indicato il prezzo di **€uro 120.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 15 dicembre 2024, n. 106004 di repertorio, raccolta n. 30323, riportato quale allegato n. 13.46 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che, a seguito della ricerca ipo-catastale sopra descritta, lo scrivente ha reperito (oltre agli

RELAZIONE PERITALE

atti di compravendita elencati) anche i seguenti atti di compravendita: **1)** atto di compravendita per notar **Paolo Frugiuele** del giorno **28 novembre 2023, repertorio n. 4227**, raccolta n. 2962, trascritto il giorno 27 dicembre 2022 al n. 18971 di RG ed al n. 15000 di RP (cfr. allegato n. 13.47 della presente relazione peritale); **2)** atto di compravendita per notar **Gianluca Perrella** del giorno **18 settembre 2023, repertorio n. 4227**, raccolta n. 30858, trascritto in data 9 ottobre 2023 al n. 15002 R.G. ed al n. 11657 R.P. (cfr. allegato n. 13.48 della presente relazione peritale). Occorre mettere in evidenza che gli atti di compravendita sopra elencati non sono stati utilizzati dallo scrivente per la determinazione del valore venale del bene immobile oggetto di causa, in quanto ritenuti non attendibili.

Sulla scorta dei tre atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in largo Torre del comune di Lamezia Terme alla redazione della tabella dei dati, come previsto dal *Market Comparison Approach*. La tabella dei dati è stata redatta sulla scorta dell'individuazione delle cinque caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica balconi (**BAL**); **4)** caratteristica corte esterna (**EST**); **5)** caratteristica ubicazione e stato di manutenzione esterna (**UBIMAN**). Si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime quattro caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison*

RELAZIONE PERITALE

Approach, mentre la quinta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame nell'applicazione del “sistema di stima” (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A6	COMPARABILE B6	COMPARABILE C6	Subject
	Atto per notar Brunella Fabiano del 6 aprile 2023, rep. 11053 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 544, sub 8	Atto per notar Pierfrancesco Iorio del 30 aprile 2024, rep. 4066 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 445, subalterno 12	Atto per notar Gianluca Perrella del 15 dicembre 2022, rep. 106004 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 489, subalterno 11	Unità immobiliare individuata dalla particella 2550 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro
Prezzo PRZ (€uro)	€ 125 000,00	€ 100 000,00	€ 120 000,00	-
Data DAT (mesi)	13	1	17	0,0
Superficie principale SUP (mq)	150,00	119,00	114,00	183,08
Balconi BAL (mq)	6,7	0,0	0,0	17,99
Corte esterna EST (mq)	0,0	130,0	190,0	0
Ubicazione UBI e manutenzione (n)	2	1	3	4

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.44, n. 13.45 e n. 13.46) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 14.15, n. 14.16 e n. 14.17 della presente relazione peritale). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) per la caratteristica data (DAT) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Lamezia Terme e si sono applicate le percentuali di variazione ricavate osservando direttamente l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare; pertanto, 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 biennio, riscontrando che i prezzi delle unità immobiliari adibite a

RELAZIONE PERITALE

civile abitazione hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunta una rivalutazione annua pari allo 0,60% (su base annua) relativamente a tutti e due i comparabili utilizzati per la determinazione del valore venale del lotto n. C.8 (comparabile A6, comparabile B6 e comparabile C6);

- 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (SUP), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi espletati (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 15.8) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.44, n. 13.45 e n. 13.46 e n. 12.243, n. 12.244 e n. 12.245);
- 3) per quanto concerne le altre caratteristiche superficiali (superficie balcone BAL e superficie corte esterna EST), si precisa che sono state determinate esclusivamente per quanto riguarda il *Subject* dai rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato n. 15.8), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 13.44, n. 13.45 e n. 13.46) e nelle relative visure storiche per immobile (cfr. allegato n. 12.243, n. 12.244 e n. 12.245), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale e superficie esterna/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30 relativamente alla caratteristica superficie balcone e pari a 0,10 per la caratteristica corte esterna;

RELAZIONE PERITALE

4) per la caratteristica “**ubicazione e stato di manutenzione**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della posizione e dello stato di manutenzione dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

e)2 (due) per il **comparabile A6** che, pur trovandosi in una buona posizione rispetto agli altri comparabili (via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme), presenta uno stato di manutenzione esterna sufficiente (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.15);

f)1 (uno) per il **comparabile B6** che presentano sia una posizione (via degli Itali del comune di Lamezia Terme) sia uno stato di manutenzione non ottimali (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.16);

g)3 (tre) per il **comparabile C6** che, pur non trovandosi in una posizione ottimale (via dei Tigli del comune di Lamezia Terme), presenta uno stato di manutenzione discreto (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.17);

h)4 (quattro) per il *Subject* che, rispetto agli altri immobili reperiti quali comparabili, presenta una buona posizione (via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme) e un buon stato di manutenzione.

RELAZIONE PERITALE

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

Caratteristica data			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
p _{AG} (DAT)	p _{BG} (DAT)	p _{CG} (DAT)	i _{AG} =	0,060
PRZ _{AG} *(-i/12)	PRZ _{BG} *(-i/12)	PRZ _{CG} *(-i/12)	i _{BG} =	0,060
-€ 625,00	-€ 500,00	-€ 600,00	i _{CG} =	0,060
			(Euro/mese)	

Caratteristica Superficie principale (SUP)			Rapporto mercantile balconi	
p _{AG} (SUP)	p _{BG} (SUP)	p _{CG} (SUP)	0,30	
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	Rapporto mercantile corte esterna	
€ 822,37	€ 757,58	€ 902,26	0,10	

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

p(SUP) = € 827,40 (Euro/mq)

Caratteristica Balconi (BAL)			Rapporto mercantile balconi	
			0,30	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:				
p(BAL) = € 248,22 (Euro/mq)				

Caratteristica superficie 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) = € 82,74 (Euro/mq)				

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo aggiornato all'anno 2024 è stato ottenuto applicando il saggio annuale di rivalutazione del prezzo; **b)** per la caratteristica superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, posto che il rapporto di posizione¹³⁹ è inferiore all'unità; **c)** per la caratteristica superficie balcone (**BAL**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,30); **d)** per la caratteristica superficie corte di pertinenza esterna (**EST**), il

¹³⁹ Il rapporto di posizione esprime la relazione fra il prezzo marginale ed il prezzo medio di una caratteristica superficiaria, entrambi funzione del prezzo totale (cfr. “Valutazione immobiliare standard - NUOVI METODI”, Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, STIMATRIX).

RELAZIONE PERITALE

prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,10).

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

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A6	COMPARABILE B6	COMPARABILE C6
	Atto per notar Brunella Fabiano del 6 aprile 2023, rep. 11053 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.la 544, sub 8	Atto per notar Pierfrancesco Iorio del 30 aprile 2024, rep. 4066 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.la 445, subalterno 12	Atto per notar Gianluca Perrella del 15 dicembre 2022, rep. 106004 Foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.la 489, subalterno 11
Prezzo PRZ (€uro)	€ 125 000,00	€ 100 000,00	€ 120 000,00
Data DAT (mesi)	€ 8 125,00	€ 500,00	€ 10 200,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 27 370,39	€ 53 019,79	€ 57 156,79
Balconi BAL (mq)	€ 2 810,68	€ 4 465,48	€ 4 465,48
Corte esterna EST (mq)	€ -	-€ 10 756,20	-€ 15 720,60
Prezzi corretti	€ 163 306,07	€ 147 229,07	€ 176 101,67

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: l'“ubicazione e stato di manutenzione”; quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 3$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitative nel caso di specie). Per quanto concerne la caratteristica “ubicazione e stato di manutenzione”, si attribuisce un nomenclatore pari a: **2** (due) per il comparabile **A6** che, pur trovandosi in una buona posizione rispetto agli altri comparabili (via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme),

RELAZIONE PERITALE

presenta uno stato di manutenzione esterna sufficiente (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.15); **1** (uno) per il **comparabile B6** che presentano sia una posizione (via degli Itali del comune di Lamezia Terme) sia uno stato di manutenzione non ottimali (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.16); **3** (tre) per il **comparabile C6** che, pur non trovandosi in una posizione ottimale (via dei Tigli del comune di Lamezia Terme), presenta uno stato di manutenzione discreto (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 14.17); **4** (quattro) per il *Subject* che, rispetto agli altri immobili reperiti quali comparabili, presenta una buona posizione (via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme) e un buon stato di manutenzione esterno dell'intero fabbricato. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato¹⁴⁰. 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:

¹⁴⁰ Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica ubicazione e manutenzione (**UBIMAN**).

RELAZIONE PERITALE

Ubicazione	2	1	3	4
D =	1	-2		
	1	-3		
	1	-1		
D ^T =	1	1	1	
	-2	-3	-1	
D ^T * D =	3	-6		
	-6	14		
(D ^T * D) ⁻¹ =	2,33	1,00		
	1,00	0,50		
p =	€ 163 306,07			
	€ 147 229,07			
	€ 176 101,67			
D ^T * p =	€ 486 636,80			
	-€ 944 401,00			
s =	€ 191 084,87	Valore di mercato		
	€ 14 436,30	Prezzo marginale ubicazione		
Verifica (<i>post</i> sistema di stima)	€ 163 306,07	€ 147 229,07	€ 176 101,67	
	€ 28 872,60	€ 43 308,90	€ 14 436,30	
	€ 192 178,67	€ 190 537,97	€ 190 537,97	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 191 084,87		

In definitiva, il valore del *Subject* (se lo stesso fosse ultimato) sarebbe stato pari a **€uro 191.084,87**, mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “ubicazione e stato di manutenzione” è pari rispettivamente a **€uro 14.436,30**. 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* (associato al sistema di stima) il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono**

RELAZIONE PERITALE

costituiti da prezzi reali¹⁴¹ 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. Occorre, tuttavia, mettere in evidenza che l'immobile di cui si vuole determinare il valore venale versa attualmente allo stato rustico. Al fine di determinare il valore dell'immobile nello stato in cui si trova, lo scrivente ha redatto opportuno computo metrico estimativo inerente ai lavori di completamento (secondo le previsioni progettuali) dell'unità immobiliare in argomento (cfr. allegato n. 18.6 della presente relazione peritale). Dal computo metrico in argomento è emerso che per ultimare l'unità immobiliare oggetto di stima occorre eseguire lavori per un importo di **€uro 78.768,18**. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che tale computo metrico è stato redatto dallo scrivente sulla scorta dei prezzi unitari indicati nel Prezziario della Regione Calabria 2024, approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 20 del 30 gennaio 2024 e pubblicato sul BURC n. 45 in data **28 febbraio 2024**. Tale prezziario è utilizzato per i lavori di edilizia pubblica, ma risulta un valido riferimento (in assenza di ulteriori dati) per la stima dei costi anche nei lavori di edilizia privata (come nel caso di specie). Si ritiene opportuno

¹⁴¹ Si mette in evidenza che gli atti di compravendita utilizzati quali comparabili sono tutti stati stipulati in epoca successiva l'anno 2006, cioè dopo dell'obbligo della tracciabilità - cfr. art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito con legge 4 agosto 2006 e ss.mm.ii. - delle somme costituenti corrispettivo della transazione immobiliare. Per tale motivo i prezzi indicati negli atti possono essere ritenuti attendibili (quali effettivi corrispettivi - appunto - della transazione immobiliare).

RELAZIONE PERITALE

applicare al costo stimato mediante prezzario regionale un congruo ribasso (rispetto al mercato di Lamezia Terme) del 30%. Pertanto, il costo dei succitati lavori al netto del ribasso del 30% risulta pari a **€uro 55.137,73**, oltre il 10% di IVA (pari ad €uro 5.513,77), per un totale di **€uro 60.651,50** (IVA compresa). Inoltre, anche per tale lotto, sono state valutate (nella risposta relativa alla conformità urbanistica), sulla scorta dei prezzi unitari riportati nel Prezzario della Regione Calabria 2024, approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 20 del 30 gennaio 2024 e pubblicato sul BURC n. 45 in data **28 febbraio 2024**, le spese necessarie per la demolizione delle opere non assentite ed il ripristino dello stato di progetto. Tali spese risultano pari ad **€uro 9.391,92¹⁴²**, oltre IVA al 22% (pari a €uro 2.066,22). Si ritiene opportuno applicare un congruo ribasso alle spese di demolizione sopra indicate, assunto pari al 30%. Pertanto, il costo degli interventi da eseguire per ripristinare lo stato di progetto (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA) risulta pari ad **€uro 8.020,70**. Occorre - inoltre – considerare, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile, le rimanenti somme afferenti alle oblazioni ed agli oneri concessori (comprensivi di interessi) che devono essere ancora corrisposti per definire la domanda di condono gravante sul lotto in argomento. In particolare, tale lotto è interessato dall'istanza di sanatoria *ex* regime speciale (ai sensi della Legge n. 724/94) avente numero 54882 di protocollo (fascicolo n. 7972). Dai

¹⁴² Si precisa che tale costo risulta comprensivo anche del costo di demolizione, trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta provenienti dalla demolizione dalla quota parte delle tettoie in acciaio ricadenti nell'area esterna pertinenziale del condominio.

RELAZIONE PERITALE

calcoli espletati dall'Ufficio Condono del comune di Lamezia Terme si è riscontrato che:

1)le oblazioni da corrispondere risultano pari a **€uro 9.869,49**;

2)gli oneri concessori sono pari ad **€uro 5.381,03**.

Il costo complessivo delle oblazioni e degli oneri concessori da corrispondere per l'istanza di condono relativa al fascicolo n. 7971 risulta pari ad **€uro 15.250,52**. Inoltre, devono essere considerate (ai fini estimativi) anche: a) le spese tecniche relative all'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue (assunte pari ad **€uro 1.200,00**, comprensive di spese e oneri accessori); b) le spese necessarie per l'introduzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima (assunte pari a **€uro 1.500,00**, comprensivi di spese ed oneri accessori). Pertanto, detraendo dal valore ricavato mediante l'applicazione del *Market Comparison Approach* i costi sopra elencati, si ottiene un valore venale pari ad **€uro 104.462,15**. Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento (lotto C.8), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l'applicazione del succitato metodo di stima (€uro 104.462,15) 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 99.239,04, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a **€uro 99.200,00** (cioè €uro novantanovemiladuecento/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO C.9

RELAZIONE PERITALE

Il lotto in argomento è costituito di un fabbricato (avente superficie commerciale pari a **116,81 metri quadrati**) ed un lotto di terreno (di estensione effettiva pari a **14.864 metri quadrati**) ricadente prevalentemente in zona agricola del comune di Lamezia Terme. In particolare, l'appezzamento di terreno in esame, ubicato nel comune di Lamezia Terme, è censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Sambiase** al **foglio di mappa 95**, **particelle 167, 426, 235, 237, 398, 402, 189, 389 e 396**, mentre il fabbricato è individuato in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme, Nicastro** al **foglio di mappa 95, particella 503**. Al fine di determinare il valore venale del lotto che ci occupa (individuato con l'acronimo C.9), lo scrivente ha utilizzato il cosiddetto metodo di stima *Market Comparison Approach* sia per quanto concerne il fabbricato rurale sia per quanto concerne l'appezzamento di terreno agricolo. Si riportano nei successivi paragrafi i calcoli espletati per la determinazione del valore venale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL FABBRICATO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 503 DEL FOGLIO DI MAPPA 95 DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME, SEZIONE SAMBIASE, FACENTE PARTE DEL LOTTO C.9.

Per il cespite in argomento (manufatto avente di fatto una destinazione residenziale, censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, Sambiase** al **foglio di mappa 95, particella 503, ente urbano**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite a residenze ubicate nel quartiere Sambiase del comune di Lamezia Terme, zona agricola”*. Al fine di reperire gli atti di

RELAZIONE PERITALE

compravendita di immobili aventi caratteristiche simili al manufatto oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sul **foglio di mappa 95 e 94 del comune di Lamezia Terme**, sezione **Sambiase** e sul **foglio di mappa 41 e 47 del comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, acquisendo (sulla piattaforma telematica dell’Agenzia delle Entrate - Sister) i relativi rogiti con i quali sono stati alienati unità immobiliari aventi destinazione residenziale ubicati in prossimità dell’unità immobiliare oggetto di causa (sita nel quartiere Bella del comune di Lamezia Terme). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale¹⁴³ condotta dallo scrivente, sono stati individuati tre atti di compravendita stipulati nel 2021; i due atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell’applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A9): atto per notar Natascia Fida, con sede in Rosarno, del giorno **27 maggio 2021**, repertorio n. **656**, raccolta n. 464, registrato a Palmi il 28 maggio 2021 al n. 1610 e numero 1T di serie, concernente la vendita (tra i diversi beni) anche di un fabbricato cielo terra (composto di piano terra, piano primo e sottotetto) con annessa corte di pertinenza esterna, di superficie catastale totale pari a **213 metri quadrati**, ubicato in contrada Carrà Cosentino del comune di

¹⁴³Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezione telematica del **foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** riportata nell’allegato n. 11.7 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 12.66 al n. 12.76 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 13.35 al n. 13.39; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 13.35, n. 13.36 e n. 13.37, mentre gli altri atti di compravendita reperiti – cfr. allegati n. 13.38 e n. 13.39 - non sono stati considerati ai fini estimativi in quanto ritenuti non attendibili, atteso che i valori unitari non possono essere considerati attendibili per il mercato immobiliare attuale).

RELAZIONE PERITALE

Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava – tra le diverse unità - la piena proprietà dell'immobile censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 41, particella 589, sub 1** (categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe U, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 213 metri quadrati, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 185 metri quadrati, rendita catastale Euro 361,52). Nell'atto di compravendita per notar Natascia Fida del giorno **27 maggio 2021** è indicato il prezzo di **€uro 130.000,00** per l'acquisto del fabbricato cielo terra con annessa corte di pertinenza esterna (cfr. atto di compravendita 27 maggio 2021, n. 656 di repertorio, raccolta n. 464, riportato quale allegato **n. 13.62** della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile B9): atto per notar Brunella Fabiano, con sede in Maida, del giorno **7 dicembre 2021**, repertorio **n. 9743**, raccolta n. 7913, trascritto in data **16 dicembre 2021** ai numeri 17380 di RG e **14459** di RP, concernente la vendita di un appartamento (di superficie catastale totale pari a 177 metri quadrati) ubicato al piano primo di un fabbricato sito in via Carrà del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme, Nicastro** al **foglio di mappa 41, particella 487, sub 1101** (categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico – classe U, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 177 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 166 metri quadrati, rendita catastale Euro 361,52;

RELAZIONE PERITALE

cfr. allegato n. 12.215 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del giorno **7 dicembre 2021** è indicato il prezzo di **€uro 75.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita 7 dicembre 2021, n. 9743 di repertorio, raccolta n. 7913, riportato quale allegato n. 13.63 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che, a seguito della ricerca ipo-catastale sopra descritta, lo scrivente ha reperito (oltre agli atti di compravendita elencati) anche i seguenti atti di compravendita: **1)** atto di compravendita per notar **Sebastiano Panzarella** del **21 luglio 2020**, repertorio n. **23230**, raccolta n. 14981, trascritto il 28 luglio 2020 al n. 7891 di R.G. ed al n. 5756 di R.P. (cfr. allegato n. 13.64 della presente relazione peritale); **2)** atto di compravendita per notar **Alessandro Maione** del **26 giugno 2023**, repertorio n. **4798**, raccolta n. 3638, trascritto il 28 giugno 2023 al n. 9960 di R.G. ed al n. 7423 di R.P. (cfr. allegato n. 13.65 della presente relazione peritale). Occorre mettere in evidenza che gli atti di compravendita sopra elencati non sono stati utilizzati dallo scrivente per la determinazione del valore venale del bene immobile oggetto di causa, in quanto ritenuti non attendibili.

Sulla scorta dei due atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata nel quartiere Bella del comune di Lamezia Terme alla redazione della tabella dei dati, come previsto dal *Market Comparison Approach*. La tabella dei dati è stata redatta sulla scorta

RELAZIONE PERITALE

dell'individuazione delle sei caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i due comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica superficie balconi (**BAL**); **4)** caratteristica superficie accessoria indiretta (**ACCIND**); **5)** caratteristica corte esterna (**EST**); **6)** caratteristica “ubicazione” (**UBI**). Si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime tre caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la quarta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame nell'applicazione del “sistema di stima” (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI		
	COMPARABILE A9	COMPARABILE B9	<i>Subject</i>
	Atto per notar Natascia Fida del 27 maggio 2021, rep. 656 Foglio di mappa 41 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 589, sub 1	Atto per notar Fabiano Brunella del 7 dicembre 2021, rep. 9743 Foglio di mappa 41 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 487, subalterno 1101	Unità immobiliare individuata dalla particella 503 del foglio di mappa 95 del comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse
Prezzo PRZ (€uro)	€ 130 000,00	€ 75 000,00	-
Data DAT (mesi)	38	31	0,0
Superficie principale SUP (mq)	185,00	166,00	60,00
Balconi BAL (mq)	52,0	36,7	0,00
Superficie accessoria indiretta ACC mq	0,0	0,0	61,25
Corte esterna EST (mq)	1041,0	0,0	2074,75
Ubicazione UBI (n)	3	1	1

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.62 e n. 13.63) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 14.24

RELAZIONE PERITALE

e n. 14.25 della presente relazione peritale). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) per la caratteristica data (**DAT**) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Lamezia Terme e si sono applicate le percentuali di variazione ricavate osservando direttamente l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare; pertanto, 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 biennio, riscontrando che i prezzi delle unità immobiliari adibite a magazzino hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunta una rivalutazione annua pari allo 0,60% (su base annua) relativamente a tutti e tre i comparabili utilizzati per la determinazione del valore venale del lotto n. C.9 (comparabile A9 e comparabile B9);
- 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi espletati (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 15.11) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.62 e n. 13.63 e n. n. 12.215);
- 3) per quanto concerne le altre caratteristiche superficiali (superficie balconi BAL, superficie accessoria indiretta ACCIND e superficie corte esterna EST), si precisa che sono state determinate per quanto riguarda il *Subject* dal

RELAZIONE PERITALE

rilievo metrico dettagliato espletato (cfr. allegato n. 15.11), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati n. 13.62 e n. 13.63), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale, superficie accessoria indiretta/superficie principale e superficie esterna/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30 per la superficie balconi, 0,40 per la superficie accessoria indiretta e 0,02 per la caratteristica corte esterna);

4) per la caratteristica “**ubicazione**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della posizione dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

a) **3** (tre) per il **comparabile A9** che risulta ubicato in contrada Carrà Cosentino (più vicino al centro urbano della città di Lamezia Terme);

b) **1** (uno) per il *Subject* e per il **comparabile B9** che risulta ubicati entrambi in un'area più periferica (rispetto al comparabile A9) del comune di Lamezia Terme.

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

RELAZIONE PERITALE

Caratteristica data				Saggio annuale di rivalutazione del prezzo		$i_{A9} =$	0,060
p_{A9} (DAT)	p_{B9} (DAT)					$i_{B9} =$	0,060
$PRZ_{A9} * (-i/12)$	$PRZ_{B9} * (-i/12)$						
-€ 650,00	-€ 375,00			(€uro/mese)			
Caratteristica Superficie principale (SUP)							
p_{A9} (SUP)	p_{B9} (SUP)			Rapporto mercantile balconi		0,30	
(€uro/mq)	(€uro/mq)			Rapporto mercantile corte esterna		0,02	
€ 587,12	€ 423,73			Rapporto mercantile superficie accessoria indiretta		0,40	
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:							
$p(SUP) =$		€ 505,42	(€uro/mq)				
Caratteristica Balconi (BAL)							
				Rapporto mercantile balconi		0,30	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:							
$p(BAL) =$		€ 151,63	(€uro/mq)				
Caratteristica superficie corte esterna (EST)							
				Rapporto mercantile corte esterna		0,02	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:							
$p(EST) =$		€ 10,11	(€uro/mq)				
Caratteristica superficie accessoria indiretta (SACC)							
				Rapporto mercantile superficie accessoria indiretta		0,40	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:							
$p(SACC) =$		€ 202,17	(€uro/mq)				

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (DAT), il prezzo aggiornato all'anno 2024 è stato ottenuto applicando il saggio annuale di rivalutazione del prezzo; **b)** per la caratteristica superficie principale (SUP) il prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, posto che il rapporto di posizione¹⁴⁴ è inferiore all'unità; **c)** per le caratteristiche superficie balconi BAL, superficie accessoria indiretta ACCIND e superficie corte di pertinenza esterna (EST), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto

¹⁴⁴ Il rapporto di posizione esprime la relazione fra il prezzo marginale ed il prezzo medio di una caratteristica superficiale, entrambi funzione del prezzo totale (cfr. "Valutazione immobiliare standard - NUOVI METODI", Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, STIMATRIX).

RELAZIONE PERITALE

mercantile afferente alle caratteristiche superficiali succitate (assunto rispettivamente pari a 0,3, 0,02 e 0,40).

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

	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	COMPARABILE A9	COMPARABILE B9
	Atto per notar Natascia Fida del 27 maggio 2021, rep. 656 Foglio di mappa 41 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 589, sub 1	Atto per notar Fabiano Brunella del 7 dicembre 2021, rep. 9743 Foglio di mappa 41 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 487, subalterno 1101
Prezzo PRZ (€uro)	€ 130 000,00	€ 75 000,00
Data DAT (mesi)	€ 24 700,00	€ 11 625,00
Superficie principale SUP (mq)	-€ 63 178,02	-€ 53 574,96
Balconi BAL (mq)	-€ 7 884,62	-€ 5 559,67
Corte esterna EST (mq)	€ 10 449,64	€ 20 972,58
Superficie accessoria indiretta SACC (mq)	€ 12 382,89	€ 12 382,89
Prezzi corretti	€ 106 469,90	€ 60 845,84

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili due comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: l'“ubicazione”; quindi, siamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=2$ (comparabili) e $n=1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie). Si attribuisce punteggio pari a: **3** (tre) per il **comparabile A9** che risulta ubicato in contrada Carrà Cosentino (più vicino al centro urbano della città di Lamezia Terme); **1** (uno) per il *Subject* e per il **comparabile B9** che risulta ubicati entrambi in un'area più periferica (rispetto al

RELAZIONE PERITALE

comparabile A9) del comune di Lamezia Terme. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema determinato. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa:

Ubicazione	3	1	1
D =	1	2	
	1	0	
D⁻¹ =	0	1	
	1	-1	
p =	€ 106 469,90		
	€ 60 845,84		
s = D⁻¹ * p =	€ 60 845,84	Valore di mercato	
	€ 22 812,03	Prezzo marginale ubicazione	
Verifica (<i>post</i> sistema di stima)	€ 106 469,90	€ 60 845,84	
	-€ 45 624,06	€ -	
	€ 60 845,84	€ 60 845,84	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 60 845,84	

In definitiva, il valore del *Subject* è pari a **€uro 60.845,84**, mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “ubicazione” è pari ad **€uro 22.812,03**. 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* (associato al sistema di stima) il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono**

RELAZIONE PERITALE

costituiti da prezzi reali¹⁴⁵ 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. Occorre – inoltre – detrarre dal valore sopra indicato i costi necessari alla demolizione della porzione di fabbricato non assentita (magazzini e superfici accessorie indirette). Come indicato nel dettaglio nella risposta relativa alla conformità urbanistica il costo relativo alla demolizione della parte non assentita risulta pari a **€uro 19.615,67**, oltre IVA (al 22%, non trattandosi di intervento di demolizione finalizzato alla ricostruzione, in ordine al quale l'IVA è al 10%), cfr. computo metrico estimativo riportato quale allegato **n. 17.2** della presente relazione peritale. Tale costo è stato determinato sulla scorta dei prezzi unitari riportati nel Prezziario della Regione Calabria 2024, approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 20 del 30 gennaio 2024 e pubblicato sul BURC n. 45 in data **28 febbraio 2024**. Tale prezziario è utilizzato per i lavori di edilizia pubblica, ma risulta un valido riferimento (in assenza di ulteriori dati) per la stima dei costi anche nei lavori di edilizia privata (come nel caso di specie). Tuttavia, si ritiene opportuno applicare al costo stimato mediante il prezziario regionale per la demolizione che ci

¹⁴⁵ Si mette in evidenza che gli atti di compravendita utilizzati quali comparabili sono tutti stati stipulati in epoca successiva l'anno 2006, cioè dopo dell'obbligo della tracciabilità – cfr. art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito con legge 4 agosto 2006 e ss.mm.ii. - delle somme costituenti corrispettivo della transazione immobiliare. Per tale motivo i prezzi indicati negli atti possono essere ritenuti attendibili (quali effettivi corrispettivi - appunto - della transazione immobiliare).

RELAZIONE PERITALE

occupa un congruo ribasso del 30%. Pertanto, il costo dei succitati lavori al lordo dell'IVA al 22% ed al netto del ribasso del 30% risulta pari a **€uro 16.751,78**. Detraendo tale costo (nonché il costo della pratica edilizia per pervenire alla demolizione delle porzioni illegittime di manufatti ed il costo per definire l'accatastamento dell'immobile, entrambi pari a €uro 1.200,00 oneri accessori compresi, per un totale di €uro 2.400,00) dal valore stimato mediante l'applicazione del *Market Comparison Approach*, si ottiene che il valore del fabbricato in argomento al netto dei costi di demolizione risulta pari a **€uro 41.694,06**. Da tale valore occorre detrarre i costi tecnici necessari per la demolizione delle porzioni di fabbricato non assentite (pari ad **€uro 5.000,00**, comprensivi di spese ed oneri accessori) ed i costi necessari per la sistemazione catastale dell'immobile oggetto di stima (**€uro 1.200,00**, comprensivi di spese ed oneri accessori) . Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento (fabbricato adibito a residenza ricadente nel lotto C.9), si mette in evidenza che il valore desunto mediante l'applicazione del succitato metodo di stima (€uro 37.894,06) deve essere decurtato, ai fini della vendita all'asta, dell'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia di eventuali vizi occulti (cfr. articolo 2922 CC per le vendite forzate); detto abbattimento viene posto pari al 5%, per cui residua un importo di €uro 35.999,35, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a **€uro 36.000,00** (cioè €uro trentaseimila/00). Tale valore dovrà essere sommato al valore venale dei terreni agricoli del comune di Lamezia Terme, sezione Sambiase, foglio di mappa 95.

RELAZIONE PERITALE

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE
DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO
INDIVIDUATO DALLE PARTICELLE 167, 426, 235, 237, 398,
402, 189, 389 E 396 DEL FOGLIO DI MAPPA 95 DEL COMUNE
DI LAMEZIA TERME, SAMBIASE (LOTTO C.9)**

Per il cespite in argomento (appezzamento di terreno agricolo, censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Sambiasse** al foglio di mappa **95**, particelle **167, 426, 235, 237, 398, 402, 189, 389 e 396**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“terreni in zona agricola ubicati nel quartiere di Sambiasse del comune di Lamezia Terme”*.

Al fine di reperire gli atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili al manufatto oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una ricerca ipo-catastale sul **foglio di mappa 95** del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Sambiasse**, acquisendo (sulla piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate - Sister) i relativi rogiti con i quali sono stati alienati terreni agricoli ubicati in prossimità dell'unità immobiliare oggetto di causa. In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale¹⁴⁶ condotta dallo scrivente, sono stati individuati tre atti di compravendita stipulati tra l'anno 2019 e l'anno 2022; i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali

¹⁴⁶Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezione telematica del **foglio di mappa 95** del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Sambiasse** riportata nell'allegato n. 11.12 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 12.199 al n. 12.202 della presente relazione peritale), ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 13.59 al n. 13.61; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili tutti gli atti reperiti e riportati negli allegati n. 13.59, n. 13.60 e n. 13.61).

RELAZIONE PERITALE

comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A8): atto per notar Brunella Fabiano, con sede in Maida, del giorno **8 aprile 2019**, repertorio n. **7032**, raccolta n. 5704, trascritto in data **24 aprile 2019** ai numeri 5421 di RG e **4356** di RP, concernente la vendita di un appezzamento di terreno agricolo, di superficie catastale complessiva di **9.980 metri quadrati**, ubicato in località Lenzata del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà del terreno censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Sambiase** al **foglio di mappa 95**, **particelle 50** (seminativo arborato, classe 4, estensione catastale 1.170 mq, reddito dominicale Euro 2,42 e reddito agrario Euro 1,21), **53** (seminativo arborato, classe 4, estensione catastale 1.270 mq, reddito dominicale Euro 2,62 e reddito agrario Euro 1,31), **54** (seminativo arborato, classe 42, estensione catastale 310 mq, reddito dominicale Euro 0,64 e reddito agrario Euro 0,32), **55** (seminativo arborato, classe 4, estensione catastale 1.420 mq, reddito dominicale Euro 2,93 e reddito agrario Euro 1,47), **56** (seminativo arborato, classe 1, estensione catastale 1.860 mq, reddito dominicale Euro 12,49 e reddito agrario Euro 4,80), **135** (seminativo arborato, classe 4, estensione catastale 1.770 mq, reddito dominicale Euro 3,66 e reddito agrario Euro 1,83) e **136** (seminativo arborato, classe 4, estensione catastale 2.180 mq, reddito dominicale Euro 4,50 e reddito agrario Euro 2,25). Nell'atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del giorno **8 aprile 2019** è indicato il prezzo di **€uro 20.000,00** per

RELAZIONE PERITALE

l'acquisto del terreno avente destinazione agricola "E1" (cfr. atto di compravendita 8 aprile 2019, n. 7032 di repertorio, raccolta n. 5704, riportato quale allegato n. 13.59 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile B8): atto per notar Sebastiano Panzarella, con sede in Lamezia Terme, del giorno **25 gennaio 2022**, repertorio n. **24896**, raccolta n. 16003, trascritto in data **27 gennaio 2022** ai numeri 1087 di RG e **894** di **RP**, concernente la vendita di un terreno di superficie catastale pari a 2.260 metri quadrati oltre al diritto di comproprietà di una porzione di terreno di accesso al fondo agricolo sopra descritto, ubicato in località Carrà Cuturella del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà del terreno agricolo censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Sambiase** al **foglio di mappa 95, particella 285** (uliveto di classe 1, estensione are 15.10 – 1.510 metri quadrati – reddito dominicale euro 11,31, reddito agrario Euro 5,85) e **particella 286** (uliveto di classe 1, estensione are 7.50 – 750 metri quadrati – reddito dominicale euro 5,62, reddito agrario Euro 2,91. Nell'atto di compravendita per notar Sebastiano Panzarella del giorno **25 gennaio 2022** è indicato il prezzo di **Euro 6.500,00** per l'acquisto del terreno sopra descritto (cfr. atto di compravendita 25 gennaio 2022, n. 24896 di repertorio, raccolta n. 16003, riportato quale allegato n. 13.60 della presente relazione peritale);

Terzo atto di compravendita (comparabile C8): atto per notar Francesco Sapone, con sede in Rombiolo, del **22 settembre 2022**, repertorio n. **2507**, raccolta n. 1875, trascritto il giorno 26

RELAZIONE PERITALE

settembre 2022 al numero 13540 di RG ed al numero 11238 di RP, concernente la vendita di un terreno agricolo, di superficie catastale complessiva pari a **2.780 metri quadrati**, ubicato in via Cuturella del comune di Lamezia Terme. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà del lotto di terreno censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Sambiase** al **foglio di mappa 95, particella 60** (uliveto, classe 1, superficie catastale are 27.80 – 2.780 metri quadrati – reddito dominicale Euro 20,82, reddito agrario Euro 10,77. Nell'atto di compravendita per notar Francesco Sapone del giorno **22 settembre 2022** è indicato il prezzo di **Euro 18.000,00** per l'acquisto del terreno agricolo sopra descritto (cfr. atto di compravendita per notar Sapone del 22 settembre 2022, n. 2507 di repertorio, raccolta n. 1875, riportato quale allegato n. **13.61** della presente relazione peritale).

Sulla scorta dei tre atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto alla redazione della tabella dei dati, come previsto dal *Market Comparison Approach*. La tabella dei dati è stata redatta sulla scorta dell'individuazione delle tre caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica accessibilità (**ACC**). Le prime due caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la terza caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame nell'applicazione del "sistema

RELAZIONE PERITALE

di stima” (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A8	COMPARABILE B8	COMPARABILE C8	Subject
	Atto per notar Brunella Fabiano del 8 aprile 2019, rep. 7032 Foglio di mappa 95 di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, p.lla 50, 53, 54, 55, 56, 135, 136	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 25 gennaio 2022, rep. 24896 Foglio di mappa 95 di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, p.lla 285, p.lla 286 e p.lla 87	Atto per notar Francesco Sapone del 22 settembre 2022, rep. 2507 Foglio di mappa 95 di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, p.lla 60	Unità immobiliare individuata dalla particella 167, 426, 235, 237, 398, 402, 189, 389 e 396 del foglio di mappa 95 del comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse
Prezzo PRZ (€uro)	€ 20 000,00	€ 6 500,00	€ 18 000,00	-
Data DAT (mesi)	62	29	21	0,0
Superficie principale SUP (mq)	9980,00	2320,00	2780,00	14864,00
Accessibilità ACC	2	1	3	3

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.59, n. 13.60 e n. 13.61) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 14.21, n. 14.22 e n. 14.23 della presente relazione peritale). Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) per la caratteristica data (DAT) si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Lamezia Terme e si sono applicate le percentuali di variazione ricavate osservando direttamente l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare; pertanto, 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 biennio, riscontrando che i prezzi dei terreni agricoli hanno subito variazioni minime; in particolare, si è assunta una rivalutazione annua pari allo 0,60% (su base annua)

RELAZIONE PERITALE

relativamente a tutti e tre i comparabili utilizzati per la determinazione del valore venale del lotto n. C.9 (comparabile A8, comparabile B8 e comparabile C8);

2)per quanto concerne la caratteristica superficie principale (SUP), si precisa che è stata determinata per il *Subject* dalla estensione catastale complessiva dedotta dalle relative visure catastali e per i comparabili sulla scorta degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 13.59, n. 13.60 e n. 13.61);

3)per la caratteristica “**accessibilità**”, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto dell’accessibilità dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

- a)2 (due) per il **comparabile A8**, accessibile direttamente da via Mirella Staglianò del comune di Lamezia Terme;
- b)1 (uno) per il **comparabile B8**, accessibile da stradine private interne;
- c)3 (tre) per il **comparabile C8** e per il *Subject* che risultano direttamente accessibili da via degli Ausoni del comune di Lamezia Terme.

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

RELAZIONE PERITALE

Caratteristica data			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
P _{Ab} (DAT)	P _{Bb} (DAT)	P _{Cb} (DAT)	i _{Ab} =	0,060
PRZ _{Ab} *(-i/12)	PRZ _{Bb} *(-i/12)	PRZ _{Cb} *(-i/12)	i _{Bb} =	0,060
-€ 100,00	-€ 32,50	-€ 90,00	i _{Cb} =	0,060
(€uro/mese)				
Caratteristica Superficie principale (SUP)				
P _{Ab} (SUP)	P _{Bb} (SUP)	P _{Cb} (SUP)		
(€uro/mq)	(€uro/mq)	(€uro/mq)		
€ 2,00	€ 2,80	€ 6,47		
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:				
p(SUP) =			€ 3,76	(€uro/mq)

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo aggiornato all'anno 2024 è stato ottenuto applicando il saggio annuale di rivalutazione del prezzo; **b)** per la caratteristica superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al valore medio dei prezzi medi, posto che il rapporto di posizione¹⁴⁷ è inferiore all'unità.

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

¹⁴⁷ Il rapporto di posizione esprime la relazione fra il prezzo marginale ed il prezzo medio di una caratteristica superficiale, entrambi funzione del prezzo totale (cfr. “Valutazione immobiliare standard - NUOVI METODI”, Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, STIMATRIX).

RELAZIONE PERITALE

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A8	COMPARABILE B8	COMPARABILE C8
	Atto per notar Brunella Fabiano del 8 aprile 2019, rep. 7032 Foglio di mappa 95 di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, p.lla 50, 53, 54, 55, 56, 135, 136	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 25 gennaio 2022, rep. 24896 Foglio di mappa 95 di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, p.lla 285, p.lla 286 e p.lla 87	Atto per notar Francesco Sapone del 22 settembre 2022, rep. 2507 Foglio di mappa 95 di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, p.lla 60
Prezzo PRZ (€uro)	€ 20 000,00	€ 6 500,00	€ 18 000,00
Data DAT (mesi)	€ 6 200,00	€ 942,50	€ 1 890,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 18 364,74	€ 47 167,75	€ 45 438,06
Prezzi corretti	€ 44 564,74	€ 54 610,25	€ 65 328,06

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: la “accessibilità”; quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 3$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie). Si attribuisce punteggio pari a: **2** (due) per il **comparabile A8**, accessibile direttamente da via Mirella Staglianò del comune di Lamezia Terme; **1** (uno) per il **comparabile B8**, accessibile da stradine private interne; **3** (tre) per il **comparabile C8** e per il **Subject** che risultano direttamente accessibili da via degli Ausoni del comune di Lamezia Terme. Si precisa che la migliore accessibilità del bene cresce al crescere del punteggio. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato¹⁴⁸. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l’adozione del

¹⁴⁸ Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica accessibilità (ACCI).

RELAZIONE PERITALE

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:

Accessibilità	2	1	3	3
$D =$	1	-1		
	1	-2		
	1	0		
$D^T =$	1	1	1	
	-1	-2	0	
$D^T * D =$	3	-3		
	-3	5		
$(D^T * D)^{-1} =$	0,83	0,50		
	0,50	0,50		
$p =$	€ 44 564,74			
	€ 54 610,25			
	€ 65 328,06			
$D^T * p =$	€ 164 503,05			
	-€ 153 785,24			
$s =$	€ 60 193,26	Valore di mercato		
	€ 5 358,91	Prezzo marginale ubicazione		
Verifica (<i>post</i> sistema di stima)	€ 44 564,74	€ 54 610,25	€ 65 328,06	
	€ 5 358,91	€ 10 717,82	€ -	
	€ 49 923,65	€ 65 328,06	€ 65 328,06	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 60 193,26		

In definitiva, il valore del *Subject* (se lo stesso fosse ultimato) sarebbe stato pari a **€uro 60.193,15**, mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “accessibilità” è

RELAZIONE PERITALE

pari ad **€uro 5.358,91**. 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* (associato al sistema di stima) il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali¹⁴⁹ 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 (terreno agricolo ubicato nel quartiere Sambiase del comune di Lamezia Terme), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l'applicazione del succitato metodo di stima (**€uro 60.193,15**) 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 CC per le vendite forzate); detto abbattimento viene posto pari al 3%¹⁵⁰, per cui residua un importo di **€uro 58.387,46**, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a **€uro 58.400,00** (cioè €uro

¹⁴⁹ Si mette in evidenza che gli atti di compravendita utilizzati quali comparabili sono tutti stati stipulati in epoca successiva l'anno 2006, cioè dopo dell'obbligo della tracciabilità - cfr. art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito con legge 4 agosto 2006 e ss.mm.ii. - delle somme costituenti corrispettivo della transazione immobiliare. Per tale motivo i prezzi indicati negli atti possono essere ritenuti attendibili (quali effettivi corrispettivi - appunto - della transazione immobiliare).

¹⁵⁰ Si applica la riduzione forfettaria del 3% in quanto trattasi non di fabbricato, bensì di terreno.

RELAZIONE PERITALE

cinquantottomilaquattrocento/00). Tale valore dovrà essere sommato al valore venale del fabbricato ad uso residenziale. Pertanto, atteso che il valore del predetto fabbricato (dedotte le spese di demolizione nonché applicato l'abbattimento forfetario per la mancanza di garanzia di eventuali vizi occulti) è pari a **€uro 39.600,00**, il valore venale dell'intero **lotto C.9** (comprensivo di fabbricato e di terreni agricoli) risulterà pari a **€uro 94.400,00**.

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

Risposta al quesito g)

LOTTO A.1

RELAZIONE PERITALE

Piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare in corso di costruzione con relativa corte di pertinenza esterna, ubicata al piano terra di un fabbricato in corso di costruzione con struttura portante in calcestruzzo armato sito in località Cartolano del comune di Falerna; l'unità in corso di costruzione è individuata in **catasto fabbricati** del **comune di Falerna** al **foglio di mappa 9, particella 621, sub 1** (categoria A/4 – abitazioni di tipo popolare, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale pari a **metri quadrati 55**, rendita pari a Euro 107,37, intestata catastalmente al signor [REDACTED]

[REDACTED]
per la quota pari a 1/1), mentre la corte esterna di pertinenza è individuata in **catasto terreni** del **comune di Falerna** al **foglio di mappa 9, particelle 566** (di qualità "incolto sterile", di superficie pari ad are 3.30 - 3 are e 30 centiare, cioè 330 metri quadrati, intestato catastalmente al signor [REDACTED]

[REDACTED], attuale proprietario per la quota pari a 1/1) e **567** (di qualità "incolto sterile", di superficie pari ad **are 20.77** - 20 are e 77 centiare, cioè 2.077 metri quadrati, intestata catastalmente al signor [REDACTED]

[REDACTED], attuale proprietario per la quota pari a 1/1); si precisa che nella stima del lotto si è considerata una quota parte pari a ½ della **particella 567**, mentre non è stata considerata la consistenza della **particella 566** (atteso che la stessa – di fatto – costituisce una strada di passaggio per raggiungere la spiaggia); le unità immobiliari facenti parte del lotto A.1 sono individuate dalle

RELAZIONE PERITALE

coordinate **GPS 38.994705 di latitudine e 16.134075 di longitudine**; la superficie commerciale del lotto in argomento è pari a **178,65 metri quadrati**¹⁵¹.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame, ubicato in località Cartolano del comune di Falerna, è accessibile dalla stradina interna non asfaltata (parallela alla strada statale 18), ricadente per la maggiore estensione sulla **particella 567 del foglio di mappa 9 del comune di Falerna**.

CONFINI DEL LOTTO: l'unità immobiliare costituente il lotto A.1, ubicata in località Cartolano del comune di Falerna confina: ad **Est** con la strada statale 18; a **Nord** con il lotto A.3; ad **Ovest** con la **particella 1314 del foglio di mappa 9 del comune di Falerna**; a **Sud** con le **particelle 951 e 17005 del foglio di mappa 9 del comune di Falerna**.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: il lotto A.1 è pervenuto al fallito [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà) in virtù in virtù **dell'atto di compravendita per notar Gianluca PERRELLA del 23 luglio 2009**, repertorio n. 88433, raccolta n. 16756, trascritto il **4 agosto 2009**, RG 11507, **RP 7437, contro** [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1 (cfr. atto di compravendita in copia conforme all'originale riportato quale allegato n. 7.5).

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

¹⁵¹ Tale superficie è stata valutata considerando la superficie lorda dell'unità in argomento (pari a 111,00 metri quadrati), la superficie ragguagliata dei balconi, ottenuta moltiplicando per il valore di 0,30 la superficie lorda complessiva dei predetti balconi (pari a 52,43 metri

RELAZIONE PERITALE

TRASFERIMENTO IMMOBILI: in merito ai vincoli che continueranno a gravare sul lotto anche dopo il decreto di trasferimento dell'immobile, occorre precisare che il fabbricato in argomento ricade nell'area a rischio erosione costiera, come disciplinato dal Piano d'Assetto Idrologico della Regione Calabria, oltre che in un'area vincolata paesaggisticamente *ex* articolo 142, comma 1, lettera a) [i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare] del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO A.1, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalle indagini ipo-catastali espletate è emerso che sul bene per cui è causa grava solo la seguente formalità che potrà essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento immobili: **A) trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale). il costo della cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 200,00** per

quadrati) e la superficie ragguagliata della corte esterna ottenuta moltiplicando per il valore

RELAZIONE PERITALE

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

IL LOTTO NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ essendo di proprietà esclusiva del fallito [REDACTED].

POSSESSO DEL LOTTO: Il bene non risulta occupato, atteso che si trova allo stato rustico e risulta in corso di costruzione.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Per quanto concerne la conformità urbanistica del lotto in argomento, sulla scorta di quanto indicato nella risposta al quesito specifico, si precisa che il fabbricato che ci occupa è dotato di **permesso di costruire in sanatoria n. 256** rilasciato dal comune di Falerna in data **21 maggio 2009**, a seguito della domanda di condono presentata dal signor [REDACTED] (ex proprietario) in data 24 giugno 1987 recante numero 158/3 di protocollo. Come indicato nella relazione peritale, il fabbricato in oggetto non risulta ultimato, posto che lo stesso si trova in corso di costruzione. Sono state valutate (mediante opportuno computo metrico estimativo) dallo scrivente le spese necessarie per eseguire il completamento del manufatto. Tali spese - per l'intero fabbricato identificato in **catasto fabbricati** del **comune di Falerna** al **foglio di mappa 9, particella 621, subb 1, 2 e 3** – risultano pari ad **€uro 87.230,42** (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA). Per ultimare l'edificio

di 0,05 la superficie lorda della corte esterna (1038,50 metri quadrati) .

RELAZIONE PERITALE

in argomento sono state valutate anche le spese tecniche necessarie per presentare la pratica edilizia di completamento ed eseguire l'attività di Direzione Lavori (assunte pari ad **€uro 6.000,00**, comprensive di spese ed oneri accessori) e le spese necessarie per presentare la variazione catastale (assunte pari ad **€uro 1.500,00**).

PREZZO BASE LOTTO A.1 (quota di proprietà pari a 1/1)

Dedotte le detrazioni indicate nella risposta al quesito sulla conformità urbanistica dal valore venale stimato per l'unità immobiliare in argomento, il **prezzo base del lotto A.1** (approssimato al multiplo di €uro 100,00) è **pari a €uro 40.800,00 (€uro quarantamilaottocento/00)**.

LOTTO A.2

Piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano terra di un fabbricato con struttura portante in calcestruzzo armato sito in località Cartolano del comune di Falerna e quota parte pari a 1/18 di una particella di terreno, di fatto adibita a strada di accesso al fabbricato succitato; l'unità immobiliare adibita a civile abitazione è individuata in **catasto fabbricati del comune di Falerna al foglio di mappa 9, particella 1224, sub 2** (di categoria A/3 – abitazione di tipo economico, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale pari a **72 metri quadrati**, totale escluse aree scoperte **64 metri quadrati**, rendita pari a €uro 185,92, intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1); per quanto concerne la porzione di terreno di fatto adibita a

RELAZIONE PERITALE

strada di accesso alla villetta identificata dalla particella 1224, sub 2, in comproprietà per la quota pari a 1/18 con altri soggetti, risulta censita in **catasto terreni** del **comune di Falerna** al **foglio di mappa 9, particella 951** (di qualità incolto sterile, di estensione pari ad **are 16.03** - 16 are, 3 centiare, cioè 1.603 metri quadrati, intestata per la quota pari a 1/18 al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]); il lotto A.3 è individuato dalle coordinate **GPS 38.992881 di latitudine e 16.135056 di longitudine**; la superficie commerciale del lotto in argomento è pari a **84,21 metri quadrati**¹⁵². Si mette in evidenza che la corte del fabbricato identificato dalla particella 1224, sub 2 non è stata considerata nel computo della superficie commerciale. atteso che risulta un bene comune non censibile.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame, ubicato in località Cartolano del comune di Falerna, è accessibile dalla stradina interna privata asfaltata (parallela alla strada statale 18), ricadente sulla **particella 951 del foglio di mappa 9 del comune di Falerna**.

CONFINI DEL LOTTO: l'unità immobiliare costituente il lotto A.2, ubicata in località Cartolano del comune di Falerna confina con la corte (bene comune non censibile) identificato in **catasto fabbricati** del **comune di Falerna** al **foglio di mappa 9, particella 1224, subalterno 1**.

¹⁵² Tale superficie è stata valutata considerando la superficie lorda dell'unità in argomento (pari a 62,10 metri quadrati), la superficie ragguagliata dei balconi, ottenuta moltiplicando per il valore di 0,30 la superficie lorda complessiva dei predetti balconi (pari a 44,02 metri quadrati) e la superficie ragguagliata della corte esterna ottenuta moltiplicando per il valore di 0,10 la superficie lorda della corte esterna (89,06 metri quadrati).

RELAZIONE PERITALE

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: la **particella 1224, subalterno 2** (per la quota pari a 1/1) e la **particella 951** (per la quota pari a 1/18) sono pervenute al fallito [REDACTED] in virtù in virtù **dell'atto di donazione per notar Gianluca PERRELLA del 26 novembre 2007**, repertorio n. **84798**, raccolta n. 14022, registrato a Catanzaro il 3 dicembre 2007, al n. 7864, serie 1T, trascritto il **4 dicembre 2007**, RG 22337, **RP 14654, a favore di** [REDACTED] (soggetto fallito), per la quota di proprietà pari a 1/1 per la casa e per la quota di proprietà pari a 1/18 - un diciottesimo - per il suolo adibito a strada, **contro** [REDACTED] (genitore del soggetto fallito); (cfr. atto di compravendita in copia conforme all'originale riportato quale allegato n. 7.4).

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO A.2, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: in merito ai vincoli che continueranno a gravare sul lotto anche dopo il decreto di trasferimento dell'immobile, occorre precisare che l'area su cui insiste il fabbricato è soggetta a vincolo paesaggistico *ex* articolo 142, comma 1, lettera a) [i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare] e lettera c) [i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna], D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42.

RELAZIONE PERITALE

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO A.2, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalle indagini ipo-catastali espletate è emerso che non esistono formalità pregiudizievoli in ordine alle unità immobiliari facenti parte del lotto A.2.

IL FABBRICATO FACENTE PARTE DEL LOTTO A.2 NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ essendo di proprietà esclusiva del fallito [REDACTED], mentre il terreno individuato dalla particella 951 del foglio di mappa 9 del comune di Falerna risulta in comproprietà con altri 17 soggetti.

POSSESSO DEL LOTTO: Il fabbricato non risulta occupato da terzi.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Per quanto concerne la conformità urbanistica del lotto in argomento, sulla scorta di quanto indicato nella risposta al quesito specifico, si precisa che per il fabbricato che ci occupa è stata presentata in data 9 dicembre 1954 presso l'Ufficio tecnico del comune di Falerna apposita istanza di condono edilizio (ex legge n. 724/94), recante numero 5424 di protocollo. Tale istanza risulta ancora in corso di definizione e – pertanto – non è stato ancora rilasciato il titolo edilizio in sanatoria. La somma complessiva delle oblazioni, degli oneri concessori e degli interessi da versare per ottenere il rilascio del titolo abilitativo risulta pari ad **€uro 12.221,70**. Inoltre, da un confronto tra lo stato di fatto rilevato e lo stato di progetto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla domanda di condono è emerso che è stato ampliato il portico sul prospetto Nord-Ovest del fabbricato per un'estensione di 13,07 metri quadrati. I costi stimati (mediante opportuno computo metrico) per la demolizione di

RELAZIONE PERITALE

detta porzione di portico non conforme risultano pari ad **€uro 276,29** (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA). Sono state considerate – inoltre – le spese afferenti al compenso di un tecnico abilitato per redigere l'attestazione di conformità dell'immobile esistente e per la demolizione della porzione di immobile non assentita (porzione di portico di estensione pari a 13,07 metri quadrati). Tali spese sono state assunte pari ad €uro 2.600,00. Inoltre, al fine di adeguare la planimetria catastale allo stato di fatto dell'immobile esistente, sono state considerate delle spese tecniche catastali pari ad **€uro 1.200,00**.

PREZZO BASE LOTTO A.2 (quota di proprietà pari a 1/1)

Dedotte le detrazioni indicate nella risposta al quesito sulla conformità urbanistica dal valore venale stimato per l'unità immobiliare in argomento, il **prezzo base del lotto A.2** (approssimato al multiplo di €uro 100,00) è **pari a €uro 76.600,00 (€uro quarantamilaottocento/00)**.

LOTTO A.3

Piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare in corso di costruzione con relativa corte di pertinenza esterna, ubicata al piano terra di un fabbricato in corso di costruzione con struttura portante in calcestruzzo armato sito in località Cartolano del comune di Falerna; l'unità in corso di costruzione è individuata in **catasto fabbricati del comune di Falerna al foglio di mappa 9, particella 622** (categoria A/4 – abitazioni di tipo popolare, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale pari a **metri quadrati 43**, rendita pari a €uro 83,51, intestata catastalmente al signor **██████████**, nato a **██████████** il **██████████**, **██████████**, codice fiscale **██████████** per la quota pari a

RELAZIONE PERITALE

1/1 in regime di separazione dei beni), mentre la corte esterna di pertinenza è individuata in **catasto terreni del comune di Falerna al foglio di mappa 9, particella 567** (di qualità “incolto sterile”, di superficie pari ad **are 20.77 - 20 are e 77 centiare**, cioè 2.077 metri quadrati, intestata catastalmente al signor

[REDACTED], attuale proprietario per la quota pari a 1/1); si precisa che nella stima del lotto si è considerata una quota parte pari a $\frac{1}{2}$ della **particella 567**; le unità immobiliari facenti parte del lotto A.3 sono individuate dalle coordinate **GPS 38.994810 di latitudine e 16.134017 di longitudine**; la superficie commerciale del lotto in argomento è pari a **59,59 metri quadrati**¹⁵³.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame, ubicato in località Cartolano del comune di Falerna, è accessibile dalla stradina interna non asfaltata (parallela alla strada statale 18), ricadente per la maggiore estensione sulla **particella 567 del foglio di mappa 9 del comune di Falerna**.

CONFINI DEL LOTTO: l'unità immobiliare costituente il lotto A.3, ubicata in località Cartolano del comune di Falerna confina: ad **Est** con la strada statale 18; a **Sud** con il lotto A.1; ad **Ovest** con la **particella 1314 e 1315 del foglio di mappa 9 del comune di Falerna**; a **Nord** con la **particella 631 del foglio di mappa 9 del comune di Falerna**.

¹⁵³ Tale superficie è stata valutata considerando la superficie lorda dell'unità in argomento (pari a 111,00 metri quadrati), la superficie ragguagliata dei balconi, ottenuta moltiplicando per il valore di 0,30 la superficie lorda complessiva dei predetti balconi (pari a 52,43 metri quadrati) e la superficie ragguagliata della corte esterna ottenuta moltiplicando per il valore di 0,05 la superficie lorda della corte esterna (1038,50 metri quadrati).

RELAZIONE PERITALE

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: il lotto A.3 è pervenuto al fallito [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà) in virtù in virtù **dell'atto di compravendita per notar Gianluca PERRELLA del 23 luglio 2009**, repertorio n. 88433, raccolta n. 16756, trascritto il **4 agosto 2009**, RG 11507, **RP 7437, contro** [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1 (cfr. atto di compravendita in copia conforme all'originale riportato quale allegato n. 7.5).

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO A.3, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: in merito ai vincoli che continueranno a gravare sul lotto anche dopo il decreto di trasferimento dell'immobile, occorre precisare che il fabbricato in argomento ricade nell'area a rischio erosione costiera, come disciplinato dal Piano d'Assetto Idrologico della Regione Calabria, oltre che in un'area vincolata paesaggisticamente *ex* articolo 142, comma 1, lettera a) [i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare] del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO A.3 CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalle indagini ipo-catastali espletate è emerso che sul bene per cui è causa grava solo la seguente formalità che potrà essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento immobili: **A) trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n.

RELAZIONE PERITALE

10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981**, **a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED], con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED] 2 nonché (soggetto n. 2) [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale). il costo della cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 250,00, oltre oneri accessori.

IL LOTTO NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ essendo di proprietà esclusiva del fallito [REDACTED].

POSSESSO DEL LOTTO: il bene non risulta occupato, atteso che si trova allo stato rustico e risulta in corso di costruzione.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Per quanto concerne la conformità urbanistica del lotto in argomento, sulla scorta di quanto indicato nella risposta al quesito specifico, si precisa che il fabbricato che ci occupa è dotato di **permesso di costruire in sanatoria n. 256** rilasciato dal comune di Falerna in data **21 maggio 2009**, a seguito della domanda di condono presentata dal signor [REDACTED] [REDACTED] (ex proprietario) in data 24 giugno 1987 recante

RELAZIONE PERITALE

numero 158/3 di protocollo. Come indicato nella relazione peritale, il fabbricato in oggetto non risulta ultimato, posto che lo stesso si trova in corso di costruzione. Sono state valutate (mediante opportuno computo metrico estimativo) dallo scrivente le spese necessarie per eseguire il completamento del manufatto. Tali spese - per l'intero fabbricato identificato in **catasto fabbricati** del **comune di Falerna** al **foglio di mappa 9, particella 622** – risultano pari ad **€uro 41.862,70** (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA). Per ultimare l'edificio in argomento sono state valutate anche le spese tecniche necessarie per presentare la pratica edilizia di completamento ed eseguire l'attività di Direzione Lavori (assunte pari ad **€uro 6.000,00**, comprensive di spese ed oneri accessori) e le spese necessarie per presentare la variazione catastale (assunte pari ad **€uro 1.500,00**).

PREZZO BASE LOTTO A.3 (quota di proprietà pari a 1/1)

Dedotte le detrazioni indicate nella risposta al quesito sulla conformità urbanistica dal valore venale stimato per l'unità immobiliare in argomento, il **prezzo base del lotto A.3** (approssimato al multiplo di €uro 100,00) è **pari a €uro 20.700,00 (€uro venitmilasettecento/00)**.

LOTTO B.1

Piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare in corso di costruzione, ubicata al piano terra, primo, secondo e terzo di un fabbricato in corso di costruzione con struttura portante in calcestruzzo armato sito in via Fosso del comune di Platania; l'unità in corso di costruzione è individuata in **catasto fabbricati** del **comune di Platania** al **foglio di mappa 11, particella 323,**

RELAZIONE PERITALE

sub 2 (categoria catastale “in corso di costruzione”, intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota pari a 1/1); l’unità immobiliare facente parte del lotto B.1 è individuata dalle coordinate **GPS 39.002669 di latitudine e 16.319679 di longitudine**; la superficie commerciale del lotto in argomento è pari a **228,92 metri quadrati**¹⁵⁴.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame è accessibile dalla strada asfaltata denominata “via Fosso” del comune di Platania, adiacente lungo il lato Ovest al fabbricato oggetto di valutazione.

CONFINI DEL LOTTO: l’unità immobiliare costituente il lotto B.1, ubicata in via Fosso del comune di Platania confina: ad **Ovest**, a **Sud** ed ad **Est** con il bene comune non censibile individuato dal **subalterno 1 della particella 323 del foglio di mappa 11 di Platania**; a **Nord** con il lotto B.2 (censito in **catasto fabbricati del comune di Platania al foglio di mappa 11, particella 323, subalterno 3**).

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: il lotto B.1 è pervenuto al fallito [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà) in virtù in virtù **dell’atto di divisione per notar Gennaro ANANIA del 30 dicembre 2003**, repertorio n. 62060, raccolta n. 15717, trascritto il **27 gennaio 2004**, RG 1415, **RP 1040** (cfr. atto di divisione in copia conforme all’originale riportato quale allegato **n. 7.9**).

¹⁵⁴ Tale superficie è stata valutata considerando la superficie lorda dell’unità in argomento (pari a 184,01 metri quadrati), la superficie ragguagliata dei balconi, ottenuta moltiplicando per il valore di 0,30 la superficie lorda complessiva dei predetti balconi (pari a 27,47 metri

RELAZIONE PERITALE

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO B.1, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: Non sussiste sul lotto in argomento alcun vincolo che non può essere cancellato a seguito del decreto di trasferimento.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO B.1 CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalle indagini ipo-catastali espletate è emerso che sul bene per cui è causa grava solo la seguente formalità che potrà essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento immobili: **A) trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale). il costo della cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di

quadrati) e la superficie ragguagliata del vano accessorio indiretto ottenuto moltiplicando per il valore di 0,5 la superficie lorda dell'accessorio diretto (73,35 metri quadrati).

RELAZIONE PERITALE

cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 250,00, oltre oneri accessori.

IL LOTTO NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ essendo di proprietà esclusiva del fallito [REDACTED].

POSSESSO DEL LOTTO: il bene non risulta occupato, atteso che si trova allo stato rustico e risulta in corso di costruzione.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Per quanto concerne la conformità urbanistica del lotto in argomento, sulla scorta di quanto indicato nella risposta al quesito specifico, si precisa che il fabbricato che ci occupa è dotato di **concessione edilizia n. 6** rilasciata dal comune di Platania in data **12 marzo 1997** alla ditta [REDACTED]. Come indicato nella relazione peritale, il fabbricato in oggetto non risulta ultimato, posto che lo stesso si trova in corso di costruzione. Sono state valutate (mediante opportuno computo metrico estimativo) dallo scrivente le spese necessarie per eseguire il completamento del manufatto. Tali spese - per l'unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Platania al foglio di mappa 11, particella 323, subalterno 2** – risultano pari ad **€uro 92.654,22** (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA). Si mette in evidenza che rispetto al progetto assentito sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- i solai del piano di copertura sono stati realizzati ad un'altezza ponderale maggiore rispetto a quella prevista nelle tavole di progetto, assentite con concessione edilizia n. 6 del 12 marzo 1997;
- ampliamento della superficie calpestabile del piano secondo per una superficie pari a 15,68 metri quadrati.

RELAZIONE PERITALE

I costi dei lavori necessari per ripristinare lo stato di progetto (ed eliminare – quindi – le difformità riscontrate in corrispondenza del piano di copertura) risultano pari ad **€uro 28.983,07** (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA). Per ultimare l'edificio in argomento sono state valutate anche le spese tecniche necessarie per presentare la pratica edilizia di completamento ed eseguire l'attività di Direzione Lavori (assunte pari ad **€uro 4.000,00**, comprensive di spese ed oneri accessori).

PREZZO BASE LOTTO B.1 (quota di proprietà pari a 1/1)

Dedotte le detrazioni indicate nella risposta al quesito sulla conformità urbanistica dal valore venale stimato per l'unità immobiliare in argomento, il **prezzo base del lotto B.1** (approssimato al multiplo di €uro 100,00) è **pari a €uro 7.500,00 (€uro settemilacinquecento/00)**.

LOTTO B.2

Piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare in corso di costruzione, ubicata al piano terra, primo, secondo e terzo di un fabbricato in corso di costruzione con struttura portante in calcestruzzo armato sito in via Fosso del comune di Platania; l'unità in corso di costruzione è individuata in **catasto fabbricati del comune di Platania al foglio di mappa 11, particella 323, sub 3** (categoria catastale "in corso di costruzione", intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota pari a 1/1); l'unità immobiliare facente parte del lotto B.1 è individuata dalle coordinate **GPS 39.002699 di latitudine e 16.319699 di longitudine**; la superficie

RELAZIONE PERITALE

commerciale del lotto in argomento è pari a **177,62 metri quadrati**¹⁵⁵.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame è accessibile dalla strada asfaltata denominata “via Fosso” del comune di Platania, adiacente lungo il lato Ovest al fabbricato oggetto di valutazione.

CONFINI DEL LOTTO: l’unità immobiliare costituente il lotto n. B.2, ubicata in via Fosso del comune di Platania confina: ad **Ovest** ed ad **Est** con il bene comune non censibile individuato dal **subalterno 1** della **particella 323** del **foglio di mappa 11** di **Platania**; a **Nord** con l’unità immobiliare censita in **catasto fabbricati** del **comune di Platania** al **foglio di mappa 11, particella 323, subalterno 4**; a Sud con il lotto B.1 (censito in **catasto fabbricati** del **comune di Platania** al **foglio di mappa 11, particella 323, subalterno 2**).

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: il lotto B.2 è pervenuto al fallito [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà) in virtù in virtù **dell’atto di divisione per notar Gennaro ANANIA del 30 dicembre 2003**, repertorio n. 62060, raccolta n. 15717, trascritto il **27 gennaio 2004**, RG 1415, **RP 1040** (cfr. atto di divisione in copia conforme all’originale riportato quale allegato n. 7.9).

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO B.2, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: Non sussiste sul lotto in argomento

¹⁵⁵ Tale superficie è stata valutata considerando la superficie lorda dell’unità in argomento (pari a 143,35 metri quadrati), la superficie ragguagliata dei balconi, ottenuta moltiplicando per il valore di 0,30 la superficie lorda complessiva dei predetti balconi (pari a 27,47 metri quadrati) e la superficie ragguagliata del vano accessorio indiretto ottenuto moltiplicando per il valore di 0,5 la superficie lorda dell’accessorio diretto (73,35 metri quadrati).

RELAZIONE PERITALE

alcun vincolo che non può essere cancellato a seguito del decreto di trasferimento.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO B.2 CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI

TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalle indagini ipo-catastali espletate è emerso che sul bene per cui è causa grava solo la seguente formalità che potrà essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento immobili: **A) trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale). il costo della cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 250,00, oltre oneri accessori.

IL LOTTO NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ essendo di proprietà esclusiva del fallito [REDACTED].

RELAZIONE PERITALE

POSSESSO DEL LOTTO: il bene non risulta occupato, atteso che si trova allo stato rustico e risulta in corso di costruzione.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Per quanto concerne la conformità urbanistica del lotto in argomento, sulla scorta di quanto indicato nella risposta al quesito specifico, si precisa che il fabbricato che ci occupa è dotato di **concessione edilizia n. 6** rilasciata dal comune di Platania in data **12 marzo 1997** alla ditta [REDACTED]. Come indicato nella relazione peritale, il fabbricato in oggetto non risulta ultimato, posto che lo stesso si trova in corso di costruzione. Sono state valutate (mediante opportuno computo metrico estimativo) dallo scrivente le spese necessarie per eseguire il completamento del manufatto. Tali spese - per l'unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Platania al foglio di mappa 11, particella 323, subalterno 3** – risultano pari ad **€uro 78.273,08** (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA). Si mette in evidenza che rispetto al progetto assentito sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- i solai del piano di copertura sono stati realizzati ad un'altezza ponderale maggiore rispetto a quella prevista nelle tavole di progetto, assentite con concessione edilizia n. 6 del 12 marzo 1997;
- ampliamento della superficie calpestabile del piano secondo per una superficie pari a 11,79 metri quadrati.

I costi dei lavori necessari per ripristinare lo stato di progetto (ed eliminare – quindi – le difformità riscontrate in corrispondenza del piano di copertura) risultano pari ad **€uro 18.782,92** (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA). Per ultimare

RELAZIONE PERITALE

l'edificio in argomento sono state valutate anche le spese tecniche necessarie per presentare la pratica edilizia di completamento ed eseguire l'attività di Direzione Lavori (assunte pari ad **€uro 4.000,00**, comprensive di spese ed oneri accessori).

PREZZO BASE LOTTO B.2 (quota di proprietà pari a 1/1)

Dedotte le detrazioni indicate nella risposta al quesito sulla conformità urbanistica dal valore venale stimato per l'unità immobiliare in argomento, il **prezzo base del lotto B.2** (approssimato al multiplo di €uro 100,00) è **pari a €uro 14.700,00 (€uro quattordicimilasettecento/00)**.

LOTTO C.1

Piena proprietà (quota pari a 1/1) del fabbricato identificato dalla **particella 98** (categoria catastale "fabbricato rurale", di superficie pari ad are 1.90 – 190 metri quadrati - intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] quota pari a 1/1) del **foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, con relativa corte pertinenziale e delle particelle di terreno agricolo identificate in **catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 15, particella 997** (di qualità incolto, di superficie catastale pari a 10 centiare – 10 metri quadrati - intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota pari a 1/1), **1162** (di qualità uliveto, classe 2, di superficie catastale pari ad are 5.00 – 500 metri quadrati -, reddito dominicale €uro 2,84, reddito agrario €uro 1,81, intestata catastalmente al signor [REDACTED],

RELAZIONE PERITALE

nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota pari a 1/1), **1163** (di qualità uliveto, classe 2, di superficie catastale pari ad are 0.30 – 30 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,17, reddito agrario Euro 0,11, intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota pari a 1/1), **1164** (di qualità uliveto, classe 2, di superficie catastale pari ad are 58.97 – 5.897 metri quadrati –, reddito dominicale Euro 33,50, reddito agrario Euro 21,32, intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota pari a 1/1), **1173** (di qualità uliveto, classe 2, di superficie catastale pari ad are 0.50 – 50 metri quadrati –, reddito dominicale Euro 0,28, reddito agrario Euro 0,18, intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota pari a 1/1), **1584** (di qualità uliveto, classe 2, di superficie catastale pari ad are 57.00 – 5.700 metri quadrati –, reddito dominicale Euro 32,28, reddito agrario Euro 20,61, intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota pari a 1/1), **1588** (di qualità uliveto, classe 3, superficie catastale pari ad ettari 1.29.44 – 12.944 metri quadrati, reddito dominicale Euro 43,45, reddito agrario Euro 40,11, intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota pari a 1/1) e proprietà pari alla quota di 3/6 delle porzioni di terreno

RELAZIONE PERITALE

identificate in catasto terreni del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 15**, **particelle 1155** (di qualità uliveto, classe 3, superficie catastale pari ad are 7.40 – 740 metri quadrati, reddito dominicale Euro 2,48, reddito agrario Euro 2,29, intestata a: 1) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota pari a 3/6 di proprietà, 2) [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota pari a 1/6; 3) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota pari a 1/6; 4) [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota pari a 1/6), **1175** (di qualità uliveto, classe 3, superficie catastale pari ad are 3.20 – 320 metri quadrati, reddito dominicale Euro 1,07, reddito agrario Euro 0,99, intestata a: 1) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota pari a 3/6 di proprietà, 2) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota pari a 1/6; 3) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota pari a 1/6; 4) [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota pari a 1/6) e **1176** (di qualità uliveto, classe 3, superficie catastale pari ad are 3.00 – 300 metri quadrati, reddito dominicale Euro 1,01, reddito agrario Euro 0,93, intestata a: 1) [REDACTED], nato a [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████, per la quota pari a 3/6 di proprietà, 2) ██████████ ██████████ ██████████, nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████, per la quota pari a 1/6; 3) ██████████ ██████████, nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████, per la quota pari a 1/6; 4) ██████████ ██████████, nata a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████, per la quota pari a 1/6); il lotto C.1 è individuata dalle coordinate **GPS 38.977595 di latitudine e 16.308973 di longitudine.**

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame è accessibile dalla via denominata Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme.

CONFINI DEL LOTTO: il lotto C.1 è costituito di diverse particelle, non tutte ubicate in adiacenza tra di loro. Per tale motivo, è opportuno suddividere (al fine di individuare i confini) l'intero lotto in tre porzioni: **a)** la porzione costituita dalla **particella 1155** confina ad Est con la strada via Madonna della Spina del comune di Lamezia Terme, a Nord con la particella 248 del foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme, Nicastro, ad Ovest con le particelle 249, 1822, 1821 e 78 del foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme, Nicastro, a Sud con la particella 1147 del foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme, Nicastro; **b)** la porzione costituita dalle **particelle 1175 e 1176** confina a Nord con le particelle 1823 e 1544 del foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme, Nicastro, ad Est con via Madonna della Spina di Lamezia Terme, a Sud con le particelle 1179 e 1145 del comune di Lamezia Terme, Nicastro

RELAZIONE PERITALE

ed ad Ovest con la particella 1394 del foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme, Nicastro; c) la porzione costituita dalle **particelle 98, 1588, 1173, 1164, 1163, 997, 1584 e 1162 del foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme, Nicastro** confina (spostandoci in senso orario a partire dal Nord) con le particelle 318, 82, 1173, 387, 383, 1165, 1141, 1026, 1366, 629, 471, 393, 545, 1402, 524, 1365, 1113, 538, 899, 1025, 677, 130, 1240, 1793, 1585, 1592, 1591, 1586, 1589, 1590 e 1581 del foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: le **particelle 98, 997, 1162, 1163, 114, 1173, 1584 e 1588 del foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, costituenti il lotto C.1, sono pervenute al fallito [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/2 (un mezzo *pro indiviso* del diritto di proprietà) in virtù **dell'ordinanza di approvazione del progetto di divisione del 13 marzo 2013**, repertorio n. 256, Tribunale di Lamezia Terme, trascritto il **13 agosto 2013**, RG 11719, **RP 8482** e per l'altra metà del diritto di proprietà in virtù di **atto di compravendita per notar Gennaro ANANIA del 23 settembre 2000**, repertorio n. 57446, raccolta n. 12751, trascritto il **17 ottobre 2000**, RG 21037, **RP 16590**; per quanto concerne – invece – le **particelle 1155, 1175 e 1176 del foglio di mappa 15 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** sono pervenute al fallito [REDACTED] solo per la quota di un mezzo *pro indiviso* in virtù dell'**atto di compravendita per notar Gennaro ANANIA del 23 settembre 2000**, repertorio n.

RELAZIONE PERITALE

57446, raccolta n. 12751, trascritto il **17 ottobre 2000**, RG 21037, **RP 16590**.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.1, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: Il lotto in argomento ricade:

- in parte nella zona di rispetto dei corsi d'acqua (cfr. articolo 3 del QTRP), come emerge dalla tavola n. 3 “*Vincolistica della pianificazione sovraordinata*” del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme;
- in parte nella zona a rischio frane R2 del PAI, come emerge dalla tavola n. 3 “*Vincolistica della pianificazione sovraordinata*” del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme;
- totalmente nelle aree golenali (*ex* articolo 39 del REU) e negli ambiti di particolare tutela sismica – faglia attiva e capace (*ex* articoli 12 e 26, comma 2 del REU), come emerge dalla tavola n. 1.1 della Carta dei Vincoli del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.1 CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalle indagini ipo-catastali espletate è emerso che sul bene per cui è causa grava solo la seguente formalità che potrà essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento immobili: **A) trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

■ nonché di ■■■■■■■■■■, **contro** (soggetto n. 1) ■■■■■■■■■■, con sede in ■■■■■■■■■■, codice fiscale ■■■■■■■■■■ nonché (soggetto n. 2) ■■■■■■■■■■, nato a ■■■■■■■■■■ il ■■■■■■■■■■, codice fiscale ■■■■■■■■■■ (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale). il costo della cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 250,00, oltre oneri accessori.

IL LOTTO NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ essendo di proprietà esclusiva del fallito ■■■■■■■■■■; si precisa che le particelle che risultano intestate al fallito per la quota parte pari a ½ non sono state considerate nella stima, posto che risultano reliquati stradali (e – pertanto – sono state escluse).

POSSESSO DEL LOTTO: il bene non risulta occupato da altre persone.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Il fabbricato rurale, individuato dalla **particella 98** del **foglio di mappa 15** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, è stato edificato legittimamente in epoca antecedente alla data del 1° settembre 1967. Tuttavia, tale manufatto ha subito degli interventi di ristrutturazione (in epoca successiva al 23 settembre 2000, in assenza di qualsivoglia titolo edilizio. Al fine di sanare tali interventi, così come previsto dall'articolo 36-bis del dPR n.

RELAZIONE PERITALE

380/2001, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile può presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, pagando una sanzione pecuniaria assunta pari a **€uro 1.032,00** (valore minimo previsto dal succitato dPR n. 380/2001). Inoltre, le spese tecniche per la succitata sanatoria risultano pari ad €uro 5.500,00, così valutate:

- €uro 2.500,00 (comprensivi di IVA ed oneri accessori) per la presentazione e la redazione della SCIA in sanatoria;
- €uro 1.500,00 (comprensivi di IVA ed oneri accessori) per la redazione dei calcoli strutturali necessari per sanare le opere realizzate in assenza di titolo edilizio;
- €uro 1.500,00 (comprensivi di IVA ed oneri accessori) per sistemare il fabbricato anche da un punto di vista catastale.

PREZZO BASE LOTTO C.1 (quota di proprietà pari a 1/1)

Dedotte le detrazioni indicate nella risposta al quesito sulla conformità urbanistica dal valore venale stimato per l'unità immobiliare in argomento, il **prezzo base del lotto C.1** (approssimato al multiplo di €uro 100,00) è **pari a €uro 1.200,00 (€uro milleduecento/00)**.

LOTTO C.2

Quota parte pari a 1/3 (un terzo) dell'unità immobiliare adibita (di fatto) ad esercizio commerciale ed ubicata al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in via Giorgio la Pira del comune di Lamezia Terme. Tale lotto risulta identificato in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 539, subalterni 27** (di categoria catastale C/1 – negozi e botteghe, classe 1, consistenza 271 metri quadrati, superficie catastale 298

RELAZIONE PERITALE

metri quadrati, rendita €uro 2.169,38, in testa ai signori: [REDACTED]
[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/3 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3 in regime di separazione dei beni) e **28** (di categoria catastale C/2 – magazzini e depositi, classe 2, consistenza 200 metri quadrati, superficie catastale 226 metri quadrati, rendita €uro 774,69, in testa ai signori: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/3 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3 in regime di separazione dei beni); il lotto C.2 è individuato dalle coordinate **GPS 38.960573 di latitudine e 16.312929 di longitudine**. La superficie commerciale del lotto in argomento è pari a **1.038,83 metri quadrati**.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame è accessibile dal piazzale di pertinenza esterno, raggiungibile per mezzo di una rampa carrabile collegata direttamente alla via pubblica denominata via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme.

RELAZIONE PERITALE

CONFINI DEL LOTTO: il lotto C.2 confina con la corte esterna di pertinenza.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: lotto in argomento è pervenuto al fallito [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad un terzo in virtù dell'atto di donazione per notar **Gianluca PERRELLA** del **17 ottobre 2003**, repertorio n. 56671, raccolta n. 6864, trascritto il **31 ottobre 2003** al n. **20794** di **RG** ed al n. **14888** di **RP**.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.2, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalla tavola n. 1.1 “Carta dei Vincoli” del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme si evince che l’area su cui sorge il fabbricato ricade negli “ambiti sottoposti ai limiti della classe 3” di cui all’articolo 12, comma 6 del Regolamento Edilizio Urbanistico.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.2 CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalle indagini ipo-catastali espletate è emerso che sul bene per cui è causa gravano le seguente formalità che potranno essere cancellate a seguito del decreto di trasferimento immobili: **A) iscrizione del 15 giugno 2022**, RG 8447, **RP 706**, inerente ad **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del **29 maggio 2017**, repertorio n. 349, Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, capitale Euro 44.118,78, tasso di interesse annuo 9,5%, spese Euro 1.591,00, totale iscrizione Euro 70.000,00, **a favore** di [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice

RELAZIONE PERITALE

fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo) relativamente all'unità negoziale n. 1, **contro** [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo) relativamente all'unità negoziale n. 1; le spese di cancellazione della predetta formalità risultano pari ad **€uro 350,00**; **B) trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale). il costo della cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 250,00, oltre oneri accessori.

IL LOTTO RISULTA IN COMPROPRIETÀ essendo di proprietà per la quota parte pari a 1/3 del fallito [REDACTED].

POSSESSO DEL LOTTO: il bene risulta in possesso dei comproprietari.

RELAZIONE PERITALE

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Le unità immobiliari facenti parte del lotto C.2 sono dotate di **concessione edilizia in sanatoria n. 337** rilasciata dal comune di Lamezia Terme in data **9 settembre 2003**. Rispetto agli elaborati di progetto presentati per l'acquisizione del predetto titolo edilizio, sono state riscontrate in occasione del sopralluogo effettuato le seguenti difformità:

- due ampliamenti sul lato Est: il primo (costituito di una tettoia chiusa con tamponatura in laterizio e copertura realizzata con pannelli in lamiera grecata) presenta una superficie lorda di 127,54 metri quadrati, mentre il secondo (realizzato in adiacenza alla tettoia precedentemente descritta) ha un ingombro di 100,17 metri quadrati;
- due ampliamenti sul lato Sud del fabbricato: il primo di superficie lorda pari a 5,24 metri quadrati ed il secondo di superficie lorda pari a 3,66 metri quadrati
- ampliamento sul lato Ovest dell'edificio di superficie pari a 59,37 metri quadrati;
- diversa distribuzione degli spazi interni e diverso posizionamento delle bucatore.

Al fine di sanare le predette difformità riscontrate, lo scrivente ha valutato i costi di demolizione delle porzioni di struttura non assentite. Tali spese ammontano ad **€uro 20.807,86** (al lordo dell'IVA ed al netto del ribasso). Inoltre, le spese tecniche per la succitata sanatoria risultano pari ad €uro 4.500,00, così valutate:

- €uro 3.000,00 (comprensivi di IVA ed oneri accessori) per la presentazione e la redazione della SCIA di demolizione

RELAZIONE PERITALE

e la relativa fase di direzione dei lavori; si precisa che la somma predetta è comprensiva anche del compenso necessario per la redazione della dichiarazione di conformità per la sanatoria degli spazi interni;

- Euro 1.500,00 (comprensivi di IVA ed oneri accessori) per sistemare il fabbricato anche da un punto di vista catastale.

PREZZO BASE LOTTO C.2 (quota di proprietà pari a 1/3)

Dedotte le detrazioni indicate nella risposta al quesito sulla conformità urbanistica dal valore venale stimato per l'unità immobiliare in argomento, il **prezzo base del lotto C.2** (approssimato al multiplo di Euro 100,00) è **pari a Euro 187.800,00** (Euro cinquecentosessantatremilaquattrocento/00), ottenuto moltiplicando il valore complessivo del lotto (Euro 563.400,00) per la quota di proprietà del fallito (1/3).

LOTTO C.3

Quota parte pari a 1/3 (un terzo) dell'unità immobiliare adibita (di fatto) ad abitazione ed ubicata al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in via Giorgio la Pira del comune di Lamezia Terme. Tale lotto risulta identificato in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 539, subalterno 1102** (di categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 114 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 114 metri quadrati, rendita Euro 387,34, in testa ai signori: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3 in

RELAZIONE PERITALE

regime di separazione dei beni; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/3 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3 in regime di separazione dei beni); il lotto C.3 è individuato dalle coordinate **GPS 38.960508 di latitudine e 16.312896 di longitudine**. La superficie commerciale del lotto in argomento è pari a **129,72 metri quadrati**.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame è accessibile dal vano scala condominiale.

CONFINI DEL LOTTO: il lotto C.3 confina con il vano scala condominiale e l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 539, sub 22.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: lotto in argomento è pervenuto al fallito [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad un terzo in virtù dell'**atto di donazione** per notar **Gianluca PERRELLA** del **17 ottobre 2003**, repertorio n. 56671, raccolta n. 6864, trascritto il **31 ottobre 2003** al n. **20794** di **RG** ed al n. **14888** di **RP**.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.3, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalla tavola n. 1.1 “Carta dei Vincoli” del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme si evince che l'area su cui sorge il fabbricato ricade negli “ambiti

RELAZIONE PERITALE

codice fiscale [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED]
[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale
[REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale
allegato n. 6.46 della presente relazione peritale). il costo della
cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 200,00** per
imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di
bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T;
per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di
€uro 294,00, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di
cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 250,00, oltre oneri
accessori.

IL LOTTO RISULTA IN COMPROPRIETÀ essendo di proprietà per la
quota parte pari a 1/3 del fallito [REDACTED].

POSSESSO DEL LOTTO: il bene risulta locato in virtù del contratto
di locazione¹⁵⁶ ad uso abitativo datato 1 luglio 2021 al signor
[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED],
codice fiscale [REDACTED], registrato in data 5 luglio
2021¹⁵⁷. Si mette in evidenza che (cfr. allegati n. 22.2, n. 22.3 e
n. 22.4) risultano quote condominiali non pagate relativamente
agli anni 2023 e 2024¹⁵⁸ (€uro 274,29 a carico del locatario; €uro
52,76 a carico dei proprietari).

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Il lotto C.3 è dotato di **concessione edilizia in sanatoria n. 337**
rilasciata dal comune di Lamezia Terme in data **9 settembre**
2003. Internamente, in occasione del sopralluogo espletato, non

¹⁵⁶ Cfr. allegato n. 22.1.

¹⁵⁷ Si precisa che dal contratto di locazione emerge che il locatore non risulta proprietario del bene.

¹⁵⁸ Quindi riferiti all'ultimo biennio.

RELAZIONE PERITALE

sono state riscontrate difformità rispetto agli elaborati di progetto presentati per l'acquisizione del predetto titolo edilizio, ad eccezione di un tramezzo tra il vano adibito a soggiorno ed il corridoio. Atteso che le modifiche della distribuzione interna rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis del DPR n. 380/2001, è stata considerata (per sanare tale differenza tra lo stato di fatto e lo stato di progetto) una spesa di **€uro 800,00** da corrispondere ad un tecnico che rilasci l'attestazione di conformità rispetto a quanto previsto dal succitato articolo 34-bis. Di contro, esternamente è stata riscontrata la presenza di un terrazzo scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare in argomento non riportato in progetto. Pertanto, sono stati valutati i costi necessari per la demolizione di tale porzione di fabbricato non assentita. La quota parte dei succitati costi attribuibili al lotto in esame risulta pari ad **€uro 1.512,32** (comprensivi di IVA ed al netto del ribasso). Inoltre, occorre considerare anche le spese tecniche necessarie per la variazione catastale, assunte pari ad €uro 1.500,00.

PREZZO BASE LOTTO C.3 (quota di proprietà pari a 1/3)

Dedotte le detrazioni indicate nella risposta al quesito sulla conformità urbanistica dal valore venale stimato per l'unità immobiliare in argomento, il **prezzo base del lotto C.3** (approssimato al multiplo di €uro 100,00) è **pari a €uro 44.000,00 (€uro quarantaquattromila/00)**, ottenuto moltiplicando il valore complessivo del lotto (€uro 132.000,00) per la quota di proprietà del fallito (1/3).

LOTTO C.4

RELAZIONE PERITALE

Quota parte pari a 1/3 (un terzo) del terreno edificabile ricadente (secondo la tavola della zonizzazione del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme) in “*zone a prevalente destinazione residenziale – art. 65*”, ubicato nell’area sita a Sud rispetto al piazzale dell’esercizio commerciale individuato dalla particella 539, sub 27 e 28 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro. Tale lotto, accessibile da via Giorgio la Pira del comune di Lamezia Terme, risulta identificato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 610** (di qualità uliveto, classe 1, superficie pari ad **are 21.00** (21 are, zero centiare, cioè 2.100 metri quadrati) reddito dominicale pari a Euro 15,73 e reddito agrario pari a Euro 8,13, in testa ai signori: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3 in regime di separazione dei beni; [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/3 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3 in regime di separazione dei beni); il lotto C.4 è individuato dalle coordinate **GPS 38.960243 di latitudine e 16.313072 di longitudine.**

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame è accessibile dal piazzale condominiale del fabbricato individuato dalla particella 539 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, accessibile da via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme.

RELAZIONE PERITALE

CONFINI DEL LOTTO: il lotto C.4 confina: a Nord con l'area esterna del fabbricato censito in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** al **foglio di mappa 32, particella 539** e con la corte del fabbricato censito dalla **particella 2550, foglio di mappa 32** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**; ad Est con il fabbricato individuato dalla **particella 709 del foglio di mappa 32** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**; a Sud con le **particelle 2322 e 3105 del foglio di mappa 32** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**; ad Ovest con la **particella 1875 del foglio di mappa 32** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: il lotto in argomento è pervenuto al fallito [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad un terzo in virtù dell'**atto di donazione** per notar **Gianluca PERRELLA** del **17 ottobre 2003**, repertorio n. 56671, raccolta n. 6864, trascritto il **31 ottobre 2003** al n. **20794** di **RG** ed al n. **14888** di **RP**.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.4, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalla tavola n. 1.1 “Carta dei Vincoli” del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme si evince che l'area su cui sorge il fabbricato ricade negli “ambiti sottoposti ai limiti della classe 3” di cui all'articolo 12, comma 6 del Regolamento Edilizio Urbanistico.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.4 CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalle indagini ipo-catastali espletate è emerso che sul bene per cui è causa gravano le seguente

RELAZIONE PERITALE

formalità che potranno essere cancellate a seguito del decreto di trasferimento immobili: **A) iscrizione del 15 giugno 2022**, RG 8447, **RP 706**, inerente ad **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del **29 maggio 2017**, repertorio n. 349, Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, capitale Euro 44.118,78, tasso di interesse annuo 9,5%, spese Euro 1.591,00, totale iscrizione Euro 70.000,00, **a favore** di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo) relativamente all'unità negoziale n. 1, **contro** [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota parte pari a 1/3 (un terzo) relativamente all'unità negoziale n. 1; le spese di cancellazione della predetta formalità risultano pari ad **€uro 350,00**; **B) trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale). il costo della cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di

RELAZIONE PERITALE

bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 250,00, oltre oneri accessori.

IL LOTTO RISULTA IN COMPROPRIETÀ essendo di proprietà per la quota parte pari a 1/3 del fallito [REDACTED].

POSSESSO DEL LOTTO: il lotto in argomento risulta in possesso degli intestatari catastali della particella.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Il lotto C.4 risulta occupato da tettoie in acciaio realizzate in assenza di qualsivoglia titolo edilizio. Per sanare tale abuso si è deciso di prevedere la demolizione di tali manufatti non assentiti. Il costo (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA) per la demolizione, il trasporto a discarica e lo smaltimento del materiale di risulta derivante dalla demolizione è pari ad **€uro 66.811,76**.

PREZZO BASE LOTTO C.4 (quota di proprietà pari a 1/3)

Dedotte le detrazioni indicate nella risposta al quesito sulla conformità urbanistica dal valore venale stimato per l'unità immobiliare in argomento, il **prezzo base del lotto C.4** (approssimato al multiplo di €uro 100,00) è **pari a €uro 27.400,00 (€uro ventisettemilaquattrocento/00)**, ottenuto moltiplicando il valore complessivo del lotto (€uro 82.200,00) per la quota di proprietà del fallito (1/3).

LOTTO C.5

Quota parte pari a 1/4 (un quarto) delle unità immobiliari adibite (di fatto) a depositi commerciali ed ubicate al piano seminterrato

RELAZIONE PERITALE

di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Giorgio la Pira del comune di Lamezia Terme. Tale lotto risulta identificato in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 2250, subalterno 2** (di categoria catastale F/3 “in corso di costruzione”, in testa ai signori: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/4; [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/4; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/4; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/4) e **subalterno 3** (di categoria catastale F/3 “in corso di costruzione”, in testa ai signori: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/4; [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/4; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/4; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/4); il lotto C.5 è individuato dalle coordinate **GPS 38.960561 di latitudine e 16.313433 di longitudine**. La superficie commerciale del lotto in argomento è pari a **439,84 metri quadrati**.

RELAZIONE PERITALE

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame è accessibile dalla corte esterna comune (censita dal subalterno 1 della particella 2550 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro), raggiungibile dalla rampa direttamente collegata con la via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme.

CONFINI DEL LOTTO: il lotto C.5 confina; a Sud, ad Est ed a Nord con la corte esterna comune del fabbricato (individuata dal subalterno 1 della particella 2550 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro); ad Ovest con il fabbricato censito in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 539.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: lotto in argomento è pervenuto al fallito [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad un quarto in virtù in virtù **dell'atto di donazione** (del suolo su cui insiste il fabbricato) per **notar Napoleone FIORE MELACRINIS del 12 maggio 2000**, repertorio n. 125130, raccolta n. 22481, trascritto il **5 giugno 2000**, RG 12512, **RP 9980**.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.5, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalla tavola n. 1.1 “Carta dei Vincoli” del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme si evince che l’area su cui sorge il fabbricato ricade negli “ambiti sottoposti ai limiti della classe 3” di cui all’articolo 12, comma 6 del Regolamento Edilizio Urbanistico.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.5 CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI

RELAZIONE PERITALE

TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalle indagini ipo-catastali espletate è emerso che sul bene per cui è causa gravano le seguente formalità che potranno essere cancellate a seguito del decreto di trasferimento immobili: **A) trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] srl nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale); il costo della cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 250,00, oltre oneri accessori.

IL LOTTO RISULTA IN COMPROPRIETÀ essendo di proprietà per la quota parte pari a 1/4 del fallito [REDACTED].

POSSESSO DEL LOTTO: il bene risulta in possesso degli intestatari catastali.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Il lotto C.5 non risulta dotato di titolo edilizio. Le due unità immobiliari facenti parte del lotto in argomento (subalterni 2 e 3

RELAZIONE PERITALE

della particella 2550), infatti, sono state oggetto di due domande di condono (non ancora definite): 1) istanza recante numero 54880 di protocollo (**fascicolo n. 7970**), presentata da [REDACTED] per l'immobile ubicato al piano terra ed al piano seminterrato del fabbricato; 2) istanza recante n. 54873 di protocollo (**fascicolo n. 7963**), presentata da [REDACTED] relativamente alle unità immobiliari ubicate al piano terra ed al piano seminterrato del fabbricato in argomento. Al fine di definire le succitate istanze occorre espletare il pagamento delle oblazioni e degli oneri concessori non ancora corrisposti. Dai calcoli espletati dall'Ufficio Condono del comune di Lamezia Terme si è riscontrato che:

- 1) le oblazioni da corrispondere relativamente all'istanza n. 54880 di protocollo (fascicolo n. 7970) risultano pari a **€uro 15.106,88** e i oneri concessori sono pari ad **€uro 14.269,70**;
- 2) le oblazioni da corrispondere relativamente all'istanza n. 54873 di protocollo (fascicolo n. 7963) risultano pari a **€uro 7.963,88** e gli oneri concessori sono pari ad **€uro 14.269,70**.

Il costo complessivo delle oblazioni e degli oneri concessori da corrispondere per le due istanze di condono (relative rispettivamente ai fascicoli n. 7970 e n. 7963) risulta pari ad **€uro 49.363,46**. Tale importo è stato ripartito dallo scrivente proporzionalmente in funzione della superficie commerciale dei due lotti (individuati con gli acronimi C.5 e C.6). Dalla proporzione si è ricavato che il **lotto C.5** (ubicato al piano seminterrato e di superficie commerciale pari a 134,83 metri

RELAZIONE PERITALE

quadrati) deve corrispondere (per poter sanare le due unità immobiliari distinte dai subalterni 2 e 3) un importo di **€uro 12.235,75**. Inoltre, devono essere considerate (ai fini estimativi) anche le spese tecniche relative all'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue (assunte pari ad **€uro 1.200,00**, comprensive di spese e oneri accessori). Oltre alla definizione delle pratiche di condono edilizio (ex legge speciale n. 724/94), occorre mettere in evidenza che sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto agli elaborati grafici presentati a corredo delle domande di condono:

- a) è stata riscontrata la presenza di un unico ambiente e non di due ambienti separati (da un muro centrale), così come rappresentato sugli elaborati grafici del progetto-rilievo allegate alle istanze di condono;
- b) la parete sul lato Ovest in aderenza al fabbricato adiacente (**particella 920**), di lunghezza pari a 29,38 metri, risulta traslata verso Ovest e quindi verso l'esterno di circa 83 centimetri. Pertanto rispetto alla pianta allegata al progetto-rilievo si evince una maggiore superficie pari a 25,04 metri quadrati;
- c) sono state riscontrate delle tettoie in acciaio insistenti sulla corte esterna comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato censito dalla particella 2550 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro.

Il costo stimato per il ripristino dello stato di progetto risulta pari (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA) ad **€uro 14.785,35**.

PREZZO BASE LOTTO C.5 (quota di proprietà pari a 1/4)

RELAZIONE PERITALE

Dedotte le detrazioni indicate nella risposta al quesito sulla conformità urbanistica dal valore venale stimato per l'unità immobiliare in argomento, il **prezzo base del lotto C.5** (approssimato al multiplo di Euro 100,00) è **pari a Euro 4.175,00 (Euro quattromilacentosettantacinque/00)**, ottenuto moltiplicando il valore complessivo del lotto (Euro 16.700,00) per la quota di proprietà del fallito (1/4).

LOTTO C.6

Quota parte pari a 1/4 (un quarto) delle unità immobiliari adibite (di fatto) ad esercizio commerciale, ubicate al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Giorgio la Pira del comune di Lamezia Terme. Tale lotto risulta identificato in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 2250, subalterno 5** (di categoria C/2 – magazzini e depositi, classe 2, consistenza 181 metri quadrati, superficie catastale 201 metri quadrati, rendita pari a Euro 701,09, in testa ai signori: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/4; [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/4; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/4; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/4) e **subalterno 6** (di categoria C/2 – magazzini e depositi, classe 2, consistenza 181 metri quadrati, superficie catastale 201 metri quadrati, rendita pari a Euro

RELAZIONE PERITALE

701,09, in testa ai signori: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/4; [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/4; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/4; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/4); il lotto C.6 è individuato dalle coordinate **GPS 38.960742 di latitudine e 16.313612 di longitudine**. La superficie commerciale del lotto in argomento è pari a **406,60 metri quadrati**.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame è accessibile dal portone di ingresso principale ubicato sul prospetto Nord, prospiciente alla strada pubblica denominata via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme.

CONFINI DEL LOTTO: il lotto C.6 confina a Nord con la strada pubblica denominata “via Giorgio La Pira” del comune di Lamezia Terme.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: il lotto in argomento è pervenuto al fallito [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad un quarto in virtù in virtù **dell’atto di donazione** (del suolo su cui insiste il fabbricato) per **notar Napoleone FIORE MELACRINIS del 12 maggio 2000**, repertorio n. 125130, raccolta n. 22481, trascritto il **5 giugno 2000**, RG 12512, **RP 9980**.

RELAZIONE PERITALE

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.6, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalla tavola n. 1.1 “Carta dei Vincoli” del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme si evince che l’area su cui sorge il fabbricato ricade negli “ambiti sottoposti ai limiti della classe 3” di cui all’articolo 12, comma 6 del Regolamento Edilizio Urbanistico.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.6 CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalle indagini ipo-catastali espletate è emerso che sul bene per cui è causa gravano le seguente formalità che potranno essere cancellate a seguito del decreto di trasferimento immobili: **A) trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale). il costo della cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di

RELAZIONE PERITALE

cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 250,00, oltre oneri accessori.

IL LOTTO RISULTA IN COMPROPRIETÀ essendo di proprietà per la quota parte pari a 1/4 del fallito [REDACTED].

POSSESSO DEL LOTTO: il bene risulta in possesso degli intestatari catastali.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Il lotto C.6 non risulta dotato di titolo edilizio. Le due unità immobiliari facenti parte del lotto in argomento (subalterni 5 e 6 della particella 2550), infatti, sono state oggetto di due domande di condono (non ancora definite): 1) istanza recante numero 54880 di protocollo (**fascicolo n. 7970**), presentata da [REDACTED] per l'immobile ubicato al piano terra ed al piano seminterrato del fabbricato; 2) istanza recante n. 54873 di protocollo (**fascicolo n. 7963**), presentata da [REDACTED] relativamente alle unità immobiliari ubicate al piano terra ed al piano seminterrato del fabbricato in argomento. Al fine di definire le succitate istanze occorre espletare il pagamento delle oblazioni e degli oneri concessori non ancora corrisposti. Dai calcoli espletati dall'Ufficio Condono del comune di Lamezia Terme si è riscontrato che:

- 3) le oblazioni da corrispondere relativamente all'istanza n. 54880 di protocollo (fascicolo n. 7970) risultano pari a **€uro 15.106,88** e i oneri concessori sono pari ad **€uro 14.269,70**;
- 4) le oblazioni da corrispondere relativamente all'istanza n. 54873 di protocollo (fascicolo n. 7963) risultano pari a

RELAZIONE PERITALE

€uro 7.963,88 e gli oneri concessori sono pari ad **€uro 14.269,70**.

Il costo complessivo delle oblazioni e degli oneri concessori da corrispondere per le due istanze di condono (relative rispettivamente ai fascicoli n. 7970 e n. 7963) risulta pari ad **€uro 49.363,46**. Tale importo è stato ripartito dallo scrivente proporzionalmente in funzione della superficie commerciale dei due lotti (individuati con gli acronimi C.5 e C.6). Dalla proporzione si è ricavato che il **lotto C.6** (ubicato al piano seminterrato e di superficie commerciale pari a 134,83 metri quadrati) deve corrispondere (per poter sanare le due unità immobiliari distinte dai subalterni 2 e 3) un importo di **€uro 37.127,71**. Inoltre, devono essere considerate (ai fini estimativi) anche le spese tecniche relative all'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue (assunte pari ad **€uro 1.200,00**, comprensive di spese e oneri accessori) ed ulteriori **€uro 1.200,00** per la definizione della pratica di variazione catastale. Oltre alla definizione delle pratiche di condono edilizio (ex legge speciale n. 724/94), occorre mettere in evidenza che sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto agli elaborati grafici presentati a corredo delle domande di condono:

- a) di fatto non esistono due locali commerciali, come rappresentato nelle tavole grafiche a corredo delle domande di condono, bensì un unico locale commerciale accessibile dalla via pubblica;
- b) è stato realizzato un antibagno (in corrispondenza della porzione di fabbricato adiacente alla particella 920) che sulle

RELAZIONE PERITALE

- tavole grafiche di progetto allegate alle domande di condono non era rappresentato;
- c) collegamento diretto, per mezzo di una porta ubicata sul muro sito sul lato Ovest, tra il lotto in esame ed i locali ubicati nell'unità immobiliare censita in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 920** (che non fanno parte della massa fallimentare);
- d) maggiore superficie (di circa 19,22 metri quadrati) dell'unità immobiliare in argomento, atteso che il muro ubicato ad Ovest risulta di fatto traslato verso Ovest di una distanza pari a 1,25 metri;
- e) presenza di un soppalco (non previsto nelle tavole grafiche del condono) con struttura portante in acciaio, avente superficie utile pari a 14,12 metri quadrati;
- f) presenza delle tettoie in acciaio insistenti sulla corte esterna del fabbricato.

Il costo stimato per il ripristino dello stato di progetto risulta pari (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA) ad **€uro 27.424,66**.

PREZZO BASE LOTTO C.6 (quota di proprietà pari a 1/4)

Dedotte le detrazioni indicate nella risposta al quesito sulla conformità urbanistica dal valore venale stimato per l'unità immobiliare in argomento, il **prezzo base del lotto C.6** (approssimato al multiplo di €uro 100,00) è **pari a €uro 52.525,0 (€uro cinquantaduemilacinquecentoventicinque/00)**, ottenuto moltiplicando il valore complessivo del lotto (€uro 210.100,00) per la quota di proprietà del fallito (1/4).

LOTTO C.7

RELAZIONE PERITALE

Quota parte pari a 1/4 (un quarto) dell'unità immobiliare (parzialmente ultimata) adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Giorgio la Pira del comune di Lamezia Terme. Tale lotto non risulta censito in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme e risulta ubicata a Sud-Ovest, in sopraelevazione dei **subalterni 5 e 6 della particella 2550, del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**; detta unità, atteso che insiste sull'area di sedime in testa per la quota parte pari a 1/4 (un quarto) al signor [REDACTED], deve ritenersi ricompresa nella massa fallimentare per la quota parte pari a 1/4 (un quarto) del diritto di proprietà; il lotto C.7 è individuato dalle coordinate **GPS 38.960742 di latitudine e 16.313612 di longitudine**. La superficie commerciale del lotto in argomento è pari a **211,05 metri quadrati**.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame è accessibile per mezzo di un disimpegno raggiungibile dal portone di ingresso prospiciente via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme. Tramite tale portone si accede ad un vano scala condominiale del fabbricato adiacente (censito in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 920, subalterno 9, BCNC**).

CONFINI DEL LOTTO: il lotto C.7 confina a Nord con il lotto denominato con l'acronimo C.8 e con il vano scala condominiale ed ad Ovest con il fabbricato individuato dalla particella 920 del foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro.

RELAZIONE PERITALE

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: il lotto in argomento è pervenuto al fallito [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad un quarto in virtù in virtù **dell'atto di donazione** (del suolo su cui insiste il fabbricato) per **notar Napoleone FIORE MELACRINIS** del **12 maggio 2000**, repertorio n. 125130, raccolta n. 22481, trascritto il **5 giugno 2000**, RG 12512, **RP 9980**.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.7, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalla tavola n. 1.1 “Carta dei Vincoli” del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme si evince che l’area su cui sorge il fabbricato ricade negli “ambiti sottoposti ai limiti della classe 3” di cui all’articolo 12, comma 6 del Regolamento Edilizio Urbanistico.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.7 CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalle indagini ipo-catastali espletate è emerso che sul bene per cui è causa grava la seguente formalità che potrà essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento immobili: **A) trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (cfr. nota di

RELAZIONE PERITALE

trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale). il costo della cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 250,00, oltre oneri accessori.

IL LOTTO RISULTA IN COMPROPRIETÀ essendo di proprietà per la quota parte pari a 1/4 del fallito [REDACTED].

POSSESSO DEL LOTTO: il bene risulta in possesso degli intestatari catastali.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Il lotto C.7 non risulta dotato di titolo edilizio. L'unità immobiliare in argomento, infatti, è oggetto di una domanda di condono (non ancora definita), *ex legge* speciale n. 724/94, recante numero 54881 di protocollo e relativa al fascicolo n. 7971. Dai calcoli espletati dall'Ufficio Condono del comune di Lamezia Terme si è riscontrato che:

1) le oblazioni da corrispondere risultano pari a **€uro 7.643,56**;

2) gli oneri concessori sono pari ad **€uro 12.343,00**.

Il costo complessivo delle oblazioni e degli oneri concessori da corrispondere per l'istanza di condono relativa al fascicolo n. 7971 risulta pari ad **€uro 19.986,56**. Inoltre, devono essere considerate (ai fini estimativi) anche: a) le spese tecniche relative all'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue (assunte pari ad **€uro 1.200,00**, comprensive di spese e oneri

RELAZIONE PERITALE

accessori); b) le spese necessarie per l'introduzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima 6 (assunte pari a **€uro 1.500,00**, comprensivi di spese ed oneri accessori). Oltre alla definizione della pratica di condono edilizio (ex legge speciale n. 724/94), occorre mettere in evidenza che è stata riscontrata la seguente difformità rispetto agli elaborati grafici presentati a corredo delle domande di condono:

a) le pareti dei vani denominati *n3* e *n5* sono state traslate verso l'esterno di circa 40 centimetri e 32 centimetri, aumentando di fatto la superficie utile dei predetti vani.

Al fine di ripristinare lo stato di progetto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla domanda di condono, lo scrivente ha stimato i costi necessari alla demolizione delle difformità riscontrate. Il costo per il ripristino dello stato di progetto risulta pari (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA) a **€uro 10.156,74**. Si precisa che l'unità immobiliare che ci occupa risulta parzialmente completata. Alcuni ambienti – infatti – si trovano allo stato rustico, privi di finiture interne. Sono state valutate per tali ambienti le spese necessarie per il completamento degli stessi. Tali spese ammontano ad **€uro 19.525,17** (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA).

PREZZO BASE LOTTO C.7 (quota di proprietà pari a 1/4)

Dedotte le detrazioni indicate nella risposta al quesito sulla conformità urbanistica dal valore venale stimato per l'unità immobiliare in argomento, il **prezzo base del lotto C.7** (approssimato al multiplo di €uro 100,00) è **pari a €uro 38.300,00 (€uro trentottomilatrecento/00)**, ottenuto

RELAZIONE PERITALE

moltiplicando il valore complessivo del lotto (€uro 153.200,00) per la quota di proprietà del fallito (1/4).

LOTTO C.8

Quota parte pari a 1/4 (un quarto) dell'unità immobiliare (che si trova allo stato rustico) adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Giorgio la Pira del comune di Lamezia Terme. Tale lotto non risulta censito in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme e risulta ubicato in adiacenza al lotto denominato con l'acronimo C.7; detta unità, atteso che insiste sull'area di sedime in testa per la quota parte pari a 1/4 (un quarto) al signor [REDACTED], deve ritenersi ricompresa nella massa fallimentare per la quota parte pari a 1/4 (un quarto) del diritto di proprietà; il lotto C.7 è individuato dalle coordinate **GPS 38.960742 di latitudine e 16.313612 di longitudine**. La superficie commerciale del lotto in argomento è pari a **211,05 metri quadrati**.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame è accessibile per mezzo di un disimpegno, raggiungibile dal portone di ingresso prospiciente via Giorgio La Pira del comune di Lamezia Terme. Tramite tale portone si accede ad un vano scala condominiale del fabbricato adiacente (censito in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 920, subalterno 9, B.C.N.C.**).

CONFINI DEL LOTTO: il lotto C.7 confina a Nord con la strada pubblica denominata “via Giorgio La Pira” del comune di Lamezia Terme ed a Sud con il lotto C.7.

RELAZIONE PERITALE

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: il lotto in argomento è pervenuto al fallito [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad un quarto in virtù in virtù **dell'atto di donazione** (del suolo su cui insiste il fabbricato) per **notar Napoleone FIORE MELACRINIS** del **12 maggio 2000**, repertorio n. 125130, raccolta n. 22481, trascritto il **5 giugno 2000**, RG 12512, **RP 9980**.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.8, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalla tavola n. 1.1 “Carta dei Vincoli” del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme si evince che l’area su cui sorge il fabbricato ricade negli “ambiti sottoposti ai limiti della classe 3” di cui all’articolo 12, comma 6 del Regolamento Edilizio Urbanistico.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.8 CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalle indagini ipo-catastali espletate è emerso che sul bene per cui è causa grava la seguente formalità che potrà essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento immobili: **A) trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981, a favore** della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di [REDACTED], **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nonché (soggetto n. 2) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (cfr. nota di

RELAZIONE PERITALE

trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente relazione peritale). il costo della cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 250,00, oltre oneri accessori.

IL LOTTO RISULTA IN COMPROPRIETÀ essendo di proprietà per la quota parte pari a 1/4 del fallito [REDACTED].

POSSESSO DEL LOTTO: Il bene risulta in possesso degli intestatari catastali.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Il lotto C.8 non risulta dotato di titolo edilizio. L'unità immobiliare in argomento, infatti, è oggetto di una domanda di condono (non ancora definita), *ex legge* speciale n. 724/94, recante numero 54882 di protocollo e relativa al fascicolo n. 7972. Dai calcoli espletati dall'Ufficio Condono del comune di Lamezia Terme si è riscontrato che:

1) le oblazioni da corrispondere risultano pari a **€uro 9.869,49**;

2) gli oneri concessori sono pari ad **€uro 5.381,03**.

Il costo complessivo delle oblazioni e degli oneri concessori da corrispondere per l'istanza di condono relativa al fascicolo n. 7971 risulta pari ad **€uro 15.250,52**. Inoltre, devono essere considerate (ai fini estimativi) anche: a) le spese tecniche relative all'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue (assunte pari ad **€uro 1.200,00**, comprensive di spese e oneri

RELAZIONE PERITALE

accessori); b) le spese necessarie per l'introduzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima 6 (assunte pari a **€uro 1.500,00**, comprensivi di spese ed oneri accessori). Oltre alla definizione della pratica di condono edilizio (ex legge speciale n. 724/94), occorre mettere in evidenza che è stata riscontrata la seguente difformità rispetto agli elaborati grafici presentati a corredo delle domande di condono:

- a) il vano denominato con l'acronimo **a2** presenta una maggiore superficie utile di 2,31 metri quadrati, rispetto a quella prevista nelle tavole grafiche a corredo dell'istanza di condono; è stata riscontrata la traslazione di 43 centimetri della parete Ovest del predetto vano in direzione Ovest; tale traslazione ha causato la maggiore superficie utile.

Al fine di ripristinare lo stato di progetto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla domanda di condono, lo scrivente ha stimato i costi necessari alla demolizione delle difformità riscontrate. Il costo per il ripristino dello stato di progetto risulta pari (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA) ad **€uro 8.020,70**. Si precisa che l'unità immobiliare che ci occupa versa allo stato rustico. Pertanto, sono state valutate le spese necessarie per il completamento dello stesso immobile. Tali spese ammontano ad **€uro 60.651,50** (al netto del ribasso ed al lordo dell'IVA).

PREZZO BASE LOTTO C.8 (quota di proprietà pari a 1/4)

Dedotte le detrazioni indicate nella risposta al quesito sulla conformità urbanistica dal valore venale stimato per l'unità immobiliare in argomento, il **prezzo base del lotto C.8** (approssimato al multiplo di €uro 100,00) è **pari a €uro 24.800,00 (€uro ventiquattromilaottocento/00)**, ottenuto

RELAZIONE PERITALE

moltiplicando il valore complessivo del lotto (€uro 99.200,00) per la quota di proprietà del fallito (1/4).

LOTTO C.9

Piena proprietà (quota pari a 1/1) del lotto C.9, costituito dall'appezzamento di terreno ricadente nella zona agricola periurbana del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme e di un fabbricato in muratura composto di un solo piano fuori terra, ubicati in via Mirella Staglianò del comune di Lamezia Terme. Tale lotto risulta censito in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Sambiase** al **foglio di mappa 95 particelle 167** (di qualità seminativo, classe 1, superficie pari ad are 30.00 - 30 are, zero centiare, cioè 3.000 metri quadrati -, reddito dominicale pari a €uro 13,94, reddito agrario pari a €uro 5,42, intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1), **398** (suddivisa nelle seguenti porzioni: a) porzione AA di qualità vigneto, classe 3, superficie pari ad are 2.45 - 2 are, 45 centiare, cioè 245 metri quadrati -, reddito dominicale pari a €uro 2,28 e reddito agrario pari a €uro 1,14; b) porzione AB di qualità uliveto, classe 1, superficie pari ad are 11.55 - 11 are, 55 centiare, cioè 1.155 metri quadrati -, reddito dominicale pari a €uro 8,65 e reddito agrario pari a €uro 4,47, intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1), **235** (di qualità uliveto, classe 1, superficie pari ad are 11.70 - 11 are, 70 centiare, cioè 1.170 metri quadrati -, reddito dominicale pari a

RELAZIONE PERITALE

€uro 8,76 e reddito agrario pari a €uro 4,53, intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1), **237** (di qualità uliveto, classe 1, superficie pari ad are 12.50 - 12 are, 50 centiare, cioè 1.250 metri quadrati -, reddito dominicale pari a €uro 9,36 e reddito agrario pari a €uro 4,84, intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1), **389** (suddivisa in due porzioni: a) porzione AA di qualità vigneto, classe 2, superficie pari ad are 3.38 - 3 are, 38 centiare, cioè 338 metri quadrati), reddito dominicale pari a €uro 4,36 e reddito agrario pari a €uro 1,75; b) porzione AB di qualità uliveto, classe 1, superficie pari ad are 2.22 - 2 are, 22 centiare, cioè 222 metri quadrati -, reddito dominicale pari a €uro 1,66 e reddito agrario pari a €uro 0,86, intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1), **396** (di qualità uliveto, classe 1, superficie pari ad are 36.10 - 36 are, 10 centiare, cioè 3.610 metri quadrati -, reddito dominicale pari a €uro 27,03 e reddito agrario pari a €uro 13,98, intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1), **189** (suddivisa nelle seguenti porzioni: a) porzione AA di qualità vigneto, classe 2, superficie pari ad are 2.04 - 2 are, 4 centiare, cioè 204 metri quadrati -, reddito dominicale pari a €uro

RELAZIONE PERITALE

2,63 e reddito agrario pari a €uro 1,05; **b)** porzione AB di qualità uliveto, classe 1, superficie pari ad are 15.16 - 15 are, 16 centiare, cioè 1.516 metri quadrati -, reddito dominicale pari a €uro 11,35 e reddito agrario pari a €uro 5,87, intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1), **402** (suddivisa in due porzioni: a) porzione AA di qualità vigneto, classe 2, superficie pari ad are 4.01 - 4 are, 1 centiara, cioè 401 metri quadrati -, reddito dominicale pari a €uro 5,18 e reddito agrario pari a €uro 2,07; **b)** porzione AB di qualità uliveto, classe 1, superficie pari ad are 9.59 - 9 are, 59 centiare, cioè 959 metri quadrati -, reddito dominicale pari a €uro 7,18 e reddito agrario pari a €uro 3,71, intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1) e **426** (suddivisa in due porzioni: **a)** porzione AA di qualità uliveto, classe 1, superficie pari a ca 72 - 72 centiare, cioè 72 metri quadrati -, reddito dominicale pari a €uro 0,54 e reddito agrario pari a €uro 0,28; **b)** porzione AB di qualità vigneto, classe 1, superficie pari ad are 7.22 - 7 are, 22 centiare, cioè 722 metri quadrati -, reddito dominicale pari a €uro 12,31 e reddito agrario pari a €uro 4,47, intestata catastalmente al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], attuale proprietario della quota pari a 1/1) e **503** (di qualità ente urbano, superficie pari ad are 21.96 - 21 are, 96 centiare, cioè 2.196 metri quadrati); il lotto

RELAZIONE PERITALE

C.9 è individuato dalle coordinate **GPS 38.940310 di latitudine e 16.286479 di longitudine.**

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame è accessibile dalla via Mirella Staglianò del comune di Lamezia Terme.

CONFINI DEL LOTTO: il lotto C.9 confina (procedendo in senso orario) con le particelle 401, 394, 395, 392, 393, 388, 140, 503, 141, 142, 322, 404, 397, 190 e 271 del foglio di mappa 95 del comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse ed ad Ovest con la strada via Mirella Staglianò del comune di Lamezia Terme.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: le particelle 167, 426 e 503 del foglio di mappa 95 del comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, sono pervenute al fallito [REDACTED] per la piena proprietà (1/1) in virtù in virtù dell'**atto di compravendita per notar Gianluca PERRELLA del 19 ottobre 2006**, repertorio n. 82375, raccolta n. 12177, trascritto il **14 novembre 2006**, RG 21270, **RP 14208**; di contro, le particelle 398, 189, 235, 237, 389, 396, 402 e 503 del foglio di mappa 95 del comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse sono pervenute al fallito in virtù dell'atto di permuta per notar **Napoleone FIORE MELACRINIS del 31 ottobre 1996**, repertorio n. 112720, raccolta, n. 20489, trascritto il **15 novembre 1996**, RG 20701, **RP 17219**

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.9, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI: Il lotto C.9 ricade nelle seguenti zone vincolate:

- in parte nella zona di rispetto dei corsi d'acqua (art. 3 del QTRP), in parte nella zona di rispetto dei corsi d'acqua

RELAZIONE PERITALE

disciplinata dalla legge n. 431 del 1985 ex legge Galasso ed in parte nelle aree di attenzione del PGRA di Lamezia Terme, da quanto emerge dalla tavola n. 3 “Vincolistica della pianificazione sovraordinata” del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme;

- in parte nella zona a vincolo per rischio idraulico e di stabilità dei versanti – classe 4 (disciplinata dall’articolo 12, comma 2 ed articolo 26, comma 2) ed in parte negli ambiti sottoposti ai limiti della classe 3 (art. 12, comma 6), come emerge dalla tavola 1.1 “carta dei Vincoli” del PSC di Lamezia Terme.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO C.9

CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI

TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalle indagini ipo-catastali espletate

è emerso che sul bene per cui è causa grava la seguente formalità che potrà essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento

immobili: **A) trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 20 giugno 2019**, repertorio n. 10/2019, emanata

dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791, trascritta il **30 gennaio 2023**, RG 1192, **RP 981**, **a favore** della

Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] nonché di

[REDACTED] **contro** (soggetto n. 1) [REDACTED], con

sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nonché

(soggetto n. 2) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (cfr. nota di

trascrizione riportata quale allegato n. 6.46 della presente

relazione peritale). il costo della cancellazione della presente

formalità è pari a **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice

RELAZIONE PERITALE

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

IL LOTTO NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ essendo di proprietà esclusiva del fallito [REDACTED].

POSSESSO DEL LOTTO: il bene risulta in possesso del signor Chirico Vincenzo.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Il fabbricato ricadente nel lotto C.9 è stato edificato in epoca antecedente al primo settembre 1967, ad eccezione dei vani accessori individuati con gli acronimi Dep₁”, “Dep₂”, “MS”, “p_MS”, “pS” e “tS”. Al fine di sanare le difformità riscontrate, sono stati valutati i costi necessari per le demolizioni delle porzioni di fabbricato non assentito. Tali spese risultano pari a **€uro 16.751,78** (al netto del ribasso ed al lordo dell’IVA). Sono state valutate – inoltre – le spese tecniche necessarie alla presentazione della pratica di demolizione, che sono state assunte pari ad **€uro 5.000,00**. Infine, le spese tecniche catastali risultano pari ad €uro 1.500,00.

PREZZO BASE LOTTO C.9 (quota di proprietà pari a 1/1)

Dedotte le detrazioni indicate nella risposta al quesito sulla conformità urbanistica dal valore venale stimato per l’unità immobiliare in argomento, il **prezzo base del lotto C.9** (approssimato al multiplo di €uro 100,00) è **pari a €uro 94.400,00 (€uro novantaquattromilaquattrocento/00)**.

RELAZIONE PERITALE

Auspicando che la presente relazione possa risultare di valido ausilio alla curatrice e al giudice delegato al fine di predisporre il bando di vendita dei beni afferenti al compendio fallimentare in argomento, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni della perizia.

IL COADIUTORE TECNICO
Dott. Ing. Francesco Dattilo