

RELAZIONE

Lo scrivente Francesco Dattilo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 1420, nonché nell'elenco nazionale dei CCTTU (*ex* DM 4 agosto 2023, n. 109) e 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;

- essendo stato nominato quale esperto nel procedimento in epigrafe con provvedimento del GE dr^{ssa} Alessia IAVAZZO del 15 aprile 2023 (notificato allo scrivente il 18 aprile 2023), nonché sulla scorta del provvedimento giudiziale di cui all'udienza del 4 ottobre 2023;

- ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di rispondere ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione dr^{ssa} Alessia IAVAZZO con provvedimento di cui all'udienza del 4 ottobre 2023.

1. PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme, dr^{ssa} Alessia IAVAZZO, ai fini dell'espletamento del presente incarico peritale, disponeva con provvedimento del 4 ottobre 2023 allo scrivente [REDACTED] nella sua qualità di esperto, di valutare: *“[...] all'esito di un sopralluogo, se necessario procedere ad un aggiornamento della stima verificando se vi sono difformità urbanistiche non indicate nella perizia acquisita, essendo decorso un decennio dal deposito di quest'ultima; nonché un aggiornamento ipotecario”*.

L'esperto, ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli dal GE dr^{ssa} Alessia IAVAZZO, con provvedimento del giorno 4 ottobre 2023, provvedeva a fissare l'inizio delle operazioni di sopralluogo e/o altre verifiche degli immobili oggetto del presente procedimento per il giorno 18 ottobre 2023 (alla presenza del custode giudiziario). In occasione del sopralluogo in argomento, lo scrivente, accompagnato dal proprio collaboratore (geom. Andrea MASTROIANNI), valutate le circostanze inerenti alla necessità di procedere ad una verifica



generale della configurazione edilizia dei beni staggiati (come si dirà nel prosieguo della presente relazione peritale), procedeva ai rilievi metrici degli appartamenti oggetto di accertamento ed a estrarre opportuno reperto fotografico dei luoghi. In particolare, in occasione del predetto sopralluogo, si procedeva ad effettuare gli accertamenti metrici relativamente alle due unità immobiliari staggate, identificate in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6** (unità immobiliare ubicata al piano terra del fabbricato identificato con la lettera B nel progetto di cui al permesso di costruire n. 1663/08) e **particella 424, subalterno 6** (unità immobiliare ubicata al piano terra ed al piano primo del fabbricato identificato con la lettera C del progetto di cui al permesso di costruire n. 1663/08). Al fine di completare i rilievi metrici delle quattro unità immobiliari rimanenti, lo scrivente convocava un nuovo sopralluogo sui luoghi oggetto di causa per il giorno 22 novembre 2023. In occasione del sopralluogo in argomento, lo scrivente, accompagnato dai propri collaboratori (geom. Andrea MASTROIANNI, ing. Natale RONDINELLI e Caterina ANANIA), procedeva ad espletare i rilievi metrici ed a estrarre opportuno reperto fotografico degli immobili identificati in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45: 1) particella 422, subalterni 16 e 17** (ubicati entrambi al piano terzo del fabbricato identificato con la lettera B nel progetto di cui al permesso di costruire n. 1663/08); **2) particella 424, subalterni 13 e 16** (ubicati entrambi al piano terzo del fabbricato identificato con la lettera A nel progetto di cui al permesso di costruire n. 1663/08).

2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR^{SSA} ALESSIA IAVAZZO CON PROVVEDIMENTO DEL GIORNO 4 OTTOBRE 2024.

Quesito n. 1: “valuti, all’esito di un sopralluogo, se necessario procedere ad un aggiornamento della stima verificando se vi sono difformità urbanistiche non indicate nella perizia acquisita, essendo decorso un decennio dal deposito di quest’ultima; nonché un aggiornamento ipotecario”

Risposta al quesito n. 1

Nel corso dei sopralluoghi del 18 ottobre 2023 e del 22 novembre 2023, riscontrate (inizialmente) *de visu* circostanze



meritevoli di approfondimento derivante da dettagliati rilievi metrici – l'esperto procedeva a esperire gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei beni staggiti; in effetti, attesi gli esiti dei rilievi metrici eseguiti (sulla scorta delle restituzioni grafiche dei rilievi medesimi sovrapposte alle piante di progetto assentito), era senza dubbio opportuno provvedere ad una completa rivisitazione dei rilievi degli immobili staggiti, per la disamina accurata della loro conformità urbanistica, non solo in base alle indicazioni già presenti in atti (acquisite da altra procedura), ma anche in relazione alle modifiche introdotte dalla legge n. 105/2024 (che ha convertito il decreto legge n. 69/2024, cd. decreto “salva-casa”) al DPR 6 giugno 2001, n. 380.

2.1 SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Preliminarmente, si ritiene opportuno elencare i sei immobili pignorati, ubicati in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese:

- 1) **lotto n. 1**: unità immobiliare ubicata al piano terra del fabbricato identificato con la lettera B, censita in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, al foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6** (interno 4, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 67 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 67 metri quadrati, rendita catastale pari ad Euro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED], cfr. visura riportata quale allegato n. 2.1 della presente relazione peritale);
- 2) **lotto n. 2**: unità immobiliare ubicata al piano terzo del fabbricato identificato con la lettera B, censita in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, al foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16** (interno 13, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 67 metri quadrati, rendita catastale pari ad Euro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED], cfr. visura riportata quale allegato n. 2.2 della presente relazione peritale);



- 3) **lotto n. 3:** unità immobiliare ubicata al piano terzo del fabbricato identificato con la lettera B, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17** (interno 14, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 65 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 62 metri quadrati, rendita catastale pari ad Euro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED] cfr. visura riportata quale allegato n. 2.3 della presente relazione peritale);
- 4) **lotto n. 4:** unità immobiliare ubicata al piano terra ed al piano primo del fabbricato identificato con la lettera C, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6** (interno 4, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale pari ad Euro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED], cfr. visura riportata quale allegato n. 2.4 della presente relazione peritale);
- 5) **lotto n. 5:** unità immobiliare ubicata al piano terzo del fabbricato identificato con la lettera C, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13** (interno 11, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 61 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 59 metri quadrati, rendita catastale pari ad Euro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED] cfr. visura riportata quale allegato n. 2.5 della presente relazione peritale);
- 6) **lotto n. 6:** unità immobiliare ubicata al piano terzo del fabbricato identificato con la lettera C, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16** (interno 14, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 61 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 59 metri quadrati, rendita catastale pari ad Euro 216,91,



intestata alla ditta [redacted],
cfr. visura riportata quale allegato n. 2.6 della presente
relazione peritale).

Relativamente ai fabbricati nei quali ricadono le
unità immobiliari staggite, si riportano i seguenti titoli edilizi:

- 1) **concessione edilizia n. 1098/91**, rilasciata dal Sindaco del
comune di Nocera Terinese in data **11 giugno 1991**, relativa
alla costruzione di n. 5 fabbricati destinati a civile abitazione
ed ubicati nella contrada Marina De Luca, a seguito di
istanza presentata in data 27 dicembre 1983 dalla ditta
[redacted] sulla scorta
del progetto a firma dell'ing. Marchese Marcello;
- 2) **permesso di costruire n. 1663/08** (variante alla
concessione edilizia n. 1098/91 del giorno 11 giugno 1991),
rilasciato dal comune di Nocera Terinese in data **16 gennaio
2008**, a seguito dell'istanza presentata in data 10 dicembre
2007 dal signor [redacted] amministratore unico
della ditta [redacted];
[redacted]; il presente permesso di
costruire risulta relativo alla costruzione di due corpi di
fabbrica denominati B e C ed al completamento del corpo di
fabbrica A e costruzione di una piscina in località Marina
De Luca del comune di Nocera Terinese, di cui al progetto
a firma dell'ing. Pietro Abiuso;
- 3) **permesso di costruire n. 1758/12**, rilasciato dal
Responsabile del Servizio Tecnico del comune di Nocera
Terinese in data **9 agosto 2012**, a seguito dell'istanza
presentata in data 5 gennaio 2012 (recante numero 124 di
protocollo) dal signor [redacted]
[redacted] con sede in Lamezia Terme
(codice fiscale 01605130796); tale permesso di costruire
risultava relativo al cambio di destinazione d'uso del piano
sottotetto di un fabbricato autorizzato con permesso di
costruire n. 1663/2008, sito in località Marina De Luca del
comune di Nocera Terinese.

Al fine di verificare la conformità urbanistica delle
sei unità immobiliari staggite, l'esperto ha fatto riferimento alle
tavole di progetto (piante, sezioni e prospetti) afferenti al
permesso di costruire n. 1663 rilasciato in data **16 gennaio 2008**



dal comune di Nocera Terinese, atteso che tali unità si trovano ubicate nei fabbricati individuati con le lettere B e C (edificati a seguito del rilascio del predetto permesso di costruire) e non interessano unità immobiliari site al piano sottotetto (oggetto del successivo permesso di costruire n. 1758/12). Si riportano le difformità urbanistiche (per ciascuna unità immobiliare) riscontrate, sulla scorta della sovrapposizione delle tavole di progetto con gli elaborati grafici relativi allo stato di fatto rilevato in occasione dei sopralluoghi espletati.

Relativamente all'unità immobiliare ubicata al piano terra del **fabbricato B** (censita in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**), dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto e la tavola di progetto n. 4 "Pianta piano terra" a firma dell'ing. Abiuso, emergono le seguenti difformità urbanistiche:

- 1) **diversa distribuzione interna dei tramezzi**; in particolare, il ripostiglio (RIP), accessibile dalla stanza indicata con il simbolo P.S. (destinata a pranzo-soggiorno), è stato effettivamente realizzato in una diversa posizione planimetrica e con differenti dimensioni rispetto a quanto previsto nelle tavole progettuali a firma dell'ing. Abiuso; inoltre, le due stanze da letto presentano una larghezza maggiore rispetto quella indicata nel progetto assentito con permesso di costruire n. 1663/08; in particolare, la stanza **L1** di fatto ha una larghezza di 3,47 metri anziché 3,26 metri (come indicato e rappresentato nella tavola di progetto n. 4), mentre la stanza da letto **L2** ha una larghezza di 4,17 metri anziché 3,68 metri come rappresentato nella tavola di progetto dell'ing. Abiuso; tale maggiore larghezza delle succitate stanze da letto ha comportato una maggiore superficie (di 2,72 metri quadrati) dell'unità immobiliare in argomento a discapito di quella dell'unità immobiliare adiacente, identificata in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 5**; infatti, il tramezzo divisorio tra la stanza da letto **L2** dell'unità staggita (censita dal **subalterno 6**) e la stanza da letto relativa al **subalterno 5** risulta di fatto traslato verso l'unità immobiliare non oggetto di causa (sub 5) di circa 70 centimetri (cfr. sovrapposizione stato di



progetto – stato di fatto, riportata quale allegato n. 5.1 della presente relazione peritale); si mette in evidenza che tale ampliamento è relativo esclusivamente agli elaborati progettuali depositati presso l'ufficio tecnico comunale di Nocera Terinese, posto che la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame coincide con lo stato di fatto rilevato;

- 2) nel bene comune non censibile, individuato in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 1**, è stato ricavato un cortile (con la realizzazione di muretti di recinzione ed un cancello pedonale) di pertinenza esclusiva (nella situazione di fatto) dell'unità immobiliare staggita;
- 3) nell'area esterna di pertinenza del fabbricato censito in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 421** (fabbricato A) è stata ricavata un'altra area di pertinenza esterna con la realizzazione di muretti di recinzione; tale area risulta accessibile esclusivamente dalla stanza da letto individuata con l'acronimo **L2**.

Si precisa che, per quanto attiene alla conformità catastale, lo stato di fatto del bene immobile (**subalterno 6 della particella 422**) non coincide con la planimetria catastale estratta dal sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate (differenza dell'ordine massimo dei 40 centimetri nella direzione più lunga in pianta); pertanto, occorre procedere alla rettifica della planimetria catastale per errata rappresentazione grafica; il relativo costo di detto aggiornamento catastale si aggira intorno a **€uro 1.000,00** (comprensivi di spese per la presentazione del modello *docfa* e degli oneri accessori, fatto salvo l'eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e le consequenziali determinazioni dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate).

Per quanto concerne l'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al terzo piano del fabbricato individuato con la lettera **B** (censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 422**,



subalterno 16), sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

- 1) **diversa distribuzione degli spazi interni**; in particolare, nel vano adibito a soggiorno/pranzo è stato ricavato un vano adibito a ripostiglio (RIP₁₆), non previsto nel progetto originario a firma dell'ing. Abiuso;
- 2) **difformità prospettica e strutturale** in quanto non è stato realizzato il balcone (di superficie pari a circa 0,75 metri quadrati) previsto (nella tavola progettuale a firma dell'ing. Abiuso) sul prospetto Nord-Est, a servizio della camera da letto individuata con l'acronimo **L1₁₆**; in sostituzione della porta-balcone prevista in progetto, è stata realizzata una finestra di larghezza pari a 1,34 metri, parapetto pari a 0,90 metri ed altezza pari a 1,30 metri.

Si precisa che, per quanto attiene alla conformità catastale, lo stato di fatto del bene immobile (**subalterno 16 della particella 422**) non coincide esattamente con la planimetria catastale estratta dal sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate (differenze soprattutto nella posizione dei tramezzi interni individuanti il servizio igienico); pertanto, occorre procedere alla rettifica della planimetria catastale per errata rappresentazione grafica; il relativo costo di detto aggiornamento catastale si aggira intorno a **€uro 1.000,00** (comprensivi di spese per la presentazione del modello *docfa* e degli oneri accessori, fatto salvo l'eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e le consequenziali determinazioni dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate).

Per quanto concerne l'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al terzo piano del fabbricato individuato con la lettera **B** (censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17**), sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

- 1) **diversa distribuzione degli spazi interni**; in particolare: **a)** nel vano adibito a soggiorno/pranzo è stato ricavato un vano adibito a ripostiglio (RIP₁₇), non previsto nel progetto originario a firma dell'ing. Abiuso; **b)** l'ambiente adibito a bagno piccolo a servizio della camera da letto L2₁₇, non è stato di fatto realizzato (consentendo di ampliare la



superficie della stanza da letto stessa); **c)** sono state variate le dimensioni del disimpegno (DIS₁₇) rispetto alle previsioni progettuali;

- 2) **difformità strutturale e prospettica** in quanto non è stato realizzato il balcone (di superficie pari a circa 0,42 metri quadrati) previsto (nella tavola progettuale a firma dell'ing. Abiuso) sul prospetto Nord-Est, a servizio della camera da letto individuata con l'acronimo **L2₁₇**; in sostituzione della porta-balcone prevista in progetto, è stata realizzata una finestra di larghezza pari a 0,64 metri, parapetto pari a 0,93 metri ed altezza pari a 1,23 metri;
- 3) **traslazione della porta di ingresso** dal pianerottolo condominiale all'unità immobiliare in argomento, per consentire la realizzazione del ripostiglio (RIP₁₇) nella stanza adibita a soggiorno/pranzo;
- 4) **variazioni prospettiche**, posto che è stata chiusa la finestra (prevista sul prospetto Nord-Ovest) a servizio del bagno piccolo in camera da letto (di fatto non realizzato) ed è stata variata la porta balcone (prevista nella stanza da letto L2₁₇) in finestra.

Si precisa che, per quanto attiene alla conformità catastale, lo stato di fatto del bene immobile (**subalterno 17 della particella 422**) non coincide esattamente con la planimetria catastale estratta dal sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate (differenze soprattutto nella posizione dei tramezzi interni individuanti il servizio igienico); pertanto, occorre procedere alla rettifica della planimetria catastale per errata rappresentazione grafica; il relativo costo di detto aggiornamento catastale si aggira intorno a **€uro 1.000,00** (comprensivi di spese per la presentazione del modello *docfa* e degli oneri accessori, fatto salvo l'eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e le consequenziali determinazioni dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate).

Per quanto concerne l'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terra ed al piano primo del fabbricato individuato con la lettera **C** (censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese** al **foglio di mappa**



45, particella 424, subalterno 6), sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

- 1) **fusione di due unità immobiliari** ubicate rispettivamente al piano terra ed al piano primo del fabbricato individuato con la lettera C, mediante la realizzazione di una scala di collegamento interna in conglomerato cementizio armato (non prevista nel progetto originario); tale scala ha comportato anche una **difformità di tipo strutturale**, atteso che la stessa ha apportato delle variazioni di rigidità della struttura e – pertanto – si sarebbe dovuto procedere ad un nuovo calcolo strutturale dell'intero fabbricato (così come previsto dalle NTC 2018);
- 2) **diversa distribuzione degli spazi interni**; in particolare, al piano terra: **a)** non è stato realizzato il vano adibito a ripostiglio nella stanza adibita a soggiorno/pranzo; **b)** il vano adibito a servizio igienico (bagno WC1₆) presenta una forma in pianta irregolare (non rettangolare, così come previsto nel progetto dell'ing. Abiuso) ed una superficie netta maggiore rispetto alle previsioni progettuali (posto che lo stesso ha invaso parte del disimpegno previsto originariamente); **c)** la seconda stanza da letto (ubicata in adiacenza alla scala interna) di fatto non esiste, posto che è stato realizzato un ambiente unico con il vano adibito a soggiorno/pranzo; di contro, al piano primo: **a)** è stato ampliato il bagno grande (WC2₆) a causa della fusione dello stesso con l'altro bagno piccolo originariamente previsto nelle tavole progettuali dell'ing. Abiuso; **b)** è stata modificata la destinazione della stanza adibita - secondo il progetto dell'ing. Abiuso - a soggiorno/pranzo, ricavando nella stessa tre ambienti (uno adibito a studio STU₆, uno adibito a ripostiglio RIP2₆ ed uno a disimpegno/ingresso Dis₆); **c)** è stata variata in forma e dimensione (a causa della presenza della scala interna) la stanza da letto indicata con l'acronimo L2₆; si mette in evidenza che tale diversa distribuzione interna ha comportato (rispetto alle tavole progettuali a firma dell'ing. Abiuso) un ampliamento della superficie dell'unità immobiliare in argomento a piano terra a discapito dell'unità immobiliare adiacente, individuata in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese al foglio**



di mappa 45, particella 424, subalterno 5; nel caso in argomento (a differenza di quanto riscontrato per l'unità immobiliare censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**) la planimetria catastale del piano terra non coincide con lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo del 18 ottobre 2023; infatti, nella succitata planimetria è rappresentato il vano adibito a ripostiglio in adiacenza al vano indicato (in progetto) con l'acronimo P.S., in una porzione di immobile che - di fatto - è occupata dall'unità immobiliare adiacente (censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 5**); pertanto, con riferimento alla sola planimetria catastale, una porzione dell'unità immobiliare staggita risulta occupata dall'unità immobiliare adiacente di proprietà aliena; occorrerà - quindi - procedere alla predisposizione di opportuno aggiornamento catastale;

- 3) nel bene comune non censibile (identificato dal **subalterno 1** della **particella 424** del **foglio di mappa 45** del **comune di Nocera Terinese**) è stata ricavata (mediante la realizzazione di una recinzione) un'area esterna di pertinenza esclusiva (indicata con l'acronimo bk/S₆) dell'unità immobiliare staggita, accessibile dal cancelletto pedonale esistente;
- 4) **variazioni prospettiche**, apportate rispetto al progetto originario: **a)** una porzione della tamponatura ubicata sul prospetto Nord Ovest (in prossimità del vano scala condominiale) è stata arretrata di circa 1,10 metri rispetto alla posizione originaria per una lunghezza di 1,20 metri, al fine di consentire l'accesso al piano terra dell'unità immobiliare in argomento; **b)** sono state chiuse alcune finestre inizialmente previste nel progetto originario a firma dell'ing. Abiuso; in particolare, al piano terra è stata chiusa la finestra (prevista sul prospetto Nord-Ovest) della stanza da letto indicata con l'acronimo L1₆, mentre al piano primo non è stata realizzata la finestra (ubicata sul prospetto Nord-Ovest del fabbricato) a servizio del bagno piccolo in camera (di fatto non realizzato e unito al bagno grande WC2₆) e la



finestra (ubicata sul prospetto Nord-Est del fabbricato) a servizio della stanza da letto individuata con l'acronimo L3₆.

Si precisa che, atteso che per quanto attiene alla conformità catastale lo stato di fatto del bene immobile (**subalterno 6 della particella 424**) non coincide esattamente con la planimetria catastale estratta dal sistema telematico dell'Agazia delle Entrate (differenze riscontrate soprattutto al piano terra dell'unità immobiliare, dell'ordine massimo di 40 centimetri nella direzione più corta e dell'ordine massimo di 90 centimetri nella direzione più lunga); pertanto, occorre procedere alla rettifica della planimetria catastale per errata rappresentazione grafica; il relativo costo di detto aggiornamento catastale (posto che trattasi di unità immobiliare sviluppantesi su due livelli) si aggira intorno a **€uro 1.500,00** (comprensivi di spese per la presentazione del modello *docfa* e degli oneri accessori, fatto salvo l'eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agazia delle Entrate e le consequenziali determinazioni dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate).

Per quanto concerne l'unità immobiliare ubicata al piano terzo del fabbricato individuato con la lettera C (distinta in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13**), sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

- 1) **diversa distribuzione interna degli ambienti**, a causa dello spostamento di alcuni tramezzi interni; in particolare:
 - a) nel vano adibito a soggiorno/pranzo è stato realizzato un vano adibito a ripostiglio (non previsto negli elaborati progettuali dell'ing. Abiuso);
 - b) i tramezzi che separano le due stanze da letto dal bagno sono stati realizzati in una posizione planimetria (leggermente) differente rispetto a quanto previsto nella pianta piano tipo del progetto dell'ing. Abiuso; in particolare, la stanza da letto L2₁₃ presenta delle dimensioni minori, mentre sia il bagno (WC₁₃) sia la stanza da letto L1₁₃ sono state realizzate con maggiori dimensioni;
- 2) **difformità strutturali e prospettiche**: a) non è stato realizzato il balcone previsto sul prospetto Sud-Ovest a servizio della stanza da letto individuata con l'acronimo



L2₁₃; in sostituzione della porta-balcone prevista in progetto è stata realizzata una finestra di larghezza pari a 132 centimetri, parapetto pari a 88 centimetri e altezza pari a 130 centimetri; **b**) il balcone, ubicato sul prospetto Sud-Ovest (ed individuato con l'acronimo bL₁₃), ha subito una traslazione planimetrica di circa 1,55 metri verso Sud-Ovest.

Si precisa che, per quanto attiene alla conformità catastale, lo stato di fatto del bene immobile (**subalterno 13 della particella 424**) non coincide esattamente con la planimetria catastale estratta dal sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate (differenze riscontrate dell'ordine massimo di 40 centimetri nella direzione più corta e dell'ordine massimo di 70 centimetri nella direzione più lunga); pertanto, occorre procedere alla rettifica della planimetria catastale per errata rappresentazione grafica; il relativo costo di detto aggiornamento catastale si aggira intorno a **€uro 1.000,00** (comprensivi di spese per la presentazione del modello *docfa* e degli oneri accessori, fatto salvo l'eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e le consequenziali determinazioni dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate).

Per quanto concerne l'unità immobiliare ubicata al piano terzo del fabbricato individuato con la lettera C (distinta in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16**), sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

- 1) diversa distribuzione interna degli ambienti**, a causa dello spostamento di alcuni tramezzi interni; in particolare:
a) nel vano adibito a soggiorno/pranzo è stato realizzato un vano adibito a ripostiglio (non previsto negli elaborati progettuali dell'ing. Abiuso); **b)** i tramezzi che separano le due stanze da letto dal bagno sono stati realizzati in una posizione planimetrica (leggermente) differente rispetto a quanto previsto nella pianta piano tipo del progetto dell'ing. Abiuso; in particolare, sia la stanza da letto L₂₁₆ sia il bagno indicato con l'acronimo (WC₁₆) presentano delle dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato nel progetto a firma dell'ing. Abiuso, mentre la stanza da letto L₁₁₆ ha delle



dimensioni inferiori; si precisa che secondo le previsioni progettuali la stanza da letto L1₁₆ avrebbe dovuto essere dotata di bagno in camera, che - tuttavia - non è stato realizzato;

- 2) **difformità strutturali e prospettiche:** a) non è stato realizzato il balcone previsto sul prospetto Sud-Ovest a servizio della stanza da letto individuata con l'acronimo L1₁₆; in sostituzione della porta-balcone prevista in progetto è stata realizzata una finestra di larghezza pari a 132 centimetri, parapetto pari a 87 centimetri e altezza pari a 128 centimetri; b) la finestra prevista nel progetto a firma dell'ing. Abiuso sul prospetto Nord-Ovest, a servizio del bagno in camera (di fatto non realizzato), non è stata realizzata.

Si precisa che, per quanto attiene alla conformità catastale, lo stato di fatto del bene immobile (**subalterno 16 della particella 424**) non coincide esattamente con la planimetria catastale estratta dal sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate (differenze riscontrate dell'ordine massimo di 50 centimetri tanto nella direzione più corta quanto nella direzione più lunga, oltre a diversa posizione dei tramezzi interni all'unità); pertanto, occorre procedere alla rettifica della planimetria catastale per errata rappresentazione grafica; il relativo costo di detto aggiornamento catastale si aggira intorno a **€uro 1.000,00** (comprensivi di spese per la presentazione del modello *docfa* e degli oneri accessori, fatto salvo l'eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e le consequenziali determinazioni dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate).

Prima di procedere a quantificare le spese necessarie alla sanatoria delle difformità sopra elencate per ciascuna unità immobiliare staggita, si ritiene opportuno mettere in evidenza che la diversa distribuzione degli ambienti interni (riscontrata in tutti gli appartamenti oggetto della presente relazione peritale), per gli immobili realizzati in epoca antecedente al 24 maggio 2024, non è più qualificata come una difformità urbanistica, atteso che l'entrata in vigore della **legge n. 105/2024** (che ha convertito il **Decreto Legge n. 69/2024**, modificando il



dPR n. 380/2001) annovera tali variazioni (rispetto alle previsioni progettuali) alla stregua delle tolleranze esecutive. In particolare, i **commi 2 e 2-bis** dell'articolo **34-bis** del dPR n. 380/2001 stabiliscono: “2. *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. 2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, **costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell’edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere [...]**”. Pertanto, nel caso che ci occupa, posto che le unità immobiliari staggite sono state realizzate a seguito del rilascio del permesso di costruire **n. 1663 del 16 gennaio 2008** (quindi, sono state realizzate in epoca antecedente al 24 maggio 2024), la diversa collocazione delle opere interne (tramezzi murari) non può essere considerata una difformità urbanistica e come tale non è necessario procedere (per tale variazione rispetto alle previsioni progettuali) alla sanatoria mediante un’apposita pratica urbanistica. Il comma 3 dell’articolo 34-bis – infatti – sancisce: “*Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, 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 [...]*”. Pertanto, per tali tipologie variazioni rispetto alle previsioni progettuali, sarà necessario presentare solo una*



dichiarazione rilasciata da parte un tecnico che ne attesti lo stato legittimo dell'immobile in argomento.

Ad ogni modo, a prescindere dalle variazioni degli ambienti interni (dovuta alla differente posizione dei tramezzi), sulla scorta delle altre difformità elencate, si riportano di seguito le spese necessarie per la sanatoria degli abusi riscontrati in ciascuna unità immobiliare:

- 1) relativamente all'unità immobiliare censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**, secondo quanto previsto dal DPR n. 380/2001 (così come integrato e modificato con gli articoli introdotti dal decreto legge n. 69/2024 convertito dalla legge n. 105/2024), la difformità riscontrata rispetto alle previsioni progettuali (ampliamento esclusivamente urbanistico della superficie dell'unità immobiliare censita con il **subalterno 6** a discapito di quella del **subalterno 5**) rientra nelle tolleranze costruttive di cui al comma 1-*bis* dell'articolo 34-*bis* del succitato DPR n. 380/2001: *“1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati; b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati; c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati; d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati; d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati”*; infatti, nel caso che ci occupa, atteso che la superficie utile dell'unità immobiliare staggita (calcolata al netto della superficie accessoria e dell'ingombro dei pilastri, dei tramezzi, delle murature perimetrali, degli sginci, delle



nicchie e dei vani di porte, infissi e finestre e altri spazi non calpestabili) è pari a **59,79 metri quadrati**, la tolleranza costruttiva sull'ampliamento di superficie coperta è pari al 6% (così come previsto dalla lettera d-bis del comma 1-bis dell'articolo 34-bis); posto che la differenza di superficie coperta riscontrata (in eccesso) è pari a **1,96 metri quadrati** (ottenuta quale differenza tra la superficie coperta rilevata - **72,56 metri quadrati** – e la superficie coperta prevista in progetto, pari a **70,60 metri quadrati**), la variazione percentuale derivante dal predetto ampliamento è pari a **2,77%** (variazione percentuale pari al rapporto tra 1,96 metri quadrati e 70,60 metri quadrati); atteso che tale variazione percentuale è inferiore al 6% (limite massimo) previsto dalla lettera d-bis del comma 1-bis dell'articolo 34-bis, DPR n. 380/2001, si può ritenere che l'ampliamento di superficie in argomento rientri nel novero delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis del DPR n. 380/2001; per tale motivo, nel caso in esame, non deve essere presentata alcuna pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico comunale di Nocera Terinese, ma (come previsto dal comma 3 dello stesso articolo 34-bis) è necessaria una dichiarazione di un tecnico abilitato che attesti la conformità dello stato legittimo dell'immobile; si ritiene opportuno mettere in evidenza che, anche per l'unità immobiliare adiacente (individuata dal **subalterno 5**), che ha ridotto (conseguentemente all'ampliamento del **subalterno 6**) la propria consistenza urbanistica, non è necessario presentare alcuna pratica edilizia, posto che qualsiasi intervento edilizio in riduzione (qualunque sia la percentuale di riduzione) ricade sempre nelle tolleranze costruttive ai sensi di quanto sancito dal comma 2-bis dell'articolo 36-bis del DPR n. 380/2001: *“Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio [...]”*; si può ritenere che il costo necessario per la redazione della predetta attestazione di stato legittimo risulta pari a **€uro**



800,00¹ (IVA ed accessori inclusi); per quanto concerne la delimitazione degli spazi di pertinenza esclusivi esterni, atteso che le recinzioni sopra descritte sono state realizzate su delle aree ricadenti nei beni comuni non censibili, si è ritenuto opportuno valutare i costi di demolizione e ripristino di tali spazi comuni; da quanto emerge dal computo metrico redatto secondo il Prezziario della Regione Calabria approvato con delibera regionale n. 20 del 31 gennaio 2024 (D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 - Legge Regionale n. 8 del 26 febbraio 2010, art. 46), il costo necessario alla demolizione, trasporto e conferimento a discarica del materiale derivante dalla succitata demolizione è pari a **€uro 2.001,59²**, oltre IVA (cfr. computo metrico riportato quale allegato n. 6);

- 2) per quanto concerne l'appartamento ubicato al terzo piano del fabbricato B, censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16**, per sanare le difformità riscontrate (variazioni prospettiche e strutturali) è necessario presentare una **SCIA in sanatoria** ai sensi di quanto previsto dal **comma 1, articolo 36-bis** (“Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali”) del **dPR 380/2001**: ***“1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla 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, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al***

¹ Considerato che è ragionevole ritenere che il tecnico che dovrà attestare lo stato legittimo voglia procedere ad una autonoma verifica metrica dettagliata dell'immobile.

² Si precisa che detto importo è al netto dell'IVA; tenuto conto, però, che il costo deve essere scontato di un ribasso verosimilmente ottenibile sul mercato, si è ritenuto di compensare l'IVA (appunto) con detto ribasso, decurtando (quindi), dal prezzo base, solo l'importo del computo metrico estimativo esclusa IVA.



momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32”; infatti, atteso che le variazioni che ci occupano (prospettiche e strutturali) rappresentano degli interventi realizzati in assenza del necessario titolo edilizio (SCIA nel caso di specie), ma risultano – comunque – conformi sia alla disciplina urbanistica attuale (visto che si tratta di una semplice trasformazione di un balcone in finestra) sia a quella edilizia dell’epoca (posto che non è stato realizzato uno sbalzo di dimensioni comunque contenute), al fine di sanare i piccoli abusi riscontrati è necessario ricorrere alla SCIA in sanatoria, posto che le variazioni prospettiche e strutturali ricadono negli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi di quanto previsto dall’articolo 3, lettera b), del DPR n. 380/2001: **“b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d’uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell’ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l’originaria destinazione d’uso. Nell’ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l’agibilità dell’edificio ovvero per l’accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell’edificio, purché l’intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili**



sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”; l’articolo 22 del dPR n. 380/2001 sancisce che sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività: “a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all’articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell’edificio [...]”; occorre mettere in evidenza che la mancata realizzazione dello sbalzo (balcone) non comporta il deposito di un nuovo calcolo strutturale, atteso che tale intervento ricade tra quelli previsti al punto n. 1 dell’elenco D) “Interventi in variante di carattere non sostanziale” (che non comportano modifiche strutturali significative) dell’allegato 3 della Legge Regionale n. 16/2020 e del relativo Regolamento Regionale: “**1) mancata esecuzione di interventi strutturali, limitatamente agli elementi secondari (quali porzioni limitate di tamponature, balconi, parapetti, fori nei solai (vedi punto 29 elenco C) di dimensioni contenute) previsti nel progetto già autorizzato, che non creino, comunque, diminuzione della sicurezza strutturale rispetto al progetto originario [...]**”; posto che la mancata realizzazione di tale sbalzo comporta una riduzione del carico torsionale applicato sulla trave del fabbricato, si ha - senza alcun dubbio - un miglioramento della sicurezza strutturale; per tale motivo, non è necessario il deposito del calcolo strutturale di variante; i costi relativi alla sanatoria delle piccole difformità riscontrate risultano dunque pari a **€uro 3.032,00**, cioè pari alla somma dei seguenti importi: **a) €uro 2.000,00** (comprensivi di IVA ed oneri accessori) relativi alla parcella di un tecnico abilitato alla presentazione della SCIA in sanatoria presso l’ufficio tecnico di Nocera Terinese; **b) €uro 1.032,00** (salvo diverse determinazioni dell’ufficio tecnico comunale competente) relativi alla sanzione da corrispondere per aver eseguito i lavori in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio attività, così come previsto dall’articolo 37, comma 1 del dPR n. 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 triplo dell’aumento



del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro [...]"; quindi, atteso che nel caso che ci occupa le variazioni prospettiche non hanno comportato un incremento del valore venale del bene, si ritiene (salvo diverse determinazioni da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Nocera Terinese) di applicare una sanzione pari ad Euro 1.032,00 (sanzione minima prevista per interventi realizzati in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività);

- 3) per quanto concerne l'appartamento ubicato al terzo piano del fabbricato B, censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17**, per sanare le difformità riscontrate (variazioni prospettiche e strutturali) è necessario presentare una **SCIA in sanatoria** ai sensi di quanto previsto dal **comma 1, articolo 36-bis** ("Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali") del **dPR 380/2001**: *"1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla 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, possono ottenere il permesso di costruire e 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. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32"*; infatti, atteso che le variazioni che ci occupano (prospettiche e strutturali) sono state eseguite in assenza del regolare titolo edilizio (SCIA), ma risultano conformi sia alla disciplina urbanistica attuale (considerato che si tratta di una semplice trasformazione di un balcone in



finestra e di una chiusura di una finestra sul prospetto Nord-Ovest) sia a quella edilizia dell'epoca (posto che non è stato realizzato uno sbalzo, recante comunque dimensioni contenute), al fine di sanare i piccoli abusi riscontrati è necessario ricorrere alla SCIA in sanatoria, atteso che le variazioni prospettiche e strutturali ricadono negli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3, lettera b) del dPR n. 380/2001: ***“b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”***; l'articolo 22 del dPR n. 380/2001 sancisce che sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività: ***“a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio [...]”***; occorre mettere in evidenza che la mancata realizzazione dello sbalzo (balcone) non comporta il deposito di un nuovo calcolo strutturale, atteso



che tale intervento ricade tra quelli previsti al punto n. 1 dell'elenco D) “*Interventi in variante di carattere non sostanziale*” (che non comportano modifiche strutturali significative) dell'allegato 3 della Legge Regionale n. 16/2020 e del relativo Regolamento Regionale: “**1) mancata esecuzione di interventi strutturali, limitatamente agli elementi secondari (quali porzioni limitate di tamponature, balconi, parapetti, fori nei solai (vedi punto 29 elenco C) di dimensioni contenute) previsti nel progetto già autorizzato, che non creino, comunque, diminuzione della sicurezza strutturale rispetto al progetto originario [...]**”; posto che la mancata realizzazione di tale sbalzo comporta una riduzione del carico torsionale applicato sulla trave del fabbricato, si ha - con buona probabilità - un miglioramento della sicurezza strutturale; per tale motivo, non è necessario provvedere al deposito del calcolo strutturale di variante; i costi relativi alla sanatoria delle piccole difformità riscontrate risultano dunque pari a **€uro 3.032,00**, cioè pari alla somma dei seguenti importi: **a) €uro 2.000,00** (comprensivi di IVA ed oneri accessori) relativi alla parcella di un tecnico abilitato alla presentazione della SCIA in sanatoria presso l'ufficio tecnico di Nocera Terinese; **b) €uro 1.032,00** (salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico comunale competente) relativi alla sanzione da corrispondere per aver eseguito i lavori in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio attività, così come previsto dall'articolo 37, comma 1 del DPR n. 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 triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro [...]*”; quindi, atteso che nel caso che ci occupa le variazioni prospettiche non hanno comportato un incremento del valore venale del bene, si ritiene (salvo diverse determinazioni da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Nocera Terinese) di applicare una sanzione pari ad €uro 1.032,00 (sanzione minima prevista per interventi



realizzati in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività);

- 4) per quanto concerne l'appartamento ubicato al piano terra ed al piano primo del fabbricato individuato con la lettera C, censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6**, al fine di sanare le difformità sopra elencate (fusione di due unità immobiliari – con contestuale incremento della superficie utile dell'unità immobiliare, a discapito di quelle adiacenti - ubicate rispettivamente al piano terra ed al piano primo del fabbricato C; variazioni prospettiche dovute alla chiusura di alcune finestre previste nel progetto originario ed all'arretramento di una porzione di tamponatura rispetto alla posizione prevista in progetto; variazione strutturale per la creazione di un vano scala in cemento armato e la bucatara di un solaio) è necessario procedere con la presentazione di una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria** ai sensi di quanto previsto dal **comma 1, articolo 36-bis** (“Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali”) del **DPR 380/2001**: *“1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla 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, possono ottenere il permesso di costruire e 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. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32”*; infatti, atteso che le variazioni che ci occupano (prospettiche, strutturali e di ampliamento per fusione di due unità immobiliari) sono state eseguite in



assenza di regolare titolo edilizio (SCIA), ma risultano conformi alla disciplina urbanistica attuale (considerato che si tratta di una fusione di due unità immobiliari assentite, di una chiusura di finestre inizialmente previste nel progetto originario e nella realizzazione di un vano scala interno di collegamento tra il piano terra ed il primo piano del fabbricato), al fine di sanare gli abusi riscontrati, è necessario ricorrere alla SCIA in sanatoria, verificando (preliminarmente) la conformità delle variazioni apportate alla disciplina edilizia dell'epoca; infatti, prima di procedere con la sanatoria in esame, deve essere verificata (mediante un calcolo strutturale in sanatoria da depositare presso gli uffici del Genio Civile di Catanzaro) la scala di collegamento esistente tra il piano terra ed il piano primo; tale tipologia di opera non ricade tra gli quelli individuati nel paragrafo 8.4.1 delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (DM 17 gennaio 2018), posto che come precisato nel paragrafo C8.4.1 della circolare esplicativa alle succitate norme tecniche (Circolare 21 gennaio 2019, n. 7, C.S.LL.PP.) gli interventi di “riparazione o interventi locali” non devono alterare “*significativamente il comportamento globale della costruzione*”; pertanto, atteso che la scala in cemento armato può (in astratto) modificare la rigidità dell'intera struttura (traslando la posizione del baricentro delle rigidità), si ritiene che la modifica apportata mediante la realizzazione della scala in argomento possa ricadere tra i cosiddetti “interventi di miglioramento” di cui nel paragrafo 8.4.2 delle NTC 2018; prima di procedere con la sanatoria delle opere realizzate in assenza di regolare titolo edilizio, si dovrà – dunque - valutare la sicurezza strutturale dell'intero corpo di fabbrica individuato con la lettera C (dopo aver eseguito le necessarie prove strutturali sugli elementi portanti dello stesso) e verificare che la realizzazione della scala in argomento non abbia provocato una riduzione del livello di sicurezza previsto in progetto; si precisa che le variazioni prospettive e strutturali ricadono tra gli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3, lettera b) del DPR n. 380/2001: “*b) "interventi di manutenzione straordinaria"*”,



*le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. **Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati** necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"; l'articolo 22 del dPR n. 380/2001 sancisce che sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività: "a) **gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio [...]**"; i costi relativi alla sanatoria delle difformità riscontrate risultano dunque pari a **€uro 9.032,00**, cioè pari alla somma dei seguenti importi: **a) €uro 2.000,00** (comprensivi di IVA ed oneri accessori) relativi alla parcella di un tecnico abilitato alla presentazione della SCIA in sanatoria presso l'ufficio tecnico di Nocera Terinese; **b) €uro 1.032,00** (salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico comunale competente) relativi alla sanzione da corrispondere per aver eseguito i lavori in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio attività, così come previsto dall'articolo 37, comma 1 del dPR n. 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 triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a **1.032 euro** [...]*"; quindi, atteso che nel caso che ci occupa le variazioni prospettiche non hanno comportato un incremento del valore venale del bene, si ritiene (salvo diverse determinazioni da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Nocera Terinese) di applicare una sanzione pari ad Euro 1.032,00 (sanzione minima prevista per interventi realizzati in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività); c) **Euro 6.000,00** (prove strutturali, IVA ed oneri accessori inclusi) relativi alla parcella di un tecnico abilitato per la valutazione della sicurezza strutturale dell'intero edificio dopo la realizzazione del vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo;

- 5) per quanto concerne l'appartamento ubicato al terzo piano del fabbricato C, censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13**, per sanare le difformità riscontrate (variazioni prospettiche e strutturali) è necessario presentare una **SCIA in sanatoria** ai sensi di quanto previsto dal **comma 1, articolo 36-bis** ("Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali") del **dPR 380/2001**: "*1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla 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, possono ottenere il permesso di costruire e 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. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32"; infatti, atteso che le variazioni che ci occupano (prospettiche e strutturali) sono state eseguite in assenza del regolare titolo edilizio (SCIA), ma risultano conformi sia alla disciplina urbanistica attuale (considerato che si tratta di una semplice trasformazione di un balcone in finestra e di uno spostamento di un balcone, ubicato sul prospetto Sud-Est, di circa 50 centimetri) sia a quella edilizia dell'epoca (posto che non è stato realizzato uno sbalzo di dimensioni comunque contenute), al fine di sanare i piccoli abusi riscontrati, è necessario ricorrere alla SCIA in sanatoria, atteso che le variazioni prospettiche e strutturali ricadono negli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3, lettera b) del DPR n. 380/2001: "b) **interventi di manutenzione straordinaria**", **le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.***



42”); l’articolo 22 del dPR n. 380/2001 sancisce che sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività: “*a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all’articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell’edificio [...]*”; occorre mettere in evidenza che la mancata realizzazione dello sbalzo (balcone) non comporta il deposito di un nuovo calcolo strutturale, atteso che tale intervento ricade tra quelli previsti al punto n. 1 dell’elenco D) “*Interventi in variante di carattere non sostanziale*” (che non comportano modifiche strutturali significative) dell’allegato 3 della Legge Regionale n. 16/2020 e del relativo Regolamento Regionale: “*1) mancata esecuzione di interventi strutturali, limitatamente agli elementi secondari (quali porzioni limitate di tamponature, balconi, parapetti, fori nei solai (vedi punto 29 elenco C) di dimensioni contenute) previsti nel progetto già autorizzato, che non creino, comunque, diminuzione della sicurezza strutturale rispetto al progetto originario [...]*”; posto che la mancata realizzazione di tale sbalzo comporta una riduzione del carico torsionale applicato sulla trave del fabbricato, si ha - con buona probabilità - un miglioramento della sicurezza strutturale; per tale motivo, non è necessario provvedere al deposito del calcolo strutturale di variante; per quanto concerne - invece - lo spostamento planimetrico del balcone ubicato sul prospetto Sud-Est, si ritiene necessario espletare una verifica strutturale della nuova trave sulla quale è stato realizzato lo sbalzo in argomento; i costi relativi alla sanatoria delle piccole difformità riscontrate risultano dunque pari a **€uro 5.032,00**, cioè pari alla somma dei seguenti importi: **a) €uro 2.000,00** (comprensivi di IVA ed oneri accessori) relativi alla parcella di un tecnico abilitato alla presentazione della SCIA in sanatoria presso l’ufficio tecnico di Nocera Terinese; **b) €uro 1.032,00** (salvo diverse determinazioni dell’ufficio tecnico comunale competente) relativi alla sanzione da corrispondere per aver eseguito i lavori in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio attività, così come previsto dall’articolo 37, comma 1 del dPR n. 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 triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro [...]"; quindi, atteso che nel caso che ci occupa le variazioni prospettiche non hanno comportato un incremento del valore venale del bene, si ritiene (salvo diverse determinazioni da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Nocera Terinese) di applicare una sanzione pari ad Euro 1.032,00 (sanzione minima prevista per interventi realizzati in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività); c) **Euro 2.000,00** (prove strutturali, IVA ed oneri accessori inclusi) relativi alla parcella di un tecnico abilitato per l'esecuzione della verifica strutturale relativa alla nuova trave sollecitata a torsione;

- 6) per quanto concerne l'appartamento ubicato al terzo piano del fabbricato C, censito in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16**, per sanare le difformità riscontrate (variazioni prospettiche e strutturali) è necessario presentare una **SCIA in sanatoria** ai sensi di quanto previsto dal **comma 1, articolo 36-bis** ("Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali") del **dPR 380/2001**: "*1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla 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, possono ottenere il permesso di costruire e 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. Le disposizioni del presente*



articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32”; infatti, atteso che le variazioni che ci occupano (prospettiche e strutturali) sono state eseguite in assenza del regolare titolo edilizio (SCIA), ma risultano conformi sia alla disciplina urbanistica attuale (considerato che si tratta di una semplice trasformazione di un balcone in finestra e di una chiusura di una finestra sul prospetto Nord-Ovest) sia a quella edilizia dell’epoca (posto che non è stato realizzato uno sbalzo di dimensioni comunque contenute), al fine di sanare i piccoli abusi riscontrati è necessario ricorrere alla SCIA in sanatoria, atteso che le variazioni prospettiche e strutturali ricadono negli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi di quanto previsto dall’articolo 3, lettera b) del dPR n. 380/2001: **“b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d’uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell’ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l’originaria destinazione d’uso. Nell’ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l’agibilità dell’edificio ovvero per l’accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell’edificio, purché l’intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”;** l’articolo 22 del dPR n. 380/2001 sancisce che sono



soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività: “*a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all’articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell’edificio [...]*”; occorre mettere in evidenza che la mancata realizzazione dello sbalzo (balcone) non comporta il deposito di un nuovo calcolo strutturale, atteso che tale intervento ricade tra quelli previsti al punto n. 1 dell’elenco D) “*Interventi in variante di carattere non sostanziale*” (che non comportano modifiche strutturali significative) dell’allegato 3 della Legge Regionale n. 16/2020 e del relativo Regolamento Regionale: “*1) mancata esecuzione di interventi strutturali, limitatamente agli elementi secondari (quali porzioni limitate di tamponature, balconi, parapetti, fori nei solai (vedi punto 29 elenco C) di dimensioni contenute) previsti nel progetto già autorizzato, che non creino, comunque, diminuzione della sicurezza strutturale rispetto al progetto originario [...]*”; posto che la mancata realizzazione di tale sbalzo comporta una riduzione del carico torsionale applicato sulla trave del fabbricato, si ha - con buona probabilità - un miglioramento della sicurezza strutturale; per tale motivo, non è necessario provvedere al deposito del calcolo strutturale di variante; i costi relativi alla sanatoria delle piccole difformità riscontrate risultano dunque pari a **€uro 3.032,00**, cioè pari alla somma dei seguenti importi: **a) €uro 2.000,00** (comprensivi di IVA ed oneri accessori) relativi alla parcella di un tecnico abilitato alla presentazione della SCIA in sanatoria presso l’ufficio tecnico di Nocera Terinese; **b) €uro 1.032,00** (salvo diverse determinazioni dell’ufficio tecnico comunale competente) relativi alla sanzione da corrispondere per aver eseguito i lavori in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio attività, così come previsto dall’articolo 37, comma 1 del dPR n. 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 triplo dell’aumento del valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032*



euro [...]”; quindi, atteso che nel caso che ci occupa le variazioni prospettiche non hanno comportato un incremento del valore venale del bene, si ritiene (salvo diverse determinazioni da parte dell’Ufficio Tecnico del comune di Nocera Terinese) di applicare una sanzione pari ad Euro 1.032,00 (sanzione minima prevista per interventi realizzati in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

Si riassumono nella seguente tabella i costi necessari per la sanatoria delle difformità riscontrate per ciascuna unità immobiliare staggita:

Lotto n.	Foglio di mappa	Particella	Sub	Corpo di fabbrica	Costi tecnici [€]	Sanzione [€]	Costi aggiornamento catastale [€]	Totale
1	45	422	6	B	2.801,59 €	- €	1.000,00 €	3.801,59 €
2	45	422	16	B	2.000,00 €	1.032,00 €	1.000,00 €	4.032,00 €
3	45	422	17	B	2.000,00 €	1.032,00 €	1.000,00 €	4.032,00 €
4	45	424	6	C	10.127,86 €	1.032,00 €	1.500,00 €	12.659,86 €
5	45	424	13	C	4.000,00 €	1.032,00 €	1.000,00 €	6.032,00 €
6	45	424	16	C	2.000,00 €	1.032,00 €	1.000,00 €	4.032,00 €

2.2 SULLA STIMA DEI LOTTI OGGETTO DI CAUSA

Prima di procedere con la descrizione del metodo di stima adoperato dallo scrivente, si elencano i lotti di cui si vuole determinare il valore venale:

- 1) **lotto n. 1:** unità immobiliare ubicata al piano terra del fabbricato identificato con la lettera B, censita in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, al foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6** (interno 4, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 67 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 67 metri quadrati, rendita catastale pari ad Euro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED] cfr. visura riportata quale allegato n. 2.1 della presente relazione peritale);
- 2) **lotto n. 2:** unità immobiliare ubicata al piano terzo del fabbricato identificato con la lettera B, censita in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, al foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16** (interno 13, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte



67 metri quadrati, rendita catastale pari ad Euro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED] cfr. visura riportata quale allegato n. 2.2 della presente relazione peritale);

- 3) **lotto n. 3:** unità immobiliare ubicata al piano terzo del fabbricato identificato con la lettera B, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17** (interno 14, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 65 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 62 metri quadrati, rendita catastale pari ad Euro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED] cfr. visura riportata quale allegato n. 2.3 della presente relazione peritale);
- 4) **lotto n. 4:** unità immobiliare ubicata al piano terra ed al piano primo del fabbricato identificato con la lettera C, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6** (interno 4, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale pari ad Euro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED] cfr. visura riportata quale allegato n. 2.4 della presente relazione peritale);
- 5) **lotto n. 5:** unità immobiliare ubicata al piano terzo del fabbricato identificato con la lettera C, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13** (interno 11, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 61 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 59 metri quadrati, rendita catastale pari ad Euro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED] cfr. visura riportata quale allegato n. 2.5 della presente relazione peritale);
- 6) **lotto n. 6:** unità immobiliare ubicata al piano terzo del fabbricato identificato con la lettera C, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16** (interno 14,



categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 61 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 59 metri quadrati, rendita catastale pari ad Euro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED] cfr. visura riportata quale allegato n. 2.6 della presente relazione peritale).

2.2.1 METODO DI STIMA UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE OGGETTO DI CAUSA

Si procede ad esplicitare il metodo adoperato dallo scrivente per determinare il valore venale più probabile dei sei lotti immobiliari staggiati. 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 2022³* (quarta edizione), elaborate dall’ABI

³ 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



insieme ad ASSOVI, Tecnoborsa ed i sette ordini nazionali professionali in materie tecniche.

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

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

“[...] *alla data della valutazione* [...]”: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente; la definizione del “valore di mercato” suppone - altresì - che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, quindi senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile rispetto a quanto indicato nel rogito;

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

giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 ha sostituito le disposizioni della predetta Circolare della Banca d’Italia, che è stata al contempo abrogata. Si precisa che il Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la “Tavola di concordanza” con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d’Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni. Inoltre, si precisa che la circolare della Banca d’Italia n. 263 del 27 dicembre 2006 è stata abrogata dalla circolare Banca d’Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 e successive mm.ii.



più alto di quello richiesto dal mercato; il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;

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

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

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

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

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



locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

2.2.2 SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo previsto dagli *standard* di valutazione sopra richiamati (ed ai quali si intende fare riferimento nella redazione della presente relazione peritale estimativa) è il seguente: “*Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili*”⁴, 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 costi⁵).

La scelta di uno di questi tre principali metodi estimativi è riconducibile all'**elemento che differenzia l'applicazione dei tre approcci** (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi), **ovvero l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione** (*Subject*). Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari (delle compravendite - realizzate recentemente - di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato) necessari per l'applicazione del **metodo del confronto di mercato, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile**. Il principio estimativo applicato in virtù dell'adozione del metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli importi afferenti alle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre

⁴ 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.

⁵ Trattasi del metodo cosiddetto del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD).



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 considerata⁶. La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla. Lo scrivente procederà alla determinazione del valore venale più probabile del bene oggetto di controversia sulla scorta del metodo di stima denominato *Market Comparison Approach* (che, nel caso di specie, come vedremo nel prosieguo, sarà associato al cosiddetto "Sistema di stima"⁷, posto che - nel caso di specie - sono presenti, oltre alle caratteristiche quantitative, anche le caratteristiche

⁶**Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica** e può avere valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale), valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale), o valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

⁷ 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.



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 Approach* si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali siano disponibili recenti⁸ 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 procede – quindi - alla stima dei sei lotti sopra elencati mediante l'applicazione del *Market Comparison Approach*.

2.2.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 1 (CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI NOCERA TERINESE AL FOGLIO DI MAPPA 45, PARTICELLA 422, SUBALTERNO 6)

Per il cespite in argomento (unità immobiliare adibita ad abitazione, censita in **catasto fabbricati** del comune di **Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: “*unità immobiliari adibite a civili abitazioni ubicate al piano terra di fabbricati siti in località Marina De Luca*”

⁸ 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**).



del comune di Nocera Terinese, ricadenti sul foglio di mappa 45 del comune di Nocera Terinese”. 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 45 del comune di Nocera Terinese** (particelle 421, 422, 424, 405 e 406), 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 in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale⁹ condotta dallo scrivente, sono stati individuati cinque atti di compravendita stipulati tra l’anno 2022 e l’anno 2024; i cinque atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell’applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A): atto per notar Gianluca Perrella, con sede in Catanzaro, del giorno **20 marzo 2023**, repertorio n. **106207**, raccolta n. 30491, trascritto in data **5 aprile 2023** ai numeri 5504 di RG e **3846** di RP, concernente la vendita di un appartamento, ubicato al piano terra del fabbricato individuato con la lettera E nel complesso residenziale denominato “Terina Village” sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l’atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell’unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 405, sub 2** (scala A, piano terra, , categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani,

⁹Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezioni telematiche degli immobili distinti in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particelle 405, 406, 421, 422 e 424**, riportate negli allegati dal n. 11.1 al n. 11.17 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 7.1 al n. 7.11 della presente relazione peritale), gli elaborati planimetrici dei succitati immobili (cfr. allegati dal n. 8.1 al n. 8.5) ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 9.1 al n. 9.11; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 9.1 al n. 9.5, mentre gli altri atti di compravendita reperiti sono stati utilizzati per la determinazione del valore venale degli immobili ubicati ai piani primo e terzo, ad eccezione dell’atto riportato quale allegato n. 9.11 ritenuto non attendibile ai fini della stima che ci occupa).



superficie catastale totale 68 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 66 metri quadrati, rendita catastale Euro 278,89; cfr. allegato n. 7.1 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Gianluca Perrella del giorno **20 marzo 2023** è indicato il prezzo di **Euro 65.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione (cfr. atto di compravendita 20 marzo 2023, n. 106207 di repertorio, raccolta n. 30491, riportato quale allegato n. 9.1 della presente relazione peritale).

Secondo atto di compravendita (comparabile B): atto per notar **Gianluca Perrella**, con sede in Catanzaro, del **7 settembre 2023**, repertorio n. 106622, raccolta n. 30846, trascritto il **26 settembre 2023**, RG 14297, **RP 11078**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato individuato con la lettera D nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 406, subalterno 5** (piano terra, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 59 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 57 metri quadrati, rendita catastale Euro 180,76; cfr. allegato n. 7.6 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Gianluca Perrella** è indicato il prezzo di **Euro 45.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **7 settembre 2023**, n. 106622 di repertorio, raccolta n. 30846, riportato quale allegato n. 9.2 della presente relazione peritale).

Terzo atto di compravendita (comparabile C): atto per notar **Alessandro Maione**, con sede in Nocera Terinese, del **2 ottobre 2023**, repertorio n. 5105, raccolta n. 3879, trascritto il **9 ottobre 2023**, RG 15004, **RP 11659**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato individuato con la lettera B nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di**



mappa 45, particella 422, subalterno 4 (piano terra, interno 2, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 66 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 66 metri quadrati, rendita catastale Euro 216,91; cfr. allegato n. 7.10 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Alessandro Maione** è indicato il prezzo di **Euro 28.500,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **2 ottobre 2023**, n. 5105 di repertorio, raccolta n. 3879, riportato quale allegato n. 9.3 della presente relazione peritale).

Quarto atto di compravendita (comparabile D): atto per **notar Gianluca Perrella**, con sede in Catanzaro, del **2 ottobre 2023**, repertorio n. 106686, raccolta n. 30894, trascritto il **16 ottobre 2023**, RG 15368, **RP 11973**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato individuato con la lettera E nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 405, subalterno 4** (piano terra, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 48 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 48 metri quadrati, rendita catastale Euro 216,91; cfr. allegato n. 7.2 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Gianluca Perrella** è indicato il prezzo di **Euro 49.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **2 ottobre 2023**, n. 106686 di repertorio, raccolta n. 30894, riportato quale allegato n. 9.4 della presente relazione peritale).

Quinto atto di compravendita (comparabile E): atto per **notar Francesco Sapone**, con sede in Lamezia Terme, del **26 giugno 2024**, repertorio n. 4229, raccolta n. 3225, trascritto il giorno **1 luglio 2024**, RG 9856, **RP 8552**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato individuato con la lettera D nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in



argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 406, subalterno 3 (piano terra, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 56 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 56 metri quadrati, rendita catastale Euro 180,76; cfr. allegato n. 7.5 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per notar Francesco Sapone è indicato il prezzo di **Euro 33.050,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **26 giugno 2024**, n. 4229 di repertorio, raccolta n. 3225, riportato quale allegato n. 9.5 della presente relazione peritale).

Sulla scorta dei cinque atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese - 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 cinque comparabili reperiti: **1) caratteristica data (DAT); 2) caratteristica superficie principale (SUP); 3) caratteristica esposizione (ESP)**. Si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. 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 A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	COMPARABILE D	COMPARABILE E	Subject
	Atto per notar Gianluca PERRELLA del 20 marzo 2023, rep. n. 106207, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 2, piano terra	Atto per notar Gianluca PERRELLA del 7 settembre 2023, rep. n. 106622, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 406, sub 5, piano terra	Atto per notar Alessandro MAIONE del 2 ottobre 2023, rep. n. 5105, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 422, sub 4, piano terra	Atto per notar Gianluca PERRELLA del 2 ottobre 2023, rep. n. 106686, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 4, piano terra	Atto per notar Francesco SAPONE del 26 giugno 2024, rep. n. 4229, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 406, sub 3, piano terra	Unità immobiliare sita al piano terra individuata in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6
Prezzo PRZ (Euro)	€ 65 000,00	€ 45 000,00	€ 28 500,00	€ 49 000,00	€ 33 050,00	-
Data DAT (mesi)	19	13	12	12	4	0
Superficie principale SUP (mq)	68,00	59,00	66,00	48,00	56,00	70,39
ESPOSIZIONE ESP (n)	5	4	2	2	2	3

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati dal n. 9.1 al n. 9.5) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei



comparabili riportate rispettivamente negli allegati dal n. 10.1 al n. 10.5 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 Nocera Terinese 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 Nocera Terinese 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 0,50% (su base annua) relativamente a tutti i comparabili utilizzati;
- 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. 3.1) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati dal n. 9.1 al n. 9.5 e n. 7.1, n. 7.6, n. 7.10, n. 7.2 e n. 7.5);
- 3) per la caratteristica “**esposizione**”, 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'esposizione delle sei unità immobiliari (5 comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:
 - a) **5** (cinque) per il **comparabile A**, in quanto tale immobile è dotato della migliore esposizione, posto che (come si evince dall'elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale) le due tamponature esterne sono entrambe esposte a Sud (Sud-Est e Sud-Ovest);
 - b) **4** (quattro) per il **comparabile B**, in quanto tale immobile (come si evince dall'elaborato planimetrico



riportato quale allegato n. 8.2 della presente relazione peritale), pur avendo entrambe le tamponature esterne esposte a Sud (Sud-Est e Sud-Ovest), la tamponatura Sud-Est risulta parzialmente coperta dal vano scala del fabbricato adiacente;

- c) **2** (due) per i **comparabili C, D ed E**, in quanto l'esposizione delle due tamponature esterne degli immobili succitati non è ottimale, essendo le stesse esposte a Nord-Est ed a Sud-Est (cfr. elaborati planimetrici riportati rispettivamente negli allegati n. 8.4, n. 8.1 e n. 8.2 della presente relazione peritale);
- d) **3** (tre) per il **Subject** che, pur avendo una tamponatura esposta a Nord-Ovest, è dotato di una tamponatura avente esposizione Sud-Ovest (esposizione migliore rispetto a quella delle unità immobiliari identificate con le lettere C, D ed E).

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

Caratteristica data					Saggio annuale di rivalutazione del prezzo (Euro/mese)	i _A = 0,005	
p _A (DAT)	p _B (DAT)	p _C (DAT)	p _D (DAT)	p _E (DAT)		i _B = 0,005	i _C = 0,005
PRZ _A *(-i/12)	PRZ _B *(-i/12)	PRZ _C *(-i/12)	PRZ _D *(-i/12)	PRZ _E *(-i/12)		i _D = 0,005	i _E = 0,005
€ 17,11	€ 17,31	€ 11,88	€ 20,42	€ 41,31			
Caratteristica Superficie principale (SUP)							
p _A (SUP)	p _B (SUP)	p _C (SUP)	p _D (SUP)	p _E (SUP)			
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)			
€ 955,88	€ 762,71	€ 431,82	€ 1 020,83	€ 590,18			
Il prezzo marginale è posto pari alla media dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:							
p(SUP) =	€ 752,28	(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 posizione¹⁰ 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:

¹⁰ 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).



TABELLA DI VALUTAZIONE					
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	COMPARABILE D	COMPARABILE E
	Atto per notar Gianluca PERRELLA del 20 marzo 2023, rep. n. 106207, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 2, piano terra	Atto per notar Gianluca PERRELLA del 7 settembre 2023, rep. n. 106622, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 406, sub 5, piano terra	Atto per notar Alessandro MAIONE del 2 ottobre 2023, rep. n. 5105, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 422, sub 4, piano terra	Atto per notar Gianluca PERRELLA del 2 ottobre 2023, rep. n. 106686, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 4, piano terra	Atto per notar Francesco SAPONE del 26 giugno 2024, rep. n. 4229, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 406, sub 3, piano terra
Prezzo PRZ (€uro)	€ 65 000,00	€ 45 000,00	€ 28 500,00	€ 49 000,00	€ 33 050,00
Data DAT (mesi)	-€ 325,00	-€ 225,00	-€ 142,50	-€ 245,00	-€ 165,25
Superficie principale SUP (mq)	€ 1 797,96	€ 8 568,52	€ 3 302,53	€ 16 843,66	€ 10 825,38
Prezzi corretti	€ 66 472,96	€ 53 343,52	€ 31 660,03	€ 65 598,66	€ 43 710,13

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili cinque comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: l'“esposizione”; quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 5$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitative nel caso di specie). Per quanto concerne la caratteristica “esposizione”, si attribuisce un nomenclatore pari a: **5** (cinque) per il **comparabile A**, in quanto tale immobile è dotato della migliore esposizione, posto che (come si evince dall'elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale) le due tamponature esterne sono entrambe esposte a Sud (Sud-Est e Sud-Ovest); **4** (quattro) per il **comparabile B**, in quanto tale immobile (come si evince dall'elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.2 della presente relazione peritale), pur avendo entrambe le tamponature esterne esposte a Sud (Sud-Est e Sud-Ovest), la tamponatura Sud-Est risulta parzialmente coperta dal vano scala del fabbricato adiacente; **2** (due) per i **comparabili C, D ed E**, in quanto l'esposizione delle due tamponature esterne degli immobili succitati non è ottimale, essendo le stesse esposte a Nord-Est ed a Sud-Est (cfr. elaborati planimetrici riportati rispettivamente negli allegati n. 8.4, n. 8.1 e n. 8.2 della presente relazione peritale); **3** (tre) per il **Subject** che, pur avendo una tamponatura esposta a Nord-Ovest, è dotato di una tamponatura avente esposizione Sud-Ovest (esposizione migliore rispetto a quella delle unità immobiliari identificate con le lettere C, D ed E).

Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della



soluzione del sistema sovradimensionato¹¹. 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:

Caratteristica ESPOSIZIONE (ESP)	5	4	2	2	2	3
D =	1 1	2 1				
D ^T =	1 2	1 1	1 -1	1 -1	1 -1	
D ^T *D =	5 0	0 8				
(D ^T *D) ⁻¹ =	0,2 0	0 0,125				
p =	€ 66 472,96 € 53 343,52 € 31 660,03 € 65 598,66 € 43 710,13					
D ^T *p =	260 785,30 45 320,63					
s =	€ 52 157,06 Valore di mercato € 5 665,08 Prezzo marginale caratteristica ESPOSIZIONE (ESP)					
Verifica (post sistema di stima)	€ 66 472,96 -€ 11 330,16 € 55 142,80	€ 53 343,52 -€ 5 665,08 € 47 678,45	€ 31 660,03 € 5 665,08 € 37 325,11	€ 65 598,66 € 5 665,08 € 71 263,74	€ 43 710,13 € 5 665,08 € 49 375,21	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 52 157,06				

In definitiva, il valore del *Subject* è pari a **€uro 52.157,06**, mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “esposizione” è pari ad **€uro 5.665,08**. 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*

¹¹ Infatti, si hanno cinque equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica esposizione (ESP).



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 reali¹² 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 (**lotto n. 1**), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l'applicazione del succitato metodo di stima (€uro 52.157,06) 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%, per cui residua un importo di €uro 50.592,35. Come indicato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica (e catastale), tale importo deve essere ulteriormente decurtato di **€uro 3.801,59** per tener conto della parcella di un tecnico abilitato alla redazione ed al rilascio dell'attestazione di stato legittimo dell'unità immobiliare in argomento (€uro 800,00¹³, IVA e accessori inclusi), dei costi di demolizione della recinzione esterna non assentita realizzata nell'area di corte comune (€uro 2.001,59¹⁴, oltre IVA) e di aggiornamento della planimetria catastale (**€uro 1.000,00** onnicomprensivi di spese e oneri accessori, fatto salvo l'eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e le consequenziali determinazioni dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate).

¹² 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).

¹³ Considerato che è ragionevole ritenere che il tecnico che dovrà attestare lo stato legittimo voglia procedere ad una autonoma verifica metrica dettagliata dell'immobile.

¹⁴ Si precisa che detto importo è al netto dell'IVA; tenuto conto, però, che il costo deve essere scontato di un ribasso verosimilmente ottenibile sul mercato, si è ritenuto di compensare l'IVA (appunto) con detto ribasso, decurtando (quindi), dal prezzo base, solo l'importo del computo metrico estimativo esclusa IVA.



Pertanto, il valore del lotto n. 1, decurtato dell'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia di eventuali vizi occulti ed al netto delle demolizioni e della predetta parcella tecnica, risulta pari a **€uro 46.790,76**, che arrotondato al multiplo di €uro 100,00 (più vicino) risulta pari ad **€uro 46.800,00** (cioè €uro quarantaseimilaottocento/00).

2.2.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 2 (CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI NOCERA TERINESE AL FOGLIO DI MAPPA 45, PARTICELLA 422, SUBALTERNO 16)

Per il cespite in argomento (unità immobiliare adibita ad abitazione, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite a civili abitazioni ubicate ai piani superiori (rispetto ai piani terra) di fabbricati siti in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese, ricadenti sul foglio di mappa 45 del comune di Nocera Terinese”*. 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 45 del comune di Nocera Terinese** (particelle 421, 422, 424, 405 e 406), 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 in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale¹⁵ condotta dallo scrivente, sono stati individuati cinque

¹⁵Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezioni telematiche degli immobili distinti in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particelle 405, 406, 421, 422 e 424**, riportate negli allegati dal n. 11.1 al n. 11.17 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 7.1 al n. 7.11 della presente relazione peritale), gli elaborati planimetrici dei succitati immobili (cfr. allegati dal n. 8.1 al n. 8.5) ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 9.1 al n. 9.11; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 9.6 al n. 9.10, mentre gli altri atti di compravendita reperiti sono stati utilizzati per la determinazione del valore venale degli immobili ubicati ai piani terra, ad eccezione dell'atto riportato quale allegato n. 9.11 ritenuto non attendibile ai fini della stima che ci occupa).



atti di compravendita stipulati tra l'anno 2022 e l'anno 2024; i cinque atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile F): atto per notar Francesco Saia, con sede in Aosta, del giorno **21 gennaio 2022**, repertorio n. **121.399**, raccolta n. 42501, trascritto il **26 gennaio 2022** ai numeri 1031 di RG e **845 di RP**, concernente la vendita di un appartamento, ubicato al piano primo del fabbricato individuato con la lettera E nel complesso residenziale denominato “*Terina Village*” sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 405, sub 7** (piano primo, interno 6, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 63 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 61 metri quadrati, rendita catastale Euro 278,89; cfr. allegato n. 7.4 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Francesco Saia del giorno **21 gennaio 2022** è indicato il prezzo di **€uro 33.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione (cfr. atto di compravendita 21 gennaio 2022, n. 121.399 di repertorio, raccolta n. 42501, riportato quale allegato n. 9.6 della presente relazione peritale).

Secondo atto di compravendita (comparabile G): atto per notar **Angela Massara**, con sede in Scalea, del **23 giugno 2022**, repertorio n. 6672, raccolta n. 4695, trascritto il giorno **8 luglio 2022**, RG 9819, **RP 8037**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato individuato con la lettera E nel complesso residenziale *Terina Village* sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 405, subalterno 6** (piano primo, interno 5, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 60 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 58 metri quadrati, rendita catastale Euro 278,89; cfr. allegato n. 7.3 della presente



relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Angela Massara** è indicato il prezzo di **€uro 43.210,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **23 giugno 2022**, n. 6672 di repertorio, raccolta n. 4695, riportato quale allegato n. 9.7 della presente relazione peritale).

Terzo atto di compravendita (comparabile H): atto per **notar Federico Placida**, con sede in Nocera Terinese, del **6 dicembre 2023**, repertorio n. 2007, raccolta n. 1405, trascritto il giorno **11 dicembre 2023**, RG 18087, **RP 14224**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato individuato con la lettera B nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 12** (piano secondo, interno 10, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 67 metri quadrati, rendita catastale €uro 216,91; cfr. allegato n. 9.11 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Federico Placida** è indicato il prezzo di **€uro 32.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **6 dicembre 2023**, n. 2007 di repertorio, raccolta n. 1405, riportato quale allegato n. 9.8 della presente relazione peritale).

Quarto atto di compravendita (comparabile I): atto per **notar Moreno Bruno**, con sede in Mendicino (Cosenza), del **4 aprile 2024**, repertorio n. 4004, raccolta n. 3344, trascritto il giorno **8 aprile 2024**, RG 5341, **RP 4455**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato individuato con la lettera A nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 421, subalterno 13** (piano secondo, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 1,



consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 68 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 66 metri quadrati, rendita catastale Euro 199,87; cfr. allegato n. 7.9 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Moreno Bruno** è indicato il prezzo di **€uro 32.500,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **4 aprile 2024**, n. 4004 di repertorio, raccolta n. 3344, riportato quale allegato n. 9.9 della presente relazione peritale).

Quinto atto di compravendita (comparabile L): atto per **notar Alessandro Maione**, con sede in Nocera Terinese, del **27 agosto 2024**, repertorio n. 6144, raccolta n. 4704, trascritto il giorno **30 agosto 2024**, RG 12972, **RP 10908**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato individuato con la lettera A nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 421, subalterno 7** (piano primo, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 63 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 60 metri quadrati, rendita catastale Euro 278,89; cfr. allegato n. 7.7 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Alessandro Maione** è indicato il prezzo di **€uro 43.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **27 agosto 2024**, repertorio n. 6144, raccolta n. 4704, riportato quale allegato n. 9.10 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che nelle ricerche espletate per i comparabili ubicati ai piani superiori rispetto al piano terra è stato reperito un ulteriore atto di compravendita (per notar Maria Elena Pizzonia del 10 agosto 2017, repertorio n. 947, raccolta n. 665, riportato quale allegato n. 9.11 della presente relazione peritale). Tuttavia, tale atto non è stato utilizzato ai fini della determinazione del valore venale del *Subject*, atteso che non è stato ritenuto quale utile riferimento per la stima trattandosi di un atto stipulato oltre sette anni fa.



Sulla scorta dei cinque atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese - 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 cinque comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica balconi (**BAL**); **4)** caratteristica livello di piano (**LIV**); **5)** caratteristica "esposizione e panoramicità" (**PAN-ESP**). 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					Subject
	COMPARABILE F	COMPARABILE G	COMPARABILE H	COMPARABILE I	COMPARABILE L	
	Atto per notar Francesco SAIÀ del 21 gennaio 2022, rep. n. 12199, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 7, piano primo	Atto per notar Angela Massara del 23 giugno 2022, rep. n. 6672, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 6, piano primo	Atto per notar Federico PLACIDA del 6 dicembre 2023, rep. n. 2007, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 422, sub 12, piano secondo	Atto per notar Moreno Bruno del 4 aprile 2024, rep. n. 4004, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 13, piano secondo	Atto per notar Alessandro Maione del 27 agosto 2024, rep. n. 6144, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 7, piano primo	Unità immobiliare sita al piano terra individuata in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16
Prezzo PRZ (euro)	€ 33 000,00	€ 43 210,00	€ 32 000,00	€ 32 500,00	€ 43 000,00	
Data DAT (mesi)	33	28	11	6	4	0
Superficie principale SUP (mq)	61,00	58,00	67,00	66,00	60,00	67,57
Superficie balconi BAL (mq)	6,67	6,67	6,67	6,67	10,00	8,64
Livello di piano LIV (n)	1	1	2	2	1	3
ESPOSIZIONE e PANORAMICITÀ PAN-ESP (n)	2	1	2	2	4	4

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 9.6, n. 9.7, n. 9.8, n. 9.9 e n. 9.10) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 10.6, n. 10.7, n. 10.8, n. 10.9 e n. 10.10 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 Nocera Terinese 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 Nocera Terinese 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 0,50% (su base annua) relativamente a tutti i comparabili utilizzati;

- 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. 3.2) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 7.4, n. 7.3, n. 7.11, n. 7.9 e n. 7.7, nonché allegati riportati negli allegati dal n. 9.6 al n. 9.10);
- 3) per quanto concerne l'altra caratteristica superficaria (superficie balcone **BAL**), si precisa che è stata determinata per quanto riguarda il *Subject* dai rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato n. 3.2), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati dal n. 9.6 al n. 9.10) e nelle relative visure storiche per immobile (cfr. allegati n. n. 7.4, n. 7.3, n. 7.11, n. 7.9 e n. 7.7.), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30;
- 4) per quanto concerne la caratteristica livello di piano (**LIV**), il prezzo marginale (stimato con il saggio di variazione dei prezzi - rapporto mercantile - del particolare segmento di mercato) è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo in funzione della posizione (livello di piano) dell'immobile da valutare rispetto ai comparabili; in particolare, nel caso in esame, posto che il *Subject* si trova ad un livello superiore rispetto a quello dei cinque comparabili, il prezzo marginale del livello di piano (p_{i+1}), calcolato sulla differenza tra i prezzi totali, è pari a: $p_{i+1} = P_i \cdot I$, nella quale P_i rappresenta il prezzo totale dell'unità immobiliare comparabile ed I indica il saggio di variazione assunto pari allo 0,5%;
- 5) per la caratteristica “**panoramicità ed esposizione PAN-ESP**”, 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 panoramicità e dell'esposizione delle sei unità immobiliari (5 comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

- a) **2** (due) per il **comparabile F**, in quanto tale immobile – pur avendo una buona esposizione, essendo le due tamponature esterne esposte a Sud-Ovest e Nord-Est, cfr. allegato n. 8.1 della presente relazione peritale – è dotato di una scarsa panoramicità (posto che risulta ubicato al piano primo dell'edificio);
- b) **1** (uno) per il **comparabile G**, in quanto tale immobile (come si evince dall'elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale) presenta un'esposizione non ottimale (atteso che le due pareti esterne sono esposte a Sud-Est ed a Nord-Est) ed una scarsa panoramicità (posto che lo stesso si trova ubicato al piano primo dell'edificio);
- c) **2** (due) per i **comparabili H** ed **I**, in quanto, pur avendo una non ottimale esposizione (infatti, le tamponature esterne del comparabile H sono esposte a Nord-Est e Sud-Est, mentre quelle del comparabile I sono esposte a Nord-Est e Nord-Ovest, cfr. allegati n. 8.3 e n. 8.4 della presente relazione peritale), presentano una migliore panoramicità rispetto agli immobili dei comparabili F, G e L, atteso che risultano ubicati ai piani secondi dei rispettivi fabbricati;
- d) **4** (quattro) per il **comparabile L**, che - pur avendo una panoramicità scadente (posto che è ubicato al piano primo del fabbricato) – è dotato di un'ottima esposizione, considerato che le pareti perimetrali sono esposte a Sud-Est e Sud-Ovest (cfr. elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.3 della presente relazione peritale);
- e) **4** (quattro) per il **Subject** che ha una migliore panoramicità rispetto agli altri immobili (essendo ubicato al piano terzo) ed una buona esposizione,



essendo le due tamponature esterne esposte a Sud-Ovest e Nord-Ovest.

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

Caratteristica data					Saggio annuale di rivalutazione del prezzo (euro/mese)	i _r = 0,005	
p _r (DAT)	p _c (DAT)	p _{ti} (DAT)	p _i (DAT)	p _t (DAT)		i _G = 0,005	i _L = 0,005
PRZ _r *(i/12)	PRZ _c *(i/12)	PRZ _{ti} *(i/12)	PRZ _i *(i/12)	PRZ _t *(i/12)		i _H = 0,005	i _I = 0,005
€ 5,00	€ 7,72	€ 14,55	€ 27,08	€ 53,75		i _L = 0,005	

Caratteristica Superficie principale (SUP)					rapporto mercantile balconi BAL
p _r (SUP)	p _c (SUP)	p _{ti} (SUP)	p _i (SUP)	p _t (SUP)	
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	0,30
€ 523,81	€ 720,17	€ 463,77	€ 477,94	€ 682,54	

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

p(SUP) = € 463,77 (Euro/mq)

Caratteristica Balconi (BAL)		Rapporto mercantile
p(BAL)	(Euro/mq)	
€ 139,13	(Euro/mq)	

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

p(BAL) = € 139,13 (Euro/mq)

Caratteristica Livello di Piano (LIV)					Saggio di variazione livello di piano
p _r (LIV)	p _c (LIV)	p _{ti} (LIV)	p _i (LIV)	p _t (LIV)	
(Euro/n)	(Euro/n)	(Euro/n)	(Euro/n)	(Euro/n)	0,005
€ 165,00	€ 216,05	€ 160,00	€ 162,50	€ 215,00	

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 posizione¹⁶ 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 superficiera in argomento (assunto pari a 0,30); **d)** per la caratteristica livello di piano (LIV), al fine di valutare il prezzo marginale dei diversi comparabili, è stato assunto un saggio di variazione percentuale pari allo 0,5%.

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:

¹⁶ 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).



	TABELLA DI VALUTAZIONE				
	COMPARABILE F	COMPARABILE G	COMPARABILE H	COMPARABILE I	COMPARABILE L
	Atto per notar Francesco SAIA del 21 gennaio 2022, rep. n. 121399, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 7, piano primo	Atto per notar Angela Massara del 23 giugno 2022, rep. n. 6672, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 6, piano primo	Atto per notar Federico PLACIDA del 6 dicembre 2023, rep. n. 2007, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 422, sub 12, piano secondo	Atto per notar Moreno Bruno del 4 aprile 2024, rep. n. 4004, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 13, piano secondo	Atto per notar Alessandro Maione del 27 agosto 2024, rep. n. 6144, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 7, piano primo
Prezzo PRZ (€uro)	€ 33 000,00	€ 43 210,00	€ 32 000,00	€ 32 500,00	€ 43 000,00
Data DAT (mesi)	-€ 165,00	-€ 216,05	-€ 160,00	-€ 162,50	-€ 215,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 3 046,96	€ 4 438,26	€ 264,35	€ 728,12	€ 3 510,72
Superficie balconi BAL (mq)	€ 274,55	€ 274,55	€ 274,55	€ 274,55	-€ 189,22
Livello di piano LIV (n)	€ 330,00	€ 648,15	€ 320,00	€ 325,00	€ -
Prezzi corretti	€ 36 486,51	€ 48 354,91	€ 32 698,90	€ 33 665,17	€ 46 106,51

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili cinque comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: la “panoramicità ed esposizione”; quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 5$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitative nel caso di specie). Per quanto concerne la caratteristica “**panoramicità ed esposizione**”, si attribuisce un nomenclatore pari a: **2** (due) per il **comparabile F**, in quanto tale immobile - pur avendo una buona esposizione, essendo le due tamponature esterne esposte a Sud-Ovest e Nord-Est, cfr. allegato n. 8.1 della presente relazione peritale - è dotato di una scarsa panoramicità (posto che risulta ubicato al piano primo dell’edificio); **1** (uno) per il **comparabile G**, in quanto tale immobile (come si evince dall’elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale) presenta un’esposizione non ottimale (atteso che le due pareti esterne sono esposte a Sud-Est ed a Nord-Est) ed una scarsa panoramicità (posto che lo stesso si trova ubicato al piano primo dell’edificio); **2** (due) per i **comparabili H** ed **I**, in quanto, pur avendo una non ottimale esposizione (infatti, le tamponature esterne del comparabile H sono esposte a Nord-Est e Sud-Est, mentre quelle del comparabile I sono esposte a Nord-Est e Nord-Ovest, cfr. allegati n. 8.3 e n. 8.4 della presente relazione peritale), presentano una migliore panoramicità rispetto agli immobili dei comparabili F, G e L, atteso che risultano ubicati ai piani secondi dei rispettivi fabbricati; **4** (quattro) per il **comparabile L**, che - pur avendo una panoramicità scadente (posto che è ubicato al piano primo del fabbricato) – è dotato di un’ottima esposizione, considerato che le pareti perimetrali sono esposte a Sud-Est e Sud-Ovest (cfr. elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.3 della presente relazione



peritale); 4 (quattro) per il *Subject* che ha una migliore panoramicità rispetto agli altri immobili (essendo ubicato al piano terzo) ed una buona esposizione, essendo le due tamponature esterne esposte a Sud-Ovest e Nord-Ovest. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato¹⁷. 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:

Caratteristica PANORAMICITA' ed ESPOSIZIONE (PAN-ESP)	2	1	2	2	4	4
D =	1	-2				
	1	-3				
	1	-2				
	1	-2				
	1	0				
D ^T =	1	1	1	1	1	
	-2	-3	-2	-2	0	
D ^T *D =	5	-9				
	-9	21				
(D ^T *D) ⁻¹ =	0,875	0,375				
	0,375	0,208333333				
p =	€ 36 486,51					
	€ 48 354,91					
	€ 32 698,90					
	€ 33 665,17					
	€ 46 106,51					
D ^T *p =	197 311,99					
	- 350 765,88					
s =	€ 41 110,79	Valore di mercato				
	€ 915,77	Prezzo marginale caratteristica PANORAMICITA' ed ESPOSIZIONE (PAN-ESP)				
Verifica (post sistema di stima)	€ 36 486,51	€ 48 354,91	€ 32 698,90	€ 33 665,17	€ 46 106,51	
	€ 1 831,54	€ 2 747,32	€ 1 831,54	€ 1 831,54	€ -	
	€ 38 318,05	€ 51 102,23	€ 34 530,44	€ 35 496,71	€ 46 106,51	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 41 110,79				

¹⁷ Infatti, si hanno cinque equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale dell'unità immobiliare oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica panoramicità ed esposizione (PAN-ESP).



In definitiva, il valore del *Subject* è pari a **€uro 41.110,79**, mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “panoramicità ed esposizione” è pari ad **€uro 915,77**. 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 reali¹⁸ 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 (**lotto n. 2**), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l’applicazione del suddetto metodo di stima (€uro 41.110,79) 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%, per cui residua un importo di €uro 39.877,47. Come indicato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica (e catastale), tale importo deve essere ulteriormente decurtato di **€uro 4.032,00** per tener conto della parcella di un tecnico abilitato alla redazione di una SCIA in sanatoria necessaria per sanare le difformità prospettiche e strutturali riscontrate (€uro 2.000,00), della sanzione pecuniaria prevista dal comma 1, articolo 37 del DPR n. 380/2001 e del costo per l’aggiornamento della planimetria catastale (**€uro 1.000,00** onnicomprensivi, fatto salvo l’eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l’Agenzia delle Entrate e le consequenziali determinazioni dell’ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa

¹⁸ 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).



correlate). Pertanto, il valore del lotto n. 2, decurtato dell'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia di eventuali vizi occulti ed al netto delle sanatorie previste, risulta pari ad **€uro 35.845,47**, che arrotondato al multiplo di €uro 100,00 (più vicino) risulta pari ad **€uro 35.800,00** (cioè €uro trentacinquemilaottocento/00).

2.2.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 3 (CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI NOCERA TERINESE AL FOGLIO DI MAPPA 45, PARTICELLA 422, SUBALTERNO 17)

Per il cespite in argomento (unità immobiliare adibita ad abitazione, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite a civili abitazioni ubicate ai piani superiori (rispetto ai piani terra) di fabbricati siti in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese, ricadenti sul foglio di mappa 45 del comune di Nocera Terinese”*. 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 45** del **comune di Nocera Terinese** (particelle 421, 422, 424, 405 e 406), 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 in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale¹⁹ condotta dallo scrivente, sono stati individuati due atti

¹⁹Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezioni telematiche degli immobili distinti in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particelle 405, 406, 421, 422 e 424**, riportate negli allegati dal n. 11.1 al n. 11.17 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 7.1 al n. 7.11 della presente relazione peritale), gli elaborati planimetrici dei succitati immobili (cfr. allegati dal n. 8.1 al n. 8.5) ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 9.1 al n. 9.11; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 9.6 al n. 9.10, mentre gli altri atti di compravendita reperiti sono stati utilizzati per la determinazione del valore venale degli immobili ubicati ai piani terra, ad eccezione dell'atto riportato quale allegato n. 9.11 ritenuto non attendibile ai fini della stima che ci occupa).



di compravendita stipulati tra l'anno 2022 e l'anno 2024; i cinque atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile F): atto per notar Francesco Saia, con sede in Aosta, del giorno **21 gennaio 2022**, repertorio n. **121.399**, raccolta n. 42501, trascritto in data **26 gennaio 2022** ai numeri 1031 di RG e **845** di RP, concernente la vendita di un appartamento, ubicato al piano primo del fabbricato individuato con la lettera E nel complesso residenziale denominato “*Terina Village*” sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 405, subalterno 7** (piano primo, interno 6, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 63 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 61 metri quadrati, rendita catastale Euro 278,89; cfr. allegato n. 7.4 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Francesco Saia del giorno **21 gennaio 2022** è indicato il prezzo di **Euro 33.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione (cfr. atto di compravendita 21 gennaio 2022, n. 121.399 di repertorio, raccolta n. 42501, riportato quale allegato n. 9.6 della presente relazione peritale).

Secondo atto di compravendita (comparabile G): atto per notar **Angela Massara**, con sede in Scalea, del **23 giugno 2022**, repertorio n. 6672, raccolta n. 4695, trascritto il giorno **8 luglio 2022**, RG 9819, **RP 8037**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato individuato con la lettera E nel complesso residenziale *Terina Village* sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese**, **foglio di mappa 45, particella 405, subalterno 6** (piano primo, interno 5, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 60 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 58 metri quadrati, rendita catastale Euro 278,89; cfr. allegato n. 7.3 della presente



relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Angela Massara** è indicato il prezzo di **€uro 43.210,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **23 giugno 2022**, n. 6672 di repertorio, raccolta n. 4695, riportato quale allegato n. 9.7 della presente relazione peritale).

Terzo atto di compravendita (comparabile H): atto per **notar Federico Placida**, con sede in Nocera Terinese, del **6 dicembre 2023**, repertorio n. 2007, raccolta n. 1405, trascritto il giorno **11 dicembre 2023**, RG 18087, **RP 14224**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato individuato con la lettera B nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 12** (piano secondo, interno 10, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 67 metri quadrati, rendita catastale €uro 216,91; cfr. allegato n. 9.11 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Federico Placida** è indicato il prezzo di **€uro 32.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **6 dicembre 2023**, n. 2007 di repertorio, raccolta n. 1405, riportato quale allegato n. 9.8 della presente relazione peritale).

Quarto atto di compravendita (comparabile I): atto per **notar Moreno Bruno**, con sede in Mendicino (Cosenza), del **4 aprile 2024**, repertorio n. 4004, raccolta n. 3344, trascritto il giorno **8 aprile 2024**, RG 5341, **RP 4455**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato individuato con la lettera A nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 421, subalterno 13** (piano secondo, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 1,



consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 68 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 66 metri quadrati, rendita catastale Euro 199,87; cfr. allegato n. 7.9 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Moreno Bruno** è indicato il prezzo di **€uro 32.500,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **4 aprile 2024**, n. 4004 di repertorio, raccolta n. 3344, riportato quale allegato n. 9.9 della presente relazione peritale).

Quinto atto di compravendita (comparabile L): atto per **notar Alessandro Maione**, con sede in Nocera Terinese, del **27 agosto 2024**, repertorio n. 6144, raccolta n. 4704, trascritto il giorno **30 agosto 2024**, RG 12972, **RP 10908**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato individuato con la lettera A nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 421, subalterno 7** (piano primo, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 63 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 60 metri quadrati, rendita catastale Euro 278,89; cfr. allegato n. 7.7 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Alessandro Maione** è indicato il prezzo di **€uro 43.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **27 agosto 2024**, n. 6144 di repertorio, raccolta n. 4704, riportato quale allegato n. 9.10 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che nelle ricerche espletate per i comparabili ubicati ai piani superiori rispetto al piano terra è stato reperito un ulteriore atto di compravendita (per notar Maria Elena Pizzonia del 10 agosto 2017, repertorio n. 947, raccolta n. 665, riportato quale allegato n. 9.11 della presente relazione peritale). Tuttavia, tale atto non è stato utilizzato ai fini della determinazione del valore venale del *Subject*, atteso che non è stato ritenuto quale utile riferimento per la stima trattandosi di un atto stipulato oltre sette anni fa.



Sulla scorta dei cinque atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese 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 cinque comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica balconi (**BAL**); **4)** caratteristica livello di piano (**LIV**); **5)** caratteristica "esposizione e panoramicità" (**PAN-ESP**). 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					Subject
	COMPARABILE F	COMPARABILE G	COMPARABILE H	COMPARABILE I	COMPARABILE L	
	Atto per notar Francesco SAIA del 21 gennaio 2022, rep. n. 6672, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 7, piano primo	Atto per notar Angela Massara del 23 giugno 2022, rep. n. 6672, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 6, piano primo	Atto per notar Federico PLACIDA del 6 dicembre 2023, rep. n. 2007, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 422, sub 12, piano secondo	Atto per notar Moreno Bruno del 4 aprile 2024, rep. n. 4004, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 13, piano secondo	Atto per notar Alessandro Maione del 27 agosto 2024, rep. n. 6144, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 7, piano primo	Unità immobiliare situata al piano terra individuata in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa
Prezzo PRZ (euro)	€ 33 000,00	€ 43 210,00	€ 32 000,00	€ 32 500,00	€ 43 000,00	-
Data DAT (mesi)	33	28	11	6	4	0
Superficie principale SUP (mq)	61,00	58,00	67,00	66,00	60,00	66,56
Superficie balconi BAL (mq)	6,67	6,67	6,67	6,67	10,00	10,57
Livello di piano LIV (n)	1	1	2	2	1	3
PANORAMICITA ED ESPOSIZIONE PAN-ESP (n)	2	1	2	2	4	3

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 9.6, n. 9.7, n. 9.8, n. 9.9 e n. 9.10) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 10.6, n. 10.7, n. 10.8, n. 10.9 e n. 10.10 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 Nocera Terinese 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 Nocera Terinese 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 0,50% (su base annua) relativamente a tutti i comparabili utilizzati;

- 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. 3.3) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 7.4, n. 7.3, n. 7.11, n. 7.9 e n. 7.7, nonché allegati riportati negli allegati dal n. 9.6 al n. 9.10);
- 3) per quanto concerne l'altra caratteristica superficiale (superficie balcone **BAL**), si precisa che è stata determinata per quanto riguarda il *Subject* dai rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato n. 3.3), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati dal n. 9.6 al n. 9.10) e nelle relative visure storiche per immobile (cfr. allegati n. n. 7.4, n. 7.3, n. 7.11, n. 7.9 e n. 7.7.), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30;
- 4) per quanto concerne la caratteristica livello di piano (**LIV**), il prezzo marginale (stimato con il saggio di variazione dei prezzi - rapporto mercantile - del particolare segmento di mercato) è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo in funzione della posizione (livello di piano) dell'immobile da valutare rispetto ai comparabili; in particolare, nel caso in esame, posto che il *Subject* si trova ad un livello superiore rispetto a quello dei cinque comparabili, il prezzo marginale del livello di piano (p_{i+1}), calcolato sulla differenza tra i prezzi totali, è pari a: $p_{i+1} = P_i \cdot I$, nella quale P_i rappresenta il



prezzo totale dell'unità immobiliare comparabile ed I indica il saggio di variazione assunto pari allo 0,5%;

- 5) per la caratteristica “**panoramicità ed esposizione PAN-ESP**”, 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 panoramicità e dell'esposizione delle sei unità immobiliari (5 comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:
- a) **2** (due) per il **comparabile F**, in quanto tale immobile – pur avendo una buona esposizione, essendo le due tamponature esterne esposte a Sud-Ovest e Nord-Est, cfr. allegato n. 8.1 della presente relazione peritale – è dotato di una scarsa panoramicità (posto che risulta ubicato al piano primo dell'edificio);
 - b) **1** (uno) per il **comparabile G**, in quanto tale immobile (come si evince dall'elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale) presenta un'esposizione non ottimale (atteso che le due pareti esterne sono esposte a Sud-Est ed a Nord-Est) ed una scarsa panoramicità (posto che lo stesso si trova ubicato al piano primo dell'edificio);
 - c) **2** (due) per i **comparabili H ed I**, in quanto, pur avendo una non ottimale esposizione (infatti, le tamponature esterne del comparabile H sono esposte a Nord-Est e Sud-Est, mentre quelle del comparabile I sono esposte a Nord-Est e Nord-Ovest, cfr. allegati n. 8.3 e n. 8.4 della presente relazione peritale), presentano una migliore panoramicità rispetto agli immobili dei comparabili F, G e L, atteso che risultano ubicati ai piani secondi dei rispettivi fabbricati;
 - d) **4** (quattro) per il **comparabile L**, che - pur avendo una panoramicità scadente (posto che è ubicato al piano primo del fabbricato) – è dotato di un'ottima esposizione, considerato che le pareti perimetrali sono esposte a Sud-Est e Sud-Ovest (cfr. elaborato



planimetrico riportato quale allegato n. 8.3 della presente relazione peritale);

- e) **3** (tre) per il **Subject** che, pur avendo un'esposizione non ottimale (essendo le due tamponature esterne esposte rispettivamente a Nord-Est e Nord-Ovest), ha una migliore panoramicità rispetto agli altri immobili (essendo ubicato al piano terzo del fabbricato).

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

Caratteristica data					Saggio annuale di rivalutazione del prezzo (Euro/mese)	i _F = 0,005	
p _F (DAT)	p _C (DAT)	p _M (DAT)	p _I (DAT)	p _L (DAT)		i _G = 0,005	i _H = 0,005
PRZ _F *(-i/12)	PRZ _C *(-i/12)	PRZ _M *(-i/12)	PRZ _I *(-i/12)	PRZ _L *(-i/12)		i _I = 0,005	i _L = 0,005
€ 5,00	€ 7,72	€ 14,55	€ 27,08	€ 53,75			
Caratteristica Superficie principale (SUP)							
p _F (SUP)	p _C (SUP)	p _M (SUP)	p _I (SUP)	p _L (SUP)	rapporto mercantile balconi BAL	0,30	
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)			
€ 523,81	€ 720,17	€ 463,77	€ 477,94	€ 682,54			
Il prezzo marginale è posto pari alla media dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:							
p(SUP) =		€ 463,77	(Euro/mq)				
Caratteristica Balconi (BAL)							
					Rapporto mercantile	0,30	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:							
p(BAL) =		€ 139,13	(Euro/mq)				
Caratteristica Livello di Piano (LIV)							
p _F (LIV)	p _C (LIV)	p _M (LIV)	p _I (LIV)	p _L (LIV)	Saggio di variazione livello di piano	0,005	
(Euro/n)	(Euro/n)	(Euro/n)	(Euro/n)	(Euro/n)			
€ 165,00	€ 216,05	€ 160,00	€ 162,50	€ 215,00			

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 posizione²⁰ 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 superficiera in argomento (assunto pari a 0,30); **d)** per la caratteristica livello di piano (LIV), al fine di valutare il prezzo marginale dei diversi comparabili è stato assunto un saggio di variazione percentuale pari allo 0,5%.

²⁰ 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).



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 F	COMPARABILE G	COMPARABILE H	COMPARABILE I	COMPARABILE L
	Atto per notar Francesco SAI del 21 gennaio 2022, rep. n. 121399, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 7, piano primo	Atto per notar Angela Massara del 23 giugno 2022, rep. n. 6672, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 6, piano primo	Atto per notar Federico PLACIDA del 6 dicembre 2023, rep. n. 2007, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 422, sub 12, piano secondo	Atto per notar Moreno Bruno del 4 aprile 2024, rep. n. 4004, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 13, piano secondo	Atto per notar Alessandro Maione del 27 agosto 2024, rep. n. 6144, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 7, piano primo
Prezzo PRZ (€uro)	€ 33 000,00	€ 43 210,00	€ 32 000,00	€ 32 500,00	€ 43 000,00
Data DAT (mesi)	-€ 165,00	-€ 216,05	-€ 160,00	-€ 162,50	-€ 215,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 2 578,55	€ 3 969,86	-€ 204,06	€ 259,71	€ 3 042,32
Superficie balconi BAL (mq)	€ 543,07	€ 543,07	€ 543,07	€ 543,07	€ 79,30
Livello di piano LIV (n)	€ 165,00	€ 432,10	€ 160,00	€ 162,50	-€ 215,00
Prezzi corretti	€ 36 121,62	€ 47 938,98	€ 32 339,01	€ 33 302,78	€ 45 691,62

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili cinque comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: la “panoramicità ed esposizione”; quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 5$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitative nel caso di specie). Per quanto concerne la caratteristica “**panoramicità ed esposizione**”, si attribuisce un nomenclatore pari a: **2** (due) per il **comparabile F**, in quanto tale immobile – pur avendo una buona esposizione, essendo le due tamponature esterne esposte a Sud-Ovest e Nord-Est, cfr. allegato n. 8.1 della presente relazione peritale – è dotato di una scarsa panoramicità (posto che risulta ubicato al piano primo dell’edificio); **1** (uno) per il **comparabile G**, in quanto tale immobile (come si evince dall’elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale) presenta un’esposizione non ottimale (atteso che le due pareti esterne sono esposte a Sud-Est ed a Nord-Est) ed una scarsa panoramicità (posto che lo stesso si trova ubicato al piano primo dell’edificio); **2** (due) per i **comparabili H** ed **I**, in quanto, pur avendo una non ottimale esposizione (infatti, le tamponature esterne del comparabile H sono esposte a Nord-Est e Sud-Est, mentre quelle del comparabile I sono esposte a Nord-Est e Nord-Ovest, cfr. allegati n. 8.3 e n. 8.4 della presente relazione peritale), presentano una migliore panoramicità rispetto agli immobili dei comparabili F, G e L, atteso che risultano ubicati ai piani secondi dei rispettivi fabbricati; **4** (quattro) per il **comparabile L**, che - pur avendo una panoramicità



scadente (posto che è ubicato al piano primo del fabbricato) – è dotato di un’ottima esposizione, considerato che le pareti perimetrali sono esposte a Sud-Est e Sud-Ovest (cfr. elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.3 della presente relazione peritale); **3** (tre) per il **Subject** che, pur avendo un’esposizione non ottimale (essendo le due tamponature esterne esposte rispettivamente a Nord-Est e Nord-Ovest), ha una migliore panoramicità rispetto agli altri immobili (essendo ubicato al piano terzo del fabbricato). Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato²¹. 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:

²¹ Infatti, si hanno cinque equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale dell’unità immobiliare oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica panoramicità ed esposizione (**PAN-ESP**).



Tribunale di Lamezia Terme – GE dr^{ssa} Alessia Iavazzo
 Procedura esecutiva iscritta al n. 11/2023 R.E. promossa da:
 Penelope SPV srl avverso [REDACTED] - Relazione peritale

Caratteristica PANORAMICITA' ED ESPOSIZIONE (PAN-ESP)	2	1	2	2	4	3
D =	1	-1				
	1	-2				
	1	-1				
	1	-1				
	1	1				
D ^T =	1	1	1	1	1	
	-1	-2	-1	-1	1	
D ^T *D =	5	-4				
	-4	8				
(D ^T *D) ⁻¹ =	0,33333333	0,16666667				
	0,16666667	0,20833333				
p =	€ 36 121,62					
	€ 47 938,98					
	€ 32 339,01					
	€ 33 302,78					
	€ 45 691,62					
D ^T *p =	195 394,02					
	- 151 949,75					
s =	€ 39 806,38	Valore di mercato				
	€ 909,47	Prezzo marginale caratteristica PANORAMICITA' ed ESPOSIZIONE (PAN-ESP)				
Verifica (post sistema di stima)	€ 36 121,62	€ 47 938,98	€ 32 339,01	€ 33 302,78	€ 45 691,62	
	€ 909,47	€ 1 818,94	€ 909,47	€ 909,47	-€ 909,47	
	€ 37 031,09	€ 49 757,92	€ 33 248,49	€ 34 212,25	€ 44 782,15	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 39 806,38				

In definitiva, il valore del *Subject* è pari a **€uro 39.806,38**, mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “panoramicità ed esposizione” è pari ad **€uro 909,47**. 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 reali²² 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

²² 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).



caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine. Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento (lotto n. 3), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l'applicazione del succitato metodo di stima (€uro 39.806,38) 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 3%, per cui residua un importo di €uro 38.612,19. Come indicato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica (e catastale), tale importo deve essere ulteriormente decurtato di **€uro 4.032,00** per tener conto della parcella di un tecnico abilitato alla redazione di una SCIA in sanatoria necessaria per sanare le difformità prospettiche e strutturali riscontrate (€uro 2.000,00), della sanzione pecuniaria prevista dal comma 1, articolo 37 del DPR n. 380/2001 e del costo per l'aggiornamento della planimetria catastale (**€uro 1.000,00** onnicomprensivi, fatto salvo l'eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e le consequenziali determinazioni dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate). Pertanto, il valore del lotto n. 3, decurtato dell'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia di eventuali vizi occulti ed al netto delle sanatorie previste, risulta pari ad **€uro 34.580,19**, che arrotondato al multiplo di €uro 100,00 (più vicino) risulta pari ad **€uro 34.600,00** (cioè €uro trentaquattromilaseicento/00).

2.2.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 4 (CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI NOCERA TERINESE AL FOGLIO DI MAPPA 45, PARTICELLA 424, SUBALTERNO 6)

Per il cespite in argomento (unità immobiliare adibita ad abitazione, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45**, **particella 424**, **subalterno 6**), ubicato al piano terra ed al piano primo del fabbricato, occorre precisare che lo scrivente ha proceduto alla stima separata dei due piani, tenendo conto che gli stessi sono dotati di una diversa esposizione e panoramicità e sono ubicati su livelli di piano differenti. Inoltre, viste le caratteristiche intrinseche dei due piani oggetto di stima, si mette in evidenza che l'unità



immobiliare in argomento potrebbe (in astratto) essere frazionata in due immobili autonomamente indipendenti, avendo accesso separato sia dal piano terra sia dal piano primo. Pertanto, il procedimento di stima espletato dallo scrivente (eseguita distintamente per il piano terra e per il piano primo) ben si adatta al caso in esame.

Per quanto concerne il **piano terra del lotto n. 4** è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite a civili abitazioni ubicate al piano terra di fabbricati siti in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese, ricadenti sul foglio di mappa 45 del comune di Nocera Terinese”*. 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 45 del comune di Nocera Terinese** (particelle 421, 422, 424, 405 e 406), 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 in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale²³ condotta dallo scrivente, sono stati individuati due atti di compravendita stipulati tra l’anno 2022 e l’anno 2024; i cinque atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell’applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A): atto per notar Gianluca Perrella, con sede in Catanzaro, del giorno **20 marzo 2023**, repertorio n. **106207**, raccolta n. 30491, trascritto in data **5**

²³Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezioni telematiche degli immobili distinti in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particelle 405, 406, 421, 422 e 424**, riportate negli allegati dal n. 11.1 al n. 11.17 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 7.1 al n. 7.11 della presente relazione peritale), gli elaborati planimetrici dei succitati immobili (cfr. allegati dal n. 8.1 al n. 8.5) ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 9.1 al n. 9.11; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati agli allegati n. 9.1 al n. 9.5, mentre gli altri atti di compravendita reperiti sono stati utilizzati per la determinazione del valore venale degli immobili ubicati ai piani primo e terzo, ad eccezione dell’atto riportato quale allegato n. 9.11 ritenuto non attendibile ai fini della stima che ci occupa).



aprile 2023 ai numeri 5504 di RG e **3846** di **RP**, concernente la vendita di un appartamento, ubicato al piano terra del fabbricato individuato con la lettera E nel complesso residenziale denominato “Terina Village” sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l’atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell’unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 405, sub 2** (scala A, piano terra, , categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 68 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 66 metri quadrati, rendita catastale Euro 278,89; cfr. allegato **n. 7.1** della presente relazione peritale). Nell’atto di compravendita per notar Gianluca Perrella del giorno **20 marzo 2023** è indicato il prezzo di **€uro 65.000,00** per l’acquisto dell’unità immobiliare adibita a civile abitazione (cfr. atto di compravendita 20 marzo 2023, n. 106207 di repertorio, raccolta n. 30491, riportato quale allegato **n. 9.1** della presente relazione peritale).

Secondo atto di compravendita (comparabile B): atto per **notar Gianluca Perrella**, con sede in Catanzaro, del **7 settembre 2023**, repertorio n. 106622, raccolta n. 30846, trascritto il **26 settembre 2023**, RG 14297, **RP 11078**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato individuato con la lettera D nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l’atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell’appartamento censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 406, subalterno 5** (piano terra, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 59 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 57 metri quadrati, rendita catastale Euro 180,76; cfr. allegato **n. 7.6** della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Gianluca Perrella** è indicato il prezzo di **€uro 45.000,00** per l’acquisto dell’unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **7 settembre 2023**, n. 106622 di repertorio, raccolta n. 30846, riportato quale allegato **n. 9.2** della presente relazione peritale).



Terzo atto di compravendita (comparabile C): atto per **notar Alessandro Maione**, con sede in Nocera Terinese, del **2 ottobre 2023**, repertorio n. 5105, raccolta n. 3879, trascritto il **9 ottobre 2023**, RG 15004, **RP 11659**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato individuato con la lettera B nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 4** (piano terra, interno 2, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 66 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 66 metri quadrati, rendita catastale Euro 216,91; cfr. allegato n. 7.10 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Alessandro Maione** è indicato il prezzo di **€uro 28.500,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **2 ottobre 2023**, n. 5105 di repertorio, raccolta n. 3879, riportato quale allegato n. 9.3 della presente relazione peritale).

Quarto atto di compravendita (comparabile D): atto per **notar Gianluca Perrella**, con sede in Catanzaro, del **2 ottobre 2023**, repertorio n. 106686, raccolta n. 30894, trascritto il **16 ottobre 2023**, RG 15368, **RP 11973**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato individuato con la lettera E nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 405, subalterno 4** (piano terra, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 48 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 48 metri quadrati, rendita catastale Euro 216,91; cfr. allegato n. 7.2 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Gianluca Perrella** è indicato il prezzo di **€uro 49.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita



del **2 ottobre 2023**, n. 106686 di repertorio, raccolta n. 30894, riportato quale allegato n. 9.4 della presente relazione peritale).

Quinto atto di compravendita (comparabile E): atto per **notar Francesco Sapone**, con sede in Lamezia Terme, del **26 giugno 2024**, repertorio n. 4229, raccolta n. 3225, trascritto il giorno **1 luglio 2024**, RG 9856, **RP 8552**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato individuato con la lettera D nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 406, subalterno 3** (piano terra, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 56 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 56 metri quadrati, rendita catastale Euro 180,76; cfr. allegato n. 7.5 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Francesco Sapone** è indicato il prezzo di **Euro 33.050,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **26 giugno 2024**, n. 4229 di repertorio, raccolta n. 3225, riportato quale allegato n. 9.5 della presente relazione peritale).

Sulla scorta dei cinque atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese 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 cinque comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica esposizione (**ESP**). Si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. 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 A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	COMPARABILE D	COMPARABILE E	Subject
	Atto per notar Gianluca PERRELLA del 20 marzo 2023, rep. n. 106207, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 2, piano terra	Atto per notar Gianluca PERRELLA del 7 settembre 2023, rep. n. 106622, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 406, sub 5, piano terra	Atto per notar Alessandro MAIONE del 2 ottobre 2023, rep. n. 5105, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 422, sub 4, piano terra	Atto per notar Gianluca PERRELLA del 2 ottobre 2023, rep. n. 106686, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 4, piano terra	Atto per notar Francesco SAPONE del 26 giugno 2024, rep. n. 4229, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 406, sub 3, piano terra	Unità immobiliare sita al piano terra individuata in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6
Prezzo PRZ (euro)	€ 65 000,00	€ 45 000,00	€ 28 500,00	€ 49 000,00	€ 33 050,00	-
Data DAT (mesi)	19	13	12	12	4	0
Superficie principale SUP (mq)	68,00	59,00	66,00	48,00	56,00	71,34
ESPOSIZIONE ESP (n)	5	4	2	2	2	3

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati dal n. 9.1 al n. 9.5) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati dal n. 10.1 al n. 10.5 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 Nocera Terinese 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 Nocera Terinese 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 0,50% (su base annua) relativamente a tutti i comparabili utilizzati;
- 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. 3.4) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati dal n. 9.1 al n. 9.5 e n. 7.1, n. 7.6, n. 7.10, n. 7.2 e n. 7.5);
- 3) per la caratteristica “**esposizione**”, 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'esposizione delle sei



unità immobiliari (5 comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

- e) **5** (cinque) per il **comparabile A**, in quanto tale immobile è dotato della migliore esposizione, posto che (come si evince dall’elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale) le due tamponature esterne sono entrambe esposte a Sud (Sud-Est e Sud-Ovest);
- f) **4** (quattro) per il **comparabile B**, in quanto tale immobile (come si evince dall’elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.2 della presente relazione peritale), pur avendo entrambe le tamponature esterne esposte a Sud (Sud-Est e Sud-Ovest), la tamponatura Sud-Est risulta parzialmente coperta dal vano scala del fabbricato adiacente;
- g) **2** (due) per i **comparabili C, D ed E**, in quanto l’esposizione delle due tamponature esterne degli immobili succitati non è ottimale, essendo le stesse esposte a Nord-Est ed a Sud-Est (cfr. elaborati planimetrici riportati rispettivamente negli allegati n. 8.4, n. 8.1 e n. 8.2 della presente relazione peritale);
- h) **3** (tre) per il **Subject** che, pur avendo una tamponatura esposta a Nord-Ovest, è dotato di una tamponatura avente esposizione Sud-Ovest (esposizione migliore rispetto a quella delle unità immobiliari identificate con le lettere C, D ed E).

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

Caratteristica data					Saggio annuale di rivalutazione del prezzo (euro/mese)	i _A = 0,005	
p _A (DAT)	p _B (DAT)	p _C (DAT)	p _D (DAT)	p _E (DAT)		i _B = 0,005	i _C = 0,005
PRZ _A ^{*(i/12)}	PRZ _B ^{*(i/12)}	PRZ _C ^{*(i/12)}	PRZ _D ^{*(i/12)}	PRZ _E ^{*(i/12)}		i _D = 0,005	i _E = 0,005
€ 17,11	€ 17,31	€ 11,88	€ 20,42	€ 41,31			

Caratteristica Superficie principale (SUP)				
p _A (SUP)	p _B (SUP)	p _C (SUP)	p _D (SUP)	p _E (SUP)
(euro/mq)	(euro/mq)	(euro/mq)	(euro/mq)	(euro/mq)
€ 955,88	€ 762,71	€ 431,82	€ 1.020,83	€ 590,18

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

p(SUP) = € 752,28 (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 posizione²⁴ 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:

	TABELLA DI VALUTAZIONE				
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	COMPARABILE D	COMPARABILE E
	Atto per notar Gianluca PERRELLA del 20 marzo 2023, rep. n. 106207, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 2, piano terra	Atto per notar Gianluca PERRELLA del 7 settembre 2023, rep. n. 106622, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 406, sub 5, piano terra	Atto per notar Alessandro MAIONE del 2 ottobre 2023, rep. n. 5105, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 422, sub 4, piano terra	Atto per notar Gianluca PERRELLA del 2 ottobre 2023, rep. n. 106686, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 4, piano terra	Atto per notar Francesco SAPONE del 26 giugno 2024, rep. n. 4229, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 406, sub 3, piano terra
Prezzo PRZ (€uro)	€ 65 000,00	€ 45 000,00	€ 28 500,00	€ 49 000,00	€ 33 050,00
Data DAT (mesi)	-€ 325,00	-€ 225,00	€ 142,50	-€ 245,00	-€ 165,25
Superficie principale SUP (mq)	€ 2 512,63	€ 9 283,20	€ 4 017,20	€ 17 558,33	€ 11 540,05
Prezzi corretti	€ 67 187,63	€ 54 058,20	€ 32 374,70	€ 66 313,33	€ 44 424,80

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili cinque comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: l'“esposizione”; quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 5$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitative nel caso di specie). Per quanto concerne la caratteristica “esposizione”, si attribuisce un nomenclatore pari a: **5** (cinque) per il **comparabile A**, in quanto tale immobile è dotato della migliore esposizione, posto che (come si evince dall'elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale) le due tamponature esterne sono entrambe esposte a Sud (Sud-Est e Sud-Ovest); **4** (quattro) per il **comparabile B**, in quanto tale immobile (come si evince dall'elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.2 della presente relazione peritale), pur avendo entrambe le tamponature esterne esposte a Sud (Sud-Est e Sud-Ovest), la tamponatura Sud-Est risulta parzialmente coperta dal vano scala del fabbricato adiacente; **2** (due) per i **comparabili C, D ed E**, in quanto l'esposizione delle due tamponature esterne degli immobili succitati non è ottimale, essendo le stesse esposte a Nord-Est ed a

²⁴ 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).



Sud-Est (cfr. elaborati planimetrici riportati rispettivamente negli allegati n. 8.4, n. 8.1 e n. 8.2 della presente relazione peritale); **3** (tre) per il **Subject** che, pur avendo una tamponatura esposta a Nord-Ovest, è dotato di una tamponatura avente esposizione Sud-Ovest (esposizione migliore rispetto a quella delle unità immobiliari identificate con le lettere C, D ed E).

Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato²⁵. 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:

²⁵ Infatti, si hanno cinque equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica esposizione (**ESP**).



Tribunale di Lamezia Terme – GE dr^{ssa} Alessia Iavazzo
 Procedura esecutiva iscritta al n. 11/2023 R.E. promossa da:
Penelope SPV srl avverso [REDACTED] - Relazione peritale

Caratteristica ESPOSIZIONE (ESP)	5	4	2	2	2	3
	1	2				
D =	1	1				
	1	-1				
	1	-1				
	1	-1				
D ^T	1	1	1	1	1	
	2	1	-1	-1	-1	
D ^T *D =	5	0				
	0	8				
(D ^T *D) ⁻¹ =	0,2	0				
	0	0,125				
	€ 67 187,63					
p =	€ 54 058,20					
	€ 32 374,70					
	€ 66 313,33					
	€ 44 424,80					
D ^T *p =	264 358,66					
	45 320,63					
s =	€ 52 871,73	Valore di mercato				
	€ 5 665,08	Prezzo marginale caratteristica ESPOSIZIONE (ESP)				
Verifica (post sistema di stima)	€ 67 187,63	€ 54 058,20	€ 32 374,70	€ 66 313,33	€ 44 424,80	
	-€ 11 330,16	-€ 5 665,08	€ 5 665,08	€ 5 665,08	€ 5 665,08	
	€ 55 857,47	€ 48 393,12	€ 38 039,78	€ 71 978,41	€ 50 089,88	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 52 871,73				

In definitiva, il valore del solo piano terra del lotto n. 4 è pari a **€uro 52.871,73**, mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “esposizione” è pari ad **€uro 5.665,08**. 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 reali²⁶ 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

²⁶ 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).



o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine.

Per quanto concerne il piano primo dell'unità immobiliare identificata quale lotto n. 4 (unità immobiliare adibita ad abitazione, censita in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite a civili abitazioni ubicate ai piani superiori (rispetto ai piani terra) di fabbricati siti in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese, ricadenti sul foglio di mappa 45 del comune di Nocera Terinese”*. 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 45 del comune di Nocera Terinese** (particelle 421, 422, 424, 405 e 406), 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 in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale²⁷ condotta dallo scrivente, sono stati individuati due atti di compravendita stipulati tra l'anno 2022 e l'anno 2024; i cinque atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile F): atto per notar Francesco Saia, con sede in Aosta, del giorno **21 gennaio 2022**, repertorio n. **121.399**, raccolta n. 42501, trascritto il **26 gennaio 2022**, RG 1031, **RP 845**, concernente la vendita di un

²⁷Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezioni telematiche degli immobili distinti in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particelle 405, 406, 421, 422 e 424**, riportate negli allegati dal n. 11.1 al n. 11.17 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 7.1 al n. 7.11 della presente relazione peritale), gli elaborati planimetrici dei succitati immobili (cfr. allegati dal n. 8.1 al n. 8.5) ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 9.1 al n. 9.11; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 9.6 al n. 9.10, mentre gli altri atti di compravendita reperiti sono stati utilizzati per la determinazione del valore venale degli immobili ubicati ai piani terra, ad eccezione dell'atto riportato quale allegato n. 9.11 ritenuto non attendibile ai fini della stima che ci occupa).



appartamento ubicato al piano primo del fabbricato individuato con la lettera E nel complesso residenziale denominato “*Terina Village*” sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l’atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell’unità immobiliare censita in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa **45, particella 405, subalterno 7** (piano primo, interno 6, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 63 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 61 metri quadrati, rendita catastale Euro 278,89; cfr. allegato n. 7.4 della presente relazione peritale). Nell’atto di compravendita per notar Francesco Saia del **21 gennaio 2022** è indicato il prezzo di **Euro 33.000,00** per l’acquisto dell’unità immobiliare adibita a civile abitazione (cfr. atto di compravendita 21 gennaio 2022, n. 121.399 di repertorio, raccolta n. 42501, riportato quale allegato n. 9.6 della presente relazione peritale).

Secondo atto di compravendita (comparabile G): atto per notar **Angela Massara**, con sede in Scalea, del **23 giugno 2022**, repertorio n. 6672, raccolta n. 4695, trascritto il giorno **8 luglio 2022**, RG 9819, **RP 8037**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato individuato con la lettera E nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l’atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell’appartamento censito in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa **45, particella 405, subalterno 6** (piano primo, interno 5, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 60 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 58 metri quadrati, rendita catastale Euro 278,89; cfr. allegato n. 7.3 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per notar **Angela Massara** è indicato il prezzo di **Euro 43.210,00** per l’acquisto dell’unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **23 giugno 2022**, n. 6672 di repertorio, raccolta n. 4695, riportato quale allegato n. 9.7 della presente relazione peritale).



Terzo atto di compravendita (comparabile H): atto per **notar Federico Placida**, con sede in Nocera Terinese, del **6 dicembre 2023**, repertorio n. 2007, raccolta n. 1405, trascritto il giorno **11 dicembre 2023**, RG 18087, **RP 14224**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato individuato con la lettera B nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 12** (piano secondo, interno 10, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 67 metri quadrati, rendita catastale Euro 216,91; cfr. allegato n. 7.11 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Federico Placida** è indicato il prezzo di **Euro 32.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **6 dicembre 2023**, n. 2007 di repertorio, raccolta n. 1405, riportato quale allegato n. 9.8 della presente relazione peritale).

Quarto atto di compravendita (comparabile I): atto per **notar Moreno Bruno**, con sede in Mendicino (Cosenza), del **4 aprile 2024**, repertorio n. 4004, raccolta n. 3344, trascritto il giorno **8 aprile 2024**, RG 5341, **RP 4455**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato individuato con la lettera A nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 421, subalterno 13** (piano secondo, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 68 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 66 metri quadrati, rendita catastale Euro 199,87; cfr. allegato n. 7.9 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Moreno Bruno** è indicato il prezzo di **Euro 32.500,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di



compravendita del **4 aprile 2024**, n. 4004 di repertorio, raccolta n. 3344, riportato quale allegato n. 9.9 della presente relazione peritale).

Quinto atto di compravendita (comparabile L): atto per notar **Alessandro Maione**, con sede in Nocera Terinese, del **27 agosto 2024**, repertorio n. 6144, raccolta n. 4704, trascritto il **30 agosto 2024**, RG 12972, **RP 10908**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato individuato con la lettera A nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 421, subalterno 7** (piano primo, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 63 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 60 metri quadrati, rendita catastale Euro 278,89; cfr. allegato n. 7.7 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per notar **Alessandro Maione** è indicato il prezzo di **Euro 43.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **27 agosto 2024**, n. 6144 di repertorio, raccolta n. 4704, riportato quale allegato n. 9.10 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che nelle ricerche espletate per i comparabili ubicati ai piani superiori rispetto al piano terra è stato reperito un ulteriore atto di compravendita (per notar Maria Elena Pizzonia del 10 agosto 2017, repertorio n. 947, raccolta n. 665, riportato quale allegato n. 9.11 della presente relazione peritale). Tuttavia, tale atto non è stato utilizzato ai fini della determinazione del valore venale del *Subject*, atteso che non è stato ritenuto quale utile riferimento per la stima trattandosi di un atto stipulato oltre sette anni fa.

Sulla scorta dei cinque atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese 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 cinque comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica balconi (**BAL**); **4)** caratteristica livello di piano (**LIV**); **5)** caratteristica "esposizione e panoramicità" (**PAN-ESP**). 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 F	COMPARABILE G	COMPARABILE H	COMPARABILE I	COMPARABILE L	Subject
	Atto per notar Francesco SAIÀ del 21 gennaio 2022, rep. n. 121399, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 7, piano primo	Atto per notar Angela Massara del 23 giugno 2022, rep. n. 6672, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 6, piano primo	Atto per notar Federico PLACIDA del 6 dicembre 2023, rep. n. 2007, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 422, sub 12, piano secondo	Atto per notar Moreno Bruno del 4 aprile 2024, rep. n. 4004, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 13, piano secondo	Atto per notar Alessandro Maione del 27 agosto 2024, rep. n. 6144, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 7, piano primo	Piano primo dell'unità immobiliare individuata in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424.
Prezzo PRZ (euro)	€ 33 000,00	€ 43 210,00	€ 32 000,00	€ 32 500,00	€ 43 000,00	-
Data DAT (mesi)	33	28	11	6	4	0
Superficie principale SUP (mq)	61,00	58,00	67,00	66,00	60,00	61,80
Superficie balconi BAL (mq)	6,67	6,67	6,67	6,67	10,00	8,64
Livello di piano LIV (n)	1	1	2	2	1	1
PANORAMICITA' ed ESPOSIZIONE PAN-ESP (n)	2	1	2	2	4	1

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 9.6, n. 9.7, n. 9.8, n. 9.9 e n. 9.10) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 10.6, n. 10.7, n. 10.8, n. 10.9 e n. 10.10 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 Nocera Terinese 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 Nocera Terinese 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



- 0,50% (su base annua) relativamente a tutti i comparabili utilizzati;
- 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. 3.4) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 7.4, n. 7.3, n. 7.11, n. 7.9 e n. 7.7, nonché allegati riportati negli allegati dal n. 9.6 al n. 9.10);
 - 3) per quanto concerne l'altra caratteristica superficaria (superficie balcone **BAL**), si precisa che è stata determinata per quanto riguarda il *Subject* dai rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato n. 3.4), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati dal n. 9.6 al n. 9.10) e nelle relative visure storiche per immobile (cfr. allegati n. n. 7.4, n. 7.3, n. 7.11, n. 7.9 e n. 7.7.), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30;
 - 4) per quanto concerne la caratteristica livello di piano (**LIV**), il prezzo marginale (stimato con il saggio di variazione dei prezzi - rapporto mercantile - del particolare segmento di mercato) è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo in funzione della posizione (livello di piano) dell'immobile da valutare rispetto ai comparabili; in particolare, nel caso in esame, posto che il *Subject* si trova ad un livello inferiore o uguale rispetto a quello dei cinque comparabili, il prezzo marginale del livello di piano (p_{i-1}), calcolato sulla differenza tra i prezzi totali, è pari a: $p_{i-1} = P_i \cdot I / (i+1)$, nella quale P_i rappresenta il prezzo totale dell'unità immobiliare comparabile ed I indica il saggio di variazione assunto pari allo 0,5%;
 - 5) per la caratteristica “**panoramicità ed esposizione PAN-ESP**”, 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 panoramicità e dell'esposizione delle sei unità immobiliari (5 comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:

- a) **2** (due) per il **comparabile F**, in quanto tale immobile – pur avendo una buona esposizione, essendo le due tamponature esterne esposte a Sud-Ovest e Nord-Est, cfr. allegato n. 8.1 della presente relazione peritale – è dotato di una scarsa panoramicità (posto che risulta ubicato al piano primo dell'edificio);
- b) **1** (uno) per il **comparabile G**, in quanto tale immobile (come si evince dall'elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale) presenta un'esposizione non ottimale (atteso che le due pareti esterne sono esposte a Sud-Est ed a Nord-Est) ed una scarsa panoramicità (posto che lo stesso si trova ubicato al piano primo dell'edificio);
- c) **2** (due) per i **comparabili H** ed **I**, in quanto, pur avendo una non ottimale esposizione (infatti, le tamponature esterne del comparabile H sono esposte a Nord-Est e Sud-Est, mentre quelle del comparabile I sono esposte a Nord-Est e Nord-Ovest, cfr. allegati n. 8.3 e n. 8.4 della presente relazione peritale), presentano una migliore panoramicità rispetto agli immobili dei comparabili F, G e L, atteso che risultano ubicati ai piani secondi dei rispettivi fabbricati;
- d) **4** (quattro) per il **comparabile L**, che - pur avendo una panoramicità scadente (posto che è ubicato al piano primo del fabbricato) – è dotato di un'ottima esposizione, considerato che le pareti perimetrali sono esposte a Sud-Est e Sud-Ovest (cfr. elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.3 della presente relazione peritale);
- e) **1** (uno) per il **Subject** che non ha né una buona esposizione (visto che le due tamponature esterne sono esposte a Nord Est e Nord-Ovest) né una panoramicità ottimale (posto che si trova al piano primo del fabbricato).



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

Caratteristica data					Saggio annuale di rivalutazione del prezzo		
p_e (DAT)	p_c (DAT)	p_m (DAT)	p_t (DAT)	p_t (DAT)		$i_F =$	0,005
$PRZ_{e,t}^{*}(-i/12)$	$PRZ_{c,t}^{*}(-i/12)$	$PRZ_{m,t}^{*}(-i/12)$	$PRZ_{t,t}^{*}(-i/12)$	$PRZ_{t,t}^{*}(-i/12)$		$i_G =$	0,005
€ 5,00	€ 7,72	€ 14,55	€ 27,08	€ 53,75	(Euro/mese)	$i_H =$	0,005
						$i_I =$	0,005
						$i_L =$	0,005

Caratteristica Superficie principale (SUP)					rapporto mercantile balconi BAL		
p_e (SUP)	p_c (SUP)	p_m (SUP)	p_t (SUP)	p_t (SUP)			
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)			
€ 523,81	€ 720,17	€ 463,77	€ 477,94	€ 682,54			

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

$p(SUP) =$ € 463,77 (Euro/mq)

Caratteristica Balconi (BAL)		Rapporto mercantile			
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					0,30
$p(BAL) =$	€ 139,13 (Euro/mq)				

Caratteristica Livello di Piano (LIV)					Saggio di variazione livello di piano		
p_e (LIV)	p_c (LIV)	p_m (LIV)	p_t (LIV)	p_t (LIV)			
(Euro/n)	(Euro/n)	(Euro/n)	(Euro/n)	(Euro/n)			
€ 164,18	€ 214,98	€ 159,20	€ 161,69	€ 213,93		0,005	

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 posizione²⁸ 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 superficiera in argomento (assunto pari a 0,30); **d)** per la caratteristica livello di piano (LIV), al fine di valutare il prezzo marginale dei diversi comparabili è stato assunto un saggio di variazione percentuale pari allo 0,5%.

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:

²⁸ 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).



	TABELLA DI VALUTAZIONE				
	COMPARABILE F	COMPARABILE G	COMPARABILE H	COMPARABILE I	COMPARABILE L
	Atto per notar Francesco SAIA del 21 gennaio 2022, rep. n. 121399, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 7, piano primo	Atto per notar Angela Massara del 23 giugno 2022, rep. n. 6672, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 6, piano primo	Atto per notar Federico PLACIDA del 6 dicembre 2023, rep. n. 2007, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 422, sub 12, piano secondo	Atto per notar Moreno Bruno del 4 aprile 2024, rep. n. 4004, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 13, piano secondo	Atto per notar Alessandro Maione del 27 agosto 2024, rep. n. 6144, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 7, piano primo
Prezzo PRZ (€uro)	€ 33 000,00	€ 43 210,00	€ 32 000,00	€ 32 500,00	€ 43 000,00
Data DAT (mesi)	-€ 165,00	-€ 216,05	-€ 160,00	-€ 162,50	-€ 215,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 3 046,96	€ 4 438,26	€ 264,35	€ 728,12	€ 3 510,72
Superficie balconi BAL (mq)	€ 274,55	€ 274,55	€ 274,55	€ 274,55	-€ 189,22
Livello di piano LIV (n)	€ 330,00	€ 648,15	€ 320,00	€ 325,00	€ -
Prezzi corretti	€ 36 486,51	€ 48 354,91	€ 32 698,90	€ 33 665,17	€ 46 106,51

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili cinque comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: la “panoramicità ed esposizione”; quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 5$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitative nel caso di specie). Per quanto concerne la caratteristica “**panoramicità ed esposizione**”, si attribuisce un nomenclatore pari a: **2** (due) per il **comparabile F**, in quanto tale immobile – pur avendo una buona esposizione, essendo le due tamponature esterne esposte a Sud-Ovest e Nord-Est, cfr. allegato n. 8.1 della presente relazione peritale – è dotato di una scarsa panoramicità (posto che risulta ubicato al piano primo dell’edificio); **1** (uno) per il **comparabile G**, in quanto tale immobile (come si evince dall’elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale) presenta un’esposizione non ottimale (atteso che le due pareti esterne sono esposte a Sud-Est ed a Nord-Est) ed una scarsa panoramicità (posto che lo stesso si trova ubicato al piano primo dell’edificio); **2** (due) per i **comparabili H** ed **I**, in quanto, pur avendo una non ottimale esposizione (infatti, le tamponature esterne del comparabile H sono esposte a Nord-Est e Sud-Est, mentre quelle del comparabile I sono esposte a Nord-Est e Nord-Ovest, cfr. allegati n. 8.3 e n. 8.4 della presente relazione peritale), presentano una migliore panoramicità rispetto agli immobili dei comparabili F, G e L, atteso che risultano ubicati ai piani secondi dei rispettivi fabbricati; **4** (quattro) per il **comparabile L**, che - pur avendo una panoramicità scadente (posto che è ubicato al piano primo del fabbricato) – è dotato di un’ottima esposizione, considerato che le pareti perimetrali sono esposte a Sud-Est e Sud-Ovest (cfr. elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.3 della presente relazione



peritale); **1** (uno) per il **Subject** che non ha né una buona esposizione (visto che le due tamponature esterne sono esposte a Nord Est e Nord-Ovest) né una panoramicità ottimale (posto che si trova al piano primo del fabbricato). Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato²⁹. 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:

Caratteristica PANORAMICITA' ED ESPOSIZIONE (PAN-ESP)	2	1	2	2	4	1
D =	1	1				
	1	0				
	1	1				
	1	1				
	1	3				
D ^T	1	1	1	1	1	
	1	0	1	1	3	
D ^T *D =	5	6				
	6	12				
(D ^T *D) ⁻¹ =	0,5	-0,25				
	-0,25	0,208333333				
p =	€ 33 316,39					
	€ 45 030,82					
	€ 29 543,75					
	€ 30 502,53					
	€ 42 788,77					
D ^T *p =	181 182,27					
	221 728,99					
s =	€ 35 158,88	Valore di mercato				
	€ 897,97	Prezzo marginale caratteristica ESPOSIZIONE (ESP)				
Verifica (post sistema di stima)	€ 33 316,39	€ 45 030,82	€ 29 543,75	€ 30 502,53	€ 42 788,77	
	-€ 897,97	€ -	-€ 897,97	-€ 897,97	-€ 2 693,92	
	€ 32 418,41	€ 45 030,82	€ 28 645,78	€ 29 604,56	€ 40 094,85	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 35 158,88				

In definitiva, il valore della porzione di immobile ubicata al **piano primo** del fabbricato è pari a **€uro 35.158,88**,

²⁹ Infatti, si hanno cinque equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale dell'unità immobiliare oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica panoramicità ed esposizione (PAN-ESP).



mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “panoramicità ed esposizione” è pari ad **€uro 897,97**. 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 reali³⁰ 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. Atteso che (dall’applicazione del *Market Comparison Approach* si è ricavato che) il valore del piano terra risulta pari a **€uro 52.871,73** e quello del piano primo è pari a **€uro 35.158,88**, il valore venale complessivo del **lotto n. 4** risulta pari a **€uro 88.030,61** (cioè pari alla somma tra il valore venale del piano terra ed il valore venale del piano primo). Ai fini della stima dell’unità immobiliare in argomento (**lotto n. 4**), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l’applicazione del succitato metodo di stima (€uro 88.030,61) 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 3%, per cui residua un importo di €uro 85.389,69. Come indicato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica (e catastale), tale importo deve essere ulteriormente decurtato di **€uro 12.659,86** per tener conto: **a)** della parcella di un tecnico abilitato alla redazione di una SCIA in sanatoria e di un calcolo strutturale inerente alla scala in cemento armato (realizzata senza alcun titolo edilizio per garantire il collegamento interno tra il piano terra ed il piano primo) necessari per sanare le difformità prospettiche e strutturali

³⁰ 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).



riscontrate (**€uro 8.000,00**); **b**) dei costi necessari alla demolizione, trasporto e smaltimento a discarica dei materiali di risulta derivanti dalla demolizione del muretto di recinzione della corte esterna, realizzato senza alcun titolo edilizio su uno spazio destinato alla corte comune del fabbricato (**€uro 2.127,86³¹**); **c**) della sanzione pecuniaria prevista dal comma 1, articolo 37 del dPR n. 380/2001 (**€uro 1.032,00**); **d**) del costo per l'aggiornamento della planimetria catastale (**€uro 1.500,00** omnicomprendenti, fatto salvo l'eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e le consequenziali determinazioni dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate). Pertanto, il valore del lotto n. 4, decurtato dell'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia di eventuali vizi occulti ed al netto delle sanatorie previste, risulta pari ad **€uro 72.729,83**, che arrotondato al multiplo di €uro 100,00 (più vicino) risulta pari ad **€uro 72.700,00** (cioè €uro settantaduemilasettecento/00).

2.2.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 5 (CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI NOCERA TERINESE AL FOGLIO DI MAPPA 45, PARTICELLA 424, SUBALTERNO 13)

Per il cespite in argomento (unità immobiliare adibita ad abitazione, censita in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite a civili abitazioni ubicate ai piani superiori (rispetto ai piani terra) di fabbricati siti in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese, ricadenti sul foglio di mappa 45 del comune di Nocera Terinese”*. 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 45 del comune di Nocera Terinese** (particelle

³¹ Si precisa che detto importo è al netto dell'IVA; tenuto conto, però, che il costo deve essere scontato di un ribasso verosimilmente ottenibile sul mercato, si è ritenuto di compensare l'IVA (appunto) con detto ribasso, decurtando (quindi), dal prezzo base, solo l'importo del computo metrico estimativo esclusa IVA.



421, 422, 424, 405 e 406), 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 in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale³² condotta dallo scrivente, sono stati individuati due atti di compravendita stipulati tra l’anno 2022 e l’anno 2024; i cinque atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell’applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile F): atto per notar Francesco Saia, con sede in Aosta, del giorno **21 gennaio 2022**, repertorio n. **121.399**, raccolta n. 42501, trascritto in data **26 gennaio 2022** ai numeri 1031 di RG e **845** di **RP**, concernente la vendita di un appartamento, ubicato al piano primo del fabbricato individuato con la lettera E nel complesso residenziale denominato “*Terina Village*” sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l’atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell’unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 405, sub 7** (piano primo, interno 6, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 63 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 61 metri quadrati, rendita catastale Euro 278,89; cfr. allegato n. 7.4 della presente relazione peritale). Nell’atto di compravendita per notar Francesco Saia del giorno **21 gennaio 2022** è indicato il prezzo di **€uro 33.000,00** per l’acquisto dell’unità immobiliare adibita a civile abitazione (cfr. atto di compravendita 21 gennaio 2022, n. 121.399 di repertorio, raccolta

³²Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezioni telematiche degli immobili distinti in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particelle 405, 406, 421, 422 e 424**, riportate negli allegati dal n. 11.1 al n. 11.17 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 7.1 al n. 7.11 della presente relazione peritale), gli elaborati planimetrici dei succitati immobili (cfr. allegati dal n. 8.1 al n. 8.5) ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 9.1 al n. 9.11; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 9.6 al n. 9.10, mentre gli altri atti di compravendita reperiti sono stati utilizzati per la determinazione del valore venale degli immobili ubicati ai piani terra, ad eccezione dell’atto riportato quale allegato n. 9.11 ritenuto non attendibile ai fini della stima che ci occupa).



n. 42501, riportato quale allegato n. 9.6 della presente relazione peritale).

Secondo atto di compravendita (comparabile G): atto per **notar Angela Massara**, con sede in Scalea, del **23 giugno 2022**, repertorio n. 6672, raccolta n. 4695, trascritto il giorno **8 luglio 2022**, RG 9819, **RP 8037**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato individuato con la lettera E nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 405, subalterno 6** (piano primo, interno 5, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 60 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 58 metri quadrati, rendita catastale Euro 278,89; cfr. allegato n. 7.3 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Angela Massara** è indicato il prezzo di **Euro 43.210,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **23 giugno 2022**, n. 6672 di repertorio, raccolta n. 4695, riportato quale allegato n. 9.7 della presente relazione peritale).

Terzo atto di compravendita (comparabile H): atto per **notar Federico Placida**, con sede in Nocera Terinese, del **6 dicembre 2023**, repertorio n. 2007, raccolta n. 1405, trascritto il giorno **11 dicembre 2023**, RG 18087, **RP 14224**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato individuato con la lettera B nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 12** (piano secondo, interno 10, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 67 metri quadrati, rendita catastale Euro 216,91; cfr. allegato n. 9.11 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita



per notar **Federico Placida** è indicato il prezzo di **€uro 32.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **6 dicembre 2023**, n. 2007 di repertorio, raccolta n. 1405, riportato quale allegato n. 9.8 della presente relazione peritale).

Quarto atto di compravendita (comparabile I): atto per notar **Moreno Bruno**, con sede in Mendicino (Cosenza), del **4 aprile 2024**, repertorio n. 4004, raccolta n. 3344, trascritto il giorno **8 aprile 2024**, RG 5341, **RP 4455**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato individuato con la lettera A nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 421, subalterno 13** (piano secondo, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 68 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 66 metri quadrati, rendita catastale €uro 199,87; cfr. allegato n. 7.9 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per notar **Moreno Bruno** è indicato il prezzo di **€uro 32.500,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **4 aprile 2024**, n. 4004 di repertorio, raccolta n. 3344, riportato quale allegato n. 9.9 della presente relazione peritale).

Quinto atto di compravendita (comparabile L): atto per notar **Alessandro Maione**, con sede in Nocera Terinese, del **27 agosto 2024**, repertorio n. 6144, raccolta n. 4704, trascritto il giorno **30 agosto 2024**, RG 12972, **RP 10908**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato individuato con la lettera A nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 421, subalterno 7** (piano primo, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 63 metri quadrati, superficie



catastale escluse le aree scoperte 60 metri quadrati, rendita catastale €uro 278,89; cfr. allegato n. 7.7 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Alessandro Maione** è indicato il prezzo di **€uro 43.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **27 agosto 2024**, n. 6144 di repertorio, raccolta n. 4704, riportato quale allegato n. 9.10 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che nelle ricerche espletate per i comparabili ubicati ai piani superiori rispetto al piano terra è stato reperito un ulteriore atto di compravendita (per notar Maria Elena Pizzonia del 10 agosto 2017, repertorio n. 947, raccolta n. 665, riportato quale allegato n. 9.11 della presente relazione peritale). Tuttavia, tale atto non è stato utilizzato ai fini della determinazione del valore venale del *Subject*, atteso che non è stato ritenuto quale utile riferimento per la stima trattandosi di un atto stipulato oltre sette anni fa.

Sulla scorta dei cinque atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese 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 cinque comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica balconi (**BAL**); **4)** caratteristica livello di piano (**LIV**); **5)** caratteristica "esposizione e panoramicità" (**PAN-ESP**). 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 F	G	H	COMPARABILE I	COMPARABILE L	Subject
	Atto per notar Francesco SIA del 21 gennaio 2022, rep. n. 121399, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 7, piano primo	Atto per notar Angela Massara del 23 giugno 2022, rep. n. 6672, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 6, piano primo	Atto per notar Federico PLACIDA del 6 dicembre 2023, rep. n. 2007, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 422, sub 12, piano secondo	Atto per notar Moreno Bruno del 4 aprile 2024, rep. n. 4004, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 13, piano secondo	Atto per notar Alessandro Maione del 27 agosto 2024, rep. n. 6144, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 7, piano primo	Unità immobiliare individuata in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13
Prezzo PRZ (euro)	€ 33 000,00	€ 43 210,00	€ 32 000,00	€ 32 500,00	€ 43 000,00	-
Data DAT (mesi)	33	28	11	6	4	0
Superficie principale SUP (mq)	61,00	58,00	67,00	66,00	60,00	69,45
Superficie balconi BAL (mq)	6,67	6,67	6,67	6,67	10,00	8,79
Livello di piano LIV (n)	1	1	2	2	1	3
PANORAMICITA ed ESPOSIZIONE PAN-ESP (n)	2	1	2	2	4	5

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 9.6, n. 9.7, n. 9.8, n. 9.9 e n. 9.10) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 10.6, n. 10.7, n. 10.8, n. 10.9 e n. 10.10 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 Nocera Terinese 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 Nocera Terinese 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 0,50% (su base annua) relativamente a tutti i comparabili utilizzati;
- 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. 3.5) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 7.4, n. 7.3, n. 7.11, n. 7.9 e n. 7.7, nonché allegati riportati negli allegati dal n. 9.6 al n. 9.10);
- 3) per quanto concerne l'altra caratteristica superficaria (superficie balcone **BAL**), si precisa che è stata determinata per quanto riguarda il *Subject* dai rilievi metrici dettagliati

■



(cfr. allegato n. 3.5), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati dal n. 9.6 al n. 9.10) e nelle relative visure storiche per immobile (cfr. allegati n. n. 7.4, n. 7.3, n. 7.11, n. 7.9 e n. 7.7.), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30;

- 4) per quanto concerne la caratteristica livello di piano (**LIV**), il prezzo marginale (stimato con il saggio di variazione dei prezzi - rapporto mercantile - del particolare segmento di mercato) è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo in funzione della posizione (livello di piano) dell'immobile da valutare rispetto ai comparabili; in particolare, nel caso in esame, posto che il *Subject* si trova ad un livello superiore rispetto a quello dei cinque comparabili, il prezzo marginale del livello di piano (p_{i+1}), calcolato sulla differenza tra i prezzi totali, è pari a: $p_{i+1} = P_i \cdot I$, nella quale P_i rappresenta il prezzo totale dell'unità immobiliare comparabile ed I indica il saggio di variazione assunto pari allo 0,5%;
- 5) per la caratteristica “**panoramicità ed esposizione PAN-ESP**”, 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 panoramicità e dell'esposizione delle sei unità immobiliari (5 comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:
 - a) **2** (due) per il **comparabile F**, in quanto tale immobile – pur avendo una buona esposizione, essendo le due tamponature esterne esposte a Sud-Ovest e Nord-Est, cfr. allegato n. 8.1 della presente relazione peritale – è dotato di una scarsa panoramicità (posto che risulta ubicato al piano primo dell'edificio);
 - b) **1** (uno) per il **comparabile G**, in quanto tale immobile (come si evince dall'elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale) presenta un'esposizione non ottimale (atteso



- che le due pareti esterne sono esposte a Sud-Est ed a Nord-Est) ed una scarsa panoramicità (posto che lo stesso si trova ubicato al piano primo dell'edificio);
- c) **2** (due) per i **comparabili H ed I**, in quanto, pur avendo una non ottimale esposizione (infatti, le tamponature esterne del comparabile H sono esposte a Nord-Est e Sud-Est, mentre quelle del comparabile I sono esposte a Nord-Est e Nord-Ovest, cfr. allegati n. 8.3 e n. 8.4 della presente relazione peritale), presentano una migliore panoramicità rispetto agli immobili dei comparabili F, G e L, atteso che risultano ubicati ai piani secondi dei rispettivi fabbricati;
- d) **4** (quattro) per il **comparabile L**, che - pur avendo una panoramicità scadente (posto che è ubicato al piano primo del fabbricato) – è dotato di un'ottima esposizione, considerato che le pareti perimetrali sono esposte a Sud-Est e Sud-Ovest (cfr. elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.3 della presente relazione peritale);
- e) **5** (cinque) per il **Subject** che possiede un'ottima esposizione (essendo le due pareti esterne esposte a Sud-Est e Sud-Ovest) ed una buona panoramicità rispetto agli altri immobili (atteso che risulta ubicata al piano terzo del fabbricato).

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



Tribunale di Lamezia Terme – GE dr^{ssa} Alessia Iavazzo
 Procedura esecutiva iscritta al n. 11/2023 R.E. promossa da:
Penelope SPV srl avverso [REDACTED] Relazione peritale

Caratteristica data					Saggio annuale di rivalutazione del prezzo (euro/mese)	i _F = 0,005	
p _F (DAT)	p _C (DAT)	p _M (DAT)	p _I (DAT)	p _L (DAT)		i _G = 0,005	i _H = 0,005
PRZ _F ^{*(i/12)}	PRZ _C ^{*(i/12)}	PRZ _M ^{*(i/12)}	PRZ _I ^{*(i/12)}	PRZ _L ^{*(i/12)}		i _I = 0,005	
€ 5,00	€ 7,72	€ 14,55	€ 27,08	€ 53,75		i _L = 0,005	

Caratteristica Superficie principale (SUP)					rapporto mercantile balconi BAL	0,30
p _F (SUP)	p _C (SUP)	p _M (SUP)	p _I (SUP)	p _L (SUP)		
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)		
€ 523,81	€ 720,17	€ 463,77	€ 477,94	€ 682,54		

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

p(SUP) = € 463,77 (euro/mq)

Caratteristica Balconi (BAL)		Rapporto mercantile	0,30
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:			
p(BAL) = € 139,13 (euro/mq)			

Caratteristica Livello di Piano (LIV)					Saggio di variazione livello di piano	0,005
p _F (LIV)	p _C (LIV)	p _M (LIV)	p _I (LIV)	p _L (LIV)		
(Euro/n)	(Euro/n)	(Euro/n)	(Euro/n)	(Euro/n)		
€ 163,00	€ 216,05	€ 160,00	€ 162,50	€ 215,00		

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 posizione³³ 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 superficiera in argomento (assunto pari a 0,30); **d)** per la caratteristica livello di piano (**LIV**), al fine di valutare il prezzo marginale dei diversi comparabili è stato assunto un saggio di variazione percentuale pari allo 0,5%.

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:

³³ 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).



	TABELLA DI VALUTAZIONE				
	COMPARABILE F	COMPARABILE G	COMPARABILE H	COMPARABILE I	COMPARABILE L
	Atto per notar Francesco SAIA del 21 gennaio 2022, rep. n. 121399, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 7, piano primo	Atto per notar Angela Massara del 23 giugno 2022, rep. n. 6672, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 6, piano primo	Atto per notar Federico PLACIDA del 6 dicembre 2023, rep. n. 2007, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 422, sub 12, piano secondo	Atto per notar Moreno Bruno del 4 aprile 2024, rep. n. 4004, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 13, piano secondo	Atto per notar Alessandro Maione del 27 agosto 2024, rep. n. 6144, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 7, piano primo
Prezzo PRZ (€uro)	€ 33 000,00	€ 43 210,00	€ 32 000,00	€ 32 500,00	€ 43 000,00
Data DAT (mesi)	-€ 165,00	-€ 216,05	-€ 160,00	-€ 162,50	-€ 215,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 3 918,84	€ 5 310,14	€ 1 136,23	€ 1 600,00	€ 4 382,61
Superficie balconi BAL (mq)	€ 295,42	€ 295,42	€ 295,42	€ 295,42	-€ 168,35
Livello di piano LIV (n)	€ 495,00	€ 864,20	€ 480,00	€ 487,50	€ 215,00
Prezzi corretti	€ 37 544,26	€ 49 463,72	€ 33 751,65	€ 34 720,42	€ 47 214,26

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili cinque comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: la “panoramicità ed esposizione”; quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 5$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitative nel caso di specie). Per quanto concerne la caratteristica “**panoramicità ed esposizione**”, si attribuisce un nomenclatore pari a: **2** (due) per il **comparabile F**, in quanto tale immobile – pur avendo una buona esposizione, essendo le due tamponature esterne esposte a Sud-Ovest e Nord-Est, cfr. allegato n. 8.1 della presente relazione peritale – è dotato di una scarsa panoramicità (posto che risulta ubicato al piano primo dell’edificio); **1** (uno) per il **comparabile G**, in quanto tale immobile (come si evince dall’elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale) presenta un’esposizione non ottimale (atteso che le due pareti esterne sono esposte a Sud-Est ed a Nord-Est) ed una scarsa panoramicità (posto che lo stesso si trova ubicato al piano primo dell’edificio); **2** (due) per i **comparabili H** ed **I**, in quanto, pur avendo una non ottimale esposizione (infatti, le tamponature esterne del comparabile H sono esposte a Nord-Est e Sud-Est, mentre quelle del comparabile I sono esposte a Nord-Est e Nord-Ovest, cfr. allegati n. 8.3 e n. 8.4 della presente relazione peritale), presentano una migliore panoramicità rispetto agli immobili dei comparabili F, G e L, atteso che risultano ubicati ai piani secondi dei rispettivi fabbricati; **4** (quattro) per il **comparabile L**, che - pur avendo una panoramicità scadente (posto che è ubicato al piano primo del fabbricato) – è dotato di un’ottima esposizione, considerato che le pareti perimetrali sono esposte a Sud-Est e Sud-Ovest (cfr. elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.3 della presente relazione



peritale); **5** (cinque) per il **Subject** che possiede un'ottima esposizione (essendo le due pareti esterne esposte a Sud-Est e Sud-Ovest) ed una buona panoramicità rispetto agli altri immobili (atteso che risulta ubicata al piano terzo del fabbricato). Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato³⁴. 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:

Caratteristica PANORAMICITA' ED ESPOSIZIONE (PAN-ESP)	2	1	2	2	4	5
D =	1	-3				
	1	-4				
	1	-3				
	1	-3				
	1	-1				
D ^T	1	1	1	1	1	
	-3	-4	-3	-3	-1	
D ^T *D =	5	-14				
	-14	44				
(D ^T *D) ⁻¹ =	1,833333333	0,583333333				
	0,583333333	0,208333333				
p =	€ 37 544,26					
	€ 49 463,72					
	€ 33 751,65					
	€ 34 720,42					
	€ 47 214,26					
D ^T *p =	202 694,31					
	- 563 118,12					
s =	€ 43 120,66	Valore di mercato				
	€ 922,07	Prezzo marginale caratteristica ESPOSIZIONE (ESP)				
Verifica (post sistema di stima)	€ 37 544,26	€ 49 463,72	€ 33 751,65	€ 34 720,42	€ 47 214,26	
	€ 2 766,22	€ 3 688,29	€ 2 766,22	€ 2 766,22	€ 922,07	
	€ 40 310,48	€ 53 152,00	€ 36 517,87	€ 37 486,64	€ 48 136,33	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 43 120,66				

In definitiva, il valore del *Subject* è pari a **€uro 43.120,66**, mentre il prezzo marginale della caratteristica

³⁴ Infatti, si hanno cinque equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale dell'unità immobiliare oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica panoramicità ed esposizione (PAN-ESP).



qualitativa “panoramicità ed esposizione” è pari ad **€uro 922,07**. 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 reali³⁵ 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 (lotto n. 5), si mette in evidenza che il valore ricavato mediante l’applicazione del succitato metodo di stima (€uro 43.120,66) 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 3%, per cui residua un importo di €uro 41.827,04. Come indicato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica (e catastale), tale importo deve essere ulteriormente decurtato di **€uro 6.032,00** per tener conto: **a)** della parcella di un tecnico abilitato all’esecuzione di un calcolo strutturale (puntuale) relativo alla traslazione planimetrica di un balcone rispetto alle previsioni progettuali ed alla redazione di una SCIA in sanatoria necessaria per sanare le difformità prospettiche e strutturali riscontrate (**€uro 4.000,00**); **b)** della sanzione pecuniaria prevista dal comma 1, articolo 37 del dPR n. 380/2001 (**€uro 1.032,00**); **c)** del costo per l’aggiornamento della planimetria catastale (**€uro 1.000,00** omnicomprendivi, fatto salvo l’eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l’Agenzia delle Entrate e le consequenziali determinazioni dell’ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale

³⁵ 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).



presentazione di altre pratiche ad essa correlate). Pertanto, il valore del lotto n. 5, decurtato dell'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia di eventuali vizi occulti ed al netto delle sanatorie previste, risulta pari ad **€uro 35.795,04**, che arrotondato al multiplo di €uro 100,00 (più vicino) risulta pari ad **€uro 35.800,00** (cioè €uro trentacinquemilaottocento/00).

2.2.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 6 (CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI NOCERA TERINESE AL FOGLIO DI MAPPA 45, PARTICELLA 424, SUBALTERNO 16)

Per il cespite in argomento (unità immobiliare adibita ad abitazione, censita in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, al foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16**) è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“unità immobiliari adibite a civili abitazioni ubicate ai piani superiori (rispetto ai piani terra) di fabbricati siti in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese, ricadenti sul foglio di mappa 45 del comune di Nocera Terinese”*. 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 45 del comune di Nocera Terinese** (particelle 421, 422, 424, 405 e 406), 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 in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese). In particolare, dalla ricerca ipotecaria e catastale³⁶ condotta dallo scrivente, sono stati individuati due atti

³⁶Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente CTU - oltre ad acquisire ispezioni telematiche degli immobili distinti in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particelle 405, 406, 421, 422 e 424**, riportate negli allegati dal n. 11.1 al n. 11.17 della presente relazione peritale - ha eseguito le visure storiche per immobile di tali aree (cfr. allegati dal n. 7.1 al n. 7.11 della presente relazione peritale), gli elaborati planimetrici dei succitati immobili (cfr. allegati dal n. 8.1 al n. 8.5) ed ha acquisito copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 9.1 al n. 9.11; si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 9.6 al n. 9.10, mentre gli altri atti di compravendita reperiti sono stati utilizzati per la determinazione del valore venale degli immobili ubicati ai piani terra, ad eccezione dell'atto riportato quale allegato n. 9.11 ritenuto non attendibile ai fini della stima che ci occupa).



di compravendita stipulati tra l'anno 2022 e l'anno 2024; i cinque atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile F): atto per notar Francesco Saia, con sede in Aosta, del giorno **21 gennaio 2022**, repertorio n. **121.399**, raccolta n. 42501, trascritto in data **26 gennaio 2022** ai numeri 1031 di RG e **845** di RP, concernente la vendita di un appartamento, ubicato al piano primo del fabbricato individuato con la lettera E nel complesso residenziale denominato “*Terina Village*” sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 405, sub 7** (piano primo, interno 6, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 63 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 61 metri quadrati, rendita catastale Euro 278,89; cfr. allegato n. 7.4 della presente relazione peritale). Nell'atto di compravendita per notar Francesco Saia del giorno **21 gennaio 2022** è indicato il prezzo di **€uro 33.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione (cfr. atto di compravendita 21 gennaio 2022, n. 121.399 di repertorio, raccolta n. 42501, riportato quale allegato n. 9.6 della presente relazione peritale).

Secondo atto di compravendita (comparabile G): atto per notar **Angela Massara**, con sede in Scalea, del **23 giugno 2022**, repertorio n. 6672, raccolta n. 4695, trascritto il giorno **8 luglio 2022**, RG 9819, **RP 8037**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato individuato con la lettera E nel complesso residenziale *Terina Village* sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 405, subalterno 6** (piano primo, interno 5, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 60 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 58 metri quadrati, rendita catastale Euro 278,89; cfr. allegato n. 7.3 della presente



relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Angela Massara** è indicato il prezzo di **€uro 43.210,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **23 giugno 2022**, n. 6672 di repertorio, raccolta n. 4695, riportato quale allegato n. 9.7 della presente relazione peritale).

Terzo atto di compravendita (comparabile H): atto per **notar Federico Placida**, con sede in Nocera Terinese, del **6 dicembre 2023**, repertorio n. 2007, raccolta n. 1405, trascritto il giorno **11 dicembre 2023**, RG 18087, **RP 14224**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato individuato con la lettera B nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 12** (piano secondo, interno 10, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 67 metri quadrati, rendita catastale €uro 216,91; cfr. allegato n. 9.11 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Federico Placida** è indicato il prezzo di **€uro 32.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **6 dicembre 2023**, n. 2007 di repertorio, raccolta n. 1405, riportato quale allegato n. 9.8 della presente relazione peritale).

Quarto atto di compravendita (comparabile I): atto per **notar Moreno Bruno**, con sede in Mendicino (Cosenza), del **4 aprile 2024**, repertorio n. 4004, raccolta n. 3344, trascritto il giorno **8 aprile 2024**, RG 5341, **RP 4455**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato individuato con la lettera A nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 421, subalterno 13** (piano secondo, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 1,



consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 68 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 66 metri quadrati, rendita catastale Euro 199,87; cfr. allegato n. 7.9 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Moreno Bruno** è indicato il prezzo di **€uro 32.500,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **4 aprile 2024**, n. 4004 di repertorio, raccolta n. 3344, riportato quale allegato n. 9.9 della presente relazione peritale).

Quinto atto di compravendita (comparabile L): atto per **notar Alessandro Maione**, con sede in Nocera Terinese, del **27 agosto 2024**, repertorio n. 6144, raccolta n. 4704, trascritto il giorno **30 agosto 2024**, RG 12972, **RP 10908**, concernente la vendita di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato individuato con la lettera A nel complesso residenziale Terina Village sito in contrada Marina De Luca del comune di Nocera Terinese. Con l'atto di compravendita in argomento si alienava la piena proprietà dell'appartamento censito in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 421, subalterno 7** (piano primo, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 63 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 60 metri quadrati, rendita catastale Euro 278,89; cfr. allegato n. 7.7 della presente relazione peritale). Nel succitato atto di compravendita per **notar Alessandro Maione** è indicato il prezzo di **€uro 43.000,00** per l'acquisto dell'unità immobiliare sopra descritta (cfr. atto di compravendita del **27 agosto 2024**, n. 6144 di repertorio, raccolta n. 4704, riportato quale allegato n. 9.10 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che nelle ricerche espletate per i comparabili ubicati ai piani superiori rispetto al piano terra è stato reperito un ulteriore atto di compravendita (per notar Maria Elena Pizzonia del 10 agosto 2017, repertorio n. 947, raccolta n. 665, riportato quale allegato n. 9.11 della presente relazione peritale). Tuttavia, tale atto non è stato utilizzato ai fini della determinazione del valore venale del *Subject*, atteso che non è stato ritenuto quale utile riferimento per la stima trattandosi di un atto stipulato oltre sette anni fa.



Sulla scorta dei cinque atti di compravendita (comparabili) sopra elencati, lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare oggetto di causa, ubicata in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese 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 cinque comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica balconi (**BAL**); **4)** caratteristica livello di piano (**LIV**); **5)** caratteristica "esposizione e panoramicità" (**PAN-ESP**). 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 F	COMPARABILE G	COMPARABILE H	COMPARABILE I	COMPARABILE L	Subject
	Atto per notar Francesco SAIA del 21 gennaio 2022, rep. n. 121399, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 7, piano primo	Atto per notar Angela Massara del 23 giugno 2022, rep. n. 6672, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 6, piano primo	Atto per notar Federico PLACIDA del 6 dicembre 2023, rep. n. 2007, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 422, sub 12, piano secondo	Atto per notar Moreno Bruno del 4 aprile 2024, rep. n. 4004, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 13, piano secondo	Atto per notar Alessandro Maione del 27 agosto 2024, rep. n. 6144, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 7, piano primo	Unità immobiliare individuata in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16
Prezzo PRZ (Euro)	€ 33 000,00	€ 43 210,00	€ 32 000,00	€ 32 500,00	€ 43 000,00	-
Data DAT (mesi)	33	28	11	6	4	0
Superficie principale SUP (mq)	61,00	58,00	67,00	66,00	60,00	66,52
Superficie balconi BAL (mq)	6,67	6,67	6,67	6,67	10,00	9,78
Livello di piano LIV (n)	1	1	2	2	1	3
PANORAMICITA ED ESPOSIZIONE PAN-ESP (n)	2	1	2	2	4	4

I dati sono stati desunti dagli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 9.6, n. 9.7, n. 9.8, n. 9.9 e n. 9.10) e dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 10.6, n. 10.7, n. 10.8, n. 10.9 e n. 10.10 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 Nocera Terinese 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 Nocera Terinese 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 0,50% (su base annua) relativamente a tutti i comparabili utilizzati;

- 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. 3.6) e per i comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati n. 7.4, n. 7.3, n. 7.11, n. 7.9 e n. 7.7, nonché allegati riportati negli allegati dal n. 9.6 al n. 9.10);
- 3) per quanto concerne l'altra caratteristica superficaria (superficie balcone **BAL**), si precisa che è stata determinata per quanto riguarda il *Subject* dai rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato n. 3.6), mentre per quanto riguarda i comparabili sulla scorta di quanto descritto negli atti di compravendita (cfr. allegati dal n. 9.6 al n. 9.10) e nelle relative visure storiche per immobile (cfr. allegati n. n. 7.4, n. 7.3, n. 7.11, n. 7.9 e n. 7.7.), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30;
- 4) per quanto concerne la caratteristica livello di piano (**LIV**), il prezzo marginale (stimato con il saggio di variazione dei prezzi - rapporto mercantile - del particolare segmento di mercato) è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo in funzione della posizione (livello di piano) dell'immobile da valutare rispetto ai comparabili; in particolare, nel caso in esame, posto che il *Subject* si trova ad un livello superiore rispetto a quello dei cinque comparabili, il prezzo marginale del livello di piano (p_{i+1}), calcolato sulla differenza tra i prezzi totali, è pari a: $p_{i+1} = P_i \cdot I$, nella quale P_i rappresenta il prezzo totale dell'unità immobiliare comparabile ed I indica il saggio di variazione assunto pari allo 0,5%;



- 5) per la caratteristica “**panoramicità ed esposizione PAN-ESP**”, 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 panoramicità e dell’esposizione delle sei unità immobiliari (5 comparabili ed il *Subject*), attribuendo i seguenti nomenclatori:
- a) **2** (due) per il **comparabile F**, in quanto tale immobile – pur avendo una buona esposizione, essendo le due tamponature esterne esposte a Sud-Ovest e Nord-Est, cfr. allegato n. 8.1 della presente relazione peritale – è dotato di una scarsa panoramicità (posto che risulta ubicato al piano primo dell’edificio);
 - b) **1** (uno) per il **comparabile G**, in quanto tale immobile (come si evince dall’elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale) presenta un’esposizione non ottimale (atteso che le due pareti esterne sono esposte a Sud-Est ed a Nord-Est) ed una scarsa panoramicità (posto che lo stesso si trova ubicato al piano primo dell’edificio);
 - c) **2** (due) per i **comparabili H** ed **I**, in quanto, pur avendo una non ottimale esposizione (infatti, le tamponature esterne del comparabile H sono esposte a Nord-Est e Sud-Est, mentre quelle del comparabile I sono esposte a Nord-Est e Nord-Ovest, cfr. allegati n. 8.3 e n. 8.4 della presente relazione peritale), presentano una migliore panoramicità rispetto agli immobili dei comparabili F, G e L, atteso che risultano ubicati ai piani secondi dei rispettivi fabbricati;
 - d) **4** (quattro) per il **comparabile L**, che - pur avendo una panoramicità scadente (posto che è ubicato al piano primo del fabbricato) – è dotato di un’ottima esposizione, considerato che le pareti perimetrali sono esposte a Sud-Est e Sud-Ovest (cfr. elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.3 della presente relazione peritale);



- e) **4** (quattro) per il **Subject** che possiede una buona esposizione (essendo le due pareti esterne esposte a Nord-Ovest e Sud-Ovest) ed una buona panoramicità rispetto agli altri immobili (atteso che risulta ubicata al piano terzo del fabbricato).

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

Caratteristica data					Saggio annuale di rivalutazione del prezzo (euro/mese)	i _r = 0,005	
p _r (DAT)	p _c (DAT)	p _{ti} (DAT)	p _t (DAT)	p _t (DAT)		i _G = 0,005	i _H = 0,005
PRZ _r *(i/12)	PRZ _c *(i/12)	PRZ _{ti} *(i/12)	PRZ _t *(i/12)	PRZ _t *(i/12)		i _L = 0,005	
€ 5,00	€ 7,72	€ 14,55	€ 27,08	€ 53,75			

Caratteristica Superficie principale (SUP)					rapporto mercantile balconi BAL	0,30
p _r (SUP)	p _c (SUP)	p _{ti} (SUP)	p _t (SUP)	p _t (SUP)		
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)		
€ 523,81	€ 720,17	€ 463,77	€ 477,94	€ 682,54		

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

p(SUP) = € 463,77 (Euro/mq)

Caratteristica Balconi (BAL)		Rapporto mercantile	0,30
p(BAL)	(Euro/mq)		
€ 139,13	(Euro/mq)		

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

Caratteristica Livello di Piano (LIV)					Saggio di variazione livello di piano	0,005
p _r (LIV)	p _c (LIV)	p _{ti} (LIV)	p _t (LIV)	p _t (LIV)		
(Euro/n)	(Euro/n)	(Euro/n)	(Euro/n)	(Euro/n)		
€ 165,00	€ 216,05	€ 160,00	€ 162,50	€ 215,00		

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 posizione³⁷ 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 superficiera in argomento (assunto pari a 0,30); **d)** per la caratteristica livello di piano (**LIV**), al fine di valutare il prezzo marginale dei diversi comparabili è stato assunto un saggio di variazione percentuale pari allo 0,5%.

³⁷ 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).



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 F	COMPARABILE G	COMPARABILE H	COMPARABILE I	COMPARABILE L
	Atto per notar Francesco SAIA del 21 gennaio 2022, rep. n. 121399, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 7, piano primo	Atto per notar Angela Massara del 23 giugno 2022, rep. n. 6672, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 405, sub 6, piano primo	Atto per notar Federico PLACIDA del 6 dicembre 2023, rep. n. 2007, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 422, sub 12, piano secondo	Atto per notar Moreno Bruno del 4 aprile 2024, rep. n. 4004, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 13, piano secondo	Atto per notar Alessandro Maione del 27 agosto 2024, rep. n. 6144, foglio di mappa 45 di Nocera Terinese, particella 421, sub 7, piano primo
Prezzo PRZ (€uro)	€ 33 000,00	€ 43 210,00	€ 32 000,00	€ 32 500,00	€ 43 000,00
Data DAT (mesi)	-€ 165,00	-€ 216,05	-€ 160,00	-€ 162,50	-€ 215,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 2 560,00	€ 3 951,30	€ 222,61	€ 241,16	€ 3 023,77
Superficie balconi BAL (mq)	€ 433,16	€ 433,16	€ 433,16	€ 433,16	-€ 30,61
Livello di piano LIV (n)	€ 330,00	€ 648,15	€ 320,00	€ 325,00	€ -
Prezzi corretti	€ 36 158,16	€ 48 026,56	€ 32 370,55	€ 33 336,82	€ 45 778,16

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili cinque comparabili ed una caratteristica qualitativa della quale si vuol determinare il prezzo marginale: la “panoramicità ed esposizione”; quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 5$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitative nel caso di specie). Per quanto concerne la caratteristica “**panoramicità ed esposizione**”, si attribuisce un nomenclatore pari a: **2** (due) per il **comparabile F**, in quanto tale immobile – pur avendo una buona esposizione, essendo le due tamponature esterne esposte a Sud-Ovest e Nord-Est, cfr. allegato n. 8.1 della presente relazione peritale – è dotato di una scarsa panoramicità (posto che risulta ubicato al piano primo dell’edificio); **1** (uno) per il **comparabile G**, in quanto tale immobile (come si evince dall’elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale) presenta un’esposizione non ottimale (atteso che le due pareti esterne sono esposte a Sud-Est ed a Nord-Est) ed una scarsa panoramicità (posto che lo stesso si trova ubicato al piano primo dell’edificio); **2** (due) per i **comparabili H** ed **I**, in quanto, pur avendo una non ottimale esposizione (infatti, le tamponature esterne del comparabile H sono esposte a Nord-Est e Sud-Est, mentre quelle del comparabile I sono esposte a Nord-Est e Nord-Ovest, cfr. allegati n. 8.3 e n. 8.4 della presente relazione peritale), presentano una migliore panoramicità rispetto agli immobili dei comparabili F, G e L, atteso che risultano ubicati ai piani secondi dei rispettivi fabbricati; **4** (quattro) per il **comparabile L**, che - pur avendo una panoramicità scadente (posto che è ubicato al piano primo del fabbricato) – è



dotato di un'ottima esposizione, considerato che le pareti perimetrali sono esposte a Sud-Est e Sud-Ovest (cfr. elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 8.3 della presente relazione peritale); **4** (quattro) per il **Subject** che possiede una buona esposizione (essendo le due pareti esterne esposte a Nord-Ovest e Sud-Ovest) ed una buona panoramicità rispetto agli altri immobili (atteso che risulta ubicata al piano terzo del fabbricato). Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato³⁸. 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:

³⁸ Infatti, si hanno cinque equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale dell'unità immobiliare oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica panoramicità ed esposizione (**PAN-ESP**).



Tribunale di Lamezia Terme – GE dr^{ssa} Alessia Iavazzo
 Procedura esecutiva iscritta al n. 11/2023 R.E. promossa da:
Penelope SPV srl avverso [REDACTED] - Relazione peritale

Caratteristica PANORAMICITA' ED ESPOSIZIONE (PAN-ESP)	2	1	2	2	4	4
	1	-2				
D =	1	-3				
	1	-2				
	1	-2				
	1	0				
D ^T =	1	1	1	1	1	
	-2	-3	-2	-2	0	
D ^T *D =	5	-9				
	-9	21				
(D ^T *D) ⁻¹ =	0,875	0,375				
	0,375	0,208333333				
	€ 36 158,16					
p =	€ 48 026,56					
	€ 32 370,55					
	€ 33 336,82					
	€ 45 778,16					
D ^T *p =	195 670,25					
	- 347 810,75					
	€ 40 782,44	Valore di mercato				
s =	€ 915,77	Prezzo marginale caratteristica ESPOSIZIONE (ESP)				
Verifica (post sistema di stima)	€ 36 158,16	€ 48 026,56	€ 32 370,55	€ 33 336,82	€ 45 778,16	
	€ 1 831,54	€ 2 747,32	€ 1 831,54	€ 1 831,54	€ -	
	€ 37 989,70	€ 50 773,88	€ 34 202,09	€ 35 168,36	€ 45 778,16	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 40 782,44				

In definitiva, il valore del *Subject* è pari a **€uro 40.782,44**, mentre il prezzo marginale della caratteristica qualitativa “panoramicità ed esposizione” è pari ad **€uro 915,77**. 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 reali³⁹ 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 (lotto n. 6), si mette in

³⁹ 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).



evidenza che il valore ricavato mediante l'applicazione del succitato metodo di stima (€uro 40.782,44) 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 3%, per cui residua un importo di €uro 39.558,97. Come indicato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, tale importo deve essere ulteriormente decurtato di **€uro 4.032,00** per tener conto: **a)** della parcella di un tecnico abilitato alla redazione di una SCIA in sanatoria necessaria per sanare le difformità prospettiche e strutturali riscontrate (**€uro 2.000,00**); **b)** della sanzione pecuniaria prevista dal comma 1, articolo 37 del dPR n. 380/2001 (**€uro 1.032,00**); **c)** del costo per l'aggiornamento della planimetria catastale (**€uro 1.000,00** omnnicomprensivi, fatto salvo l'eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e le consequenziali determinazioni dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate). Pertanto, il valore del lotto n. 6, decurtato dell'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia di eventuali vizi occulti ed al netto delle sanatorie previste, risulta pari a **€uro 35.526,97**, che arrotondato al multiplo di €uro 100,00 (più vicino) risulta pari ad **€uro 35.500,00** (cioè €uro trentacinquemilacinquecento/00).

2.3 SULLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DELL'EMANAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI.

L'esperto ha proceduto a dettagliata ricerca ipotecaria, estendendola al dante causa della società debitrice escussa ([REDACTED]); le ispezioni sono riportate quali allegati dal n. 14.1 al n. 14.10 e dal n. 15.1 al n. 15.12.

Lotto n. 1: foglio di mappa 45, particella 422, sub 6

- **Nota di iscrizione** del **4 novembre 2008**, RG 17927, **RP 2775**, inerente a ipoteca volontaria derivante da mutuo condizionato in virtù di atto del 31 ottobre 2008, repertorio n. 94779, raccolta n. 29477, per notar Mario BILANGIONE, importo capitale €uro 1.100.000,00, tasso interesse annuo 6,35%, spese €uro 1.100.000,00, totale iscrizione €uro 2.200.000,00, durata 30 anni, **a favore** del Banco di Napoli SpA, con sede in NAPOLI, codice fiscale



04485191219, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), contro [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); i beni immobili indicati nella **nota di iscrizione RP 2775 del 4 novembre 2008** sono i seguenti: **a) [immobile n. 1]** suolo identificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 410, di are 1.90** (1 ara, 90 centiare, cioè 190 metri quadrati); **b) [immobile n. 2]** suolo identificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 411, di are 14.80** (14 are, 80 centiare, cioè 1.480 metri quadrati); **c) [immobile n. 3]** suolo identificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 412, di are 3.70** (3 are, 70 centiare, cioè 370 metri quadrati); cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 14.1 della presente relazione peritale.

- **Nota di iscrizione del 14 febbraio 2011, RG 2153, RP 366**, inerente ad ipoteca legale in virtù di atto del **27 gennaio 2011**, repertorio n. 727/30, capitale Euro 685.609,30, tasso di interesse annuo 57%, totale iscrizione Euro 1.371.218,60 (cfr. allegato n. 14.2), **a favore** di **EQUITALIA ETR SpA** con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [redacted] con sede in Lamezia Terme (CZ), codice [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 25 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), di cui due interessano la procedura in argomento: **a) l'immobile n. 2** [suolo indenticato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365, di are 18.50** (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati)]; **b) l'immobile n. 11** (unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**). Si ritiene di non poter escludere che l'iscrizione gravi anche sui subalterni delle **particelle 424 e 422**. L'iscrizione risulta annotata con due formalità (cfr. allegati n. 14.6 e n. 14.7): **a) annotazione del 17 maggio**



2013, RG 7323, RP 1742, avente ad oggetto **restrizione di beni** [nella cancellazione parziale non risultano compresi i due immobili di interesse della presente procedura, cioè: **i**) suolo indenticato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365, di are 18.50** (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati); **ii**) unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**]; **b) annotazione** del **13 agosto 2018, RG 10841, RP 1027**, avente ad oggetto **restrizione di beni** [nella cancellazione parziale non risultano compresi i due immobili di interesse della presente procedura, cioè: **i**) suolo indenticato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365, di are 18.50** (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati); **ii**) unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**];

- **Nota di iscrizione** del **30 novembre 2011, RG 16314, RP 2226**, inerente ad ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo del **27 ottobre 2011**, repertorio n. 475, capitale Euro 60.000,00, totale iscrizione Euro 70.000,00, **a favore** di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SpA, con sede in Crotone, codice fiscale 02988480790, per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 40 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), tra cui le sei unità immobiliari staggite nell'ambito della procedura esecutiva che ci occupa: **a) [immobile n. 12]** unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16**; **b) [immobile n. 13]** unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17**; **c) [immobile n. 15]** unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6**; **d) [immobile**



- n. 18] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13; e) [immobile n. 20] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16; f) [immobile n. 35] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6; cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 14.3 della presente relazione peritale.
- **Nota di trascrizione** del 26 ottobre 2012, RG 14578, RP 11631, inerente al verbale di pignoramento immobili del 13 luglio 2012, repertorio n. 397, **a favore** di Banco di Napoli SpA, con sede in NAPOLI, codice fiscale 04485191219, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [redacted] sede in Lamezia Terme (CZ), codice [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 28 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), tra cui le sei unità immobiliari staggite nell'ambito della procedura esecutiva che ci occupa: a) [immobile n. 6] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16; b) [immobile n. 7] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17; c) [immobile n. 10] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6; d) [immobile n. 21] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13; e) [immobile n. 23] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16; f) [immobile n. 24] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6; cfr. nota di trascrizione



riportata quale allegato n. 14.4 della presente relazione peritale.

- **Nota di trascrizione** del **13 marzo 2023**, RG 3658, **RP 2717**, inerente al verbale di pignoramento immobili del **9 febbraio 2023**, repertorio n. 116, **a favore** di Penelope SPV srl, con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro S [REDACTED]** per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati i sei immobili (costituenti un'unica unità negoziale) staggiti nell'ambito della presente procedura esecutiva: a) **[immobile n. 1]** unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**; b) **[immobile n. 2]** unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16**; c) **[immobile n. 3]** unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17**; d) **[immobile n. 4]** unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6**; e) **[immobile n. 5]** unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13**; f) **[immobile n. 24]** unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16**; cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 14.5 della presente relazione peritale.

Lotto n. 2: foglio di mappa 45, particella 422, sub 16

- **Nota di iscrizione** del **4 novembre 2008**, RG 17927, **RP 2775**, inerente a ipoteca volontaria derivante da mutuo condizionato in virtù di atto del 31 ottobre 2008, repertorio n. 94779, raccolta n. 29477, per notar Mario BILANGIONE, importo capitale Euro 1.100.000,00, tasso interesse annuo 6,35%, spese Euro 1.100.000,00, totale iscrizione Euro 2.200.000,00, durata 30 anni, **a favore** del



Banco di Napoli SpA, con sede in NAPOLI, codice fiscale 04485191219, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), contro [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); i beni immobili indicati nella **nota di iscrizione RP 2775 del 4 novembre 2008** sono i seguenti: a) [immobile n. 1] suolo identificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 410**, di **are 1.90** (1 ara, 90 centiare, cioè 190 metri quadrati); b) [immobile n. 2] suolo identificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 411**, di **are 14.80** (14 are, 80 centiare, cioè 1.480 metri quadrati); c) [immobile n. 3] suolo identificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 412**, di **are 3.70** (3 are, 70 centiare, cioè 370 metri quadrati); cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 14.1 della presente relazione peritale.

- **Nota di iscrizione del 30 novembre 2011**, RG 16314, **RP 2226**, inerente ad ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo del **27 ottobre 2011**, repertorio n. 475, capitale Euro 60.000,00, totale iscrizione Euro 70.000,00, **a favore** di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SpA, con sede in Crotone, codice fiscale 02988480790, per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 40 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), tra cui le sei unità immobiliari staggite nell'ambito della procedura esecutiva che ci occupa: a) [immobile n. 12] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16**; b) [immobile n. 13] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17**; c) [immobile n. 15] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6**; d) [immobile



n. 18] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13; e) [immobile n. 20] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16; f) [immobile n. 35] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6; cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 14.3 della presente relazione peritale.

- **Nota di trascrizione** del 26 ottobre 2012, RG 14578, RP 11631, inerente al verbale di pignoramento immobili del 13 luglio 2012, repertorio n. 397, **a favore** di Banco di Napoli SpA, con sede in NAPOLI, codice fiscale 04485191219, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 28 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), tra cui le sei unità immobiliari staggite nell'ambito della procedura esecutiva che ci occupa: a) [immobile n. 6] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16; b) [immobile n. 7] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17; c) [immobile n. 10] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6; d) [immobile n. 21] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13; e) [immobile n. 23] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16; f) [immobile n. 24] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6; cfr. nota di trascrizione



riportata quale allegato n. 14.4 della presente relazione peritale.

- **Nota di trascrizione** del **13 marzo 2023**, RG 3658, **RP 2717**, inerente al verbale di pignoramento immobili del **9 febbraio 2023**, repertorio n. 116, **a favore** di Penelope SPV srl, con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati i sei immobili (costituenti un'unica unità negoziale) staggiti nell'ambito della presente procedura esecutiva: a) [immobile n. 1] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**; b) [immobile n. 2] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16**; c) [immobile n. 3] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17**; d) [immobile n. 4] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6**; e) [immobile n. 5] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13**; f) [immobile n. 6] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16**; cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 14.5 della presente relazione peritale.
- **[Ulteriore iscrizione gravante – verosimilmente - sul lotto n. 2]:**
 - o **Nota di iscrizione** del **14 febbraio 2011**, RG 2153, **RP 366**, inerente ad ipoteca legale in virtù di atto del **27 gennaio 2011**, repertorio n. 727/30, capitale Euro 685.609,30, tasso di interesse annuo 57%, totale iscrizione Euro 1.371.218,60 (cfr. allegato n. 14.2), **a favore** di EQUITALIA ETR SpA con sede in



Co [redacted] per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), contro [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 25 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), di cui due interessano la procedura in argomento: a) l'immobile n. 2 [suolo indenticato in **catasto terreni** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365, di are 18.50 (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati)]; b) l'immobile n. 11 (unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6). L'iscrizione risulta annotata con due formalità: a) **annotazione** del 17 maggio 2013, RG 7323, RP 1742, avente ad oggetto **restrizione di beni** [nella cancellazione parziale non risultano compresi i due immobili di interesse della presente procedura, cioè: i) suolo indenticato in **catasto terreni** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365, di are 18.50 (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati); ii) unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6]; b) **annotazione** del 13 agosto 2018, RG 10841, RP 1027, avente ad oggetto **restrizione di beni** [nella cancellazione parziale non risultano compresi i due immobili di interesse della presente procedura, cioè: i) suolo indenticato in **catasto terreni** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365, di are 18.50 (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati); ii) unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6].

Lotto n. 3: foglio di mappa 45, particella 422, sub 17

- **Nota di iscrizione** del 4 novembre 2008, RG 17927, RP 2775, inerente a ipoteca volontaria derivante da mutuo



condizionato in virtù di atto del 31 ottobre 2008, repertorio n. 94779, raccolta n. 29477, per notar Mario BILANGIONE, importo capitale €uro 1.100.000,00, tasso interesse annuo 6,35%, spese €uro 1.100.000,00, totale iscrizione €uro 2.200.000,00, durata 30 anni, **a favore** del Banco di Napoli SpA, con sede in NAPOLI, codice fiscale 04485191219, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); i beni immobili indicati nella **nota di iscrizione RP 2775 del 4 novembre 2008** sono i seguenti: a) [immobile n. 1] suolo identificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 410, di are 1.90** (1 ara, 90 centiare, cioè 190 metri quadrati); b) [immobile n. 2] suolo identificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 411, di are 14.80** (14 are, 80 centiare, cioè 1.480 metri quadrati); c) [immobile n. 3] suolo identificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 412, di are 3.70** (3 are, 70 centiare, cioè 370 metri quadrati); cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 14.1 della presente relazione peritale.

- **Nota di iscrizione del 30 novembre 2011, RG 16314, RP 2226**, inerente ad ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo del **27 ottobre 2011**, repertorio n. 475, capitale €uro 60.000,00, totale iscrizione €uro 70.000,00, **a favore** di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SpA, con sede in Crotone, codice fiscale 02988480790, per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 40 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), tra cui le sei unità immobiliari staggite nell'ambito della procedura esecutiva che ci occupa: a) [immobile n. 12] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16**; b) [immobile n. 13] unità immobiliare



identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17; c) [immobile n. 15] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6; d) [immobile n. 18] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13; e) [immobile n. 20] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16; f) [immobile n. 35] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6; cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 14.3 della presente relazione peritale.

- **Nota di trascrizione** del 26 ottobre 2012, RG 14578, RP 11631, inerente al verbale di pignoramento immobili del 13 luglio 2012, repertorio n. 397, **a favore** di Banco di Napoli SpA, con sede in NAPOLI, codice fiscale 04485191219, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro**

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 28 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), tra cui le sei unità immobiliari staggite nell'ambito della procedura esecutiva che ci occupa: a) [immobile n. 6] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16; b) [immobile n. 7] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17; c) [immobile n. 10] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6; d) [immobile n. 21] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13; e) [immobile n. 23] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio



di mappa 45, particella 424, subalterno 16; f) [immobile n. 24] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6; cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 14.4 della presente relazione peritale.

- **Nota di trascrizione** del 13 marzo 2023, RG 3658, RP 2717, inerente al verbale di pignoramento immobili del 9 febbraio 2023, repertorio n. 116, **a favore** di Penelope SPV srl, con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati i sei immobili (costituenti un'unica unità negoziale) staggiti nell'ambito della presente procedura esecutiva: a) [immobile n. 1] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6; b) [immobile n. 2] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16; c) [immobile n. 3] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17; d) [immobile n. 4] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6; e) [immobile n. 5] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13; f) [immobile n. 6] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16; cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 14.5 della presente relazione peritale.
- **[Ulteriore iscrizione gravante – verosimilmente - sul lotto n. 3]:**
 - o **Nota di iscrizione** del 14 febbraio 2011, RG 2153, RP 366, inerente ad ipoteca legale in virtù di atto del



27 gennaio 2011, repertorio n. 727/30, capitale Euro 685.609,30, tasso di interesse annuo 57%, totale iscrizione Euro 1.371.218,60 (cfr. allegato n. 14.2), **a favore** di EQUITALIA ETR SpA con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 25 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), di cui due interessano la procedura in argomento: **a)** l'immobile n. 2 [suolo indenticato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365, di are 18.50** (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati)]; **b)** l'immobile n. 11 (unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**). L'iscrizione risulta annotata con due formalità: **a) annotazione** del **17 maggio 2013, RG 7323, RP 1742**, avente ad oggetto **restrizione di beni** [nella cancellazione parziale non risultano compresi i due immobili di interesse della presente procedura, cioè: **i)** suolo indenticato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365, di are 18.50** (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati); **ii)** unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**]; **b) annotazione** del **13 agosto 2018, RG 10841, RP 1027**, avente ad oggetto **restrizione di beni** [nella cancellazione parziale non risultano compresi i due immobili di interesse della presente procedura, cioè: **i)** suolo indenticato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365, di are 18.50** (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati); **ii)** unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del



comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45,
particella 422, subalterno 6].

Lotto n. 4: foglio di mappa 45, particella 424, sub 6

- **Nota di iscrizione** del 4 novembre 2008, RG 17927, RP 2775, inerente a ipoteca volontaria derivante da mutuo condizionato in virtù di atto del 31 ottobre 2008, repertorio n. 94779, raccolta n. 29477, per notar Mario BILANGIONE, importo capitale Euro 1.100.000,00, tasso interesse annuo 6,35%, spese Euro 1.100.000,00, totale iscrizione Euro 2.200.000,00, durata 30 anni, **a favore** del Banco di Napoli SpA, con sede in NAPOLI, codice fiscale 04485191219, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); i beni immobili indicati nella **nota di iscrizione RP 2775 del 4 novembre 2008** sono i seguenti: a) [immobile n. 1] suolo identificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 410**, di are 1.90 (1 ara, 90 centiare, cioè 190 metri quadrati); b) [immobile n. 2] suolo identificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 411**, di are 14.80 (14 are, 80 centiare, cioè 1.480 metri quadrati); c) [immobile n. 3] suolo identificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 412**, di are 3.70 (3 are, 70 centiare, cioè 370 metri quadrati); cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 14.1 della presente relazione peritale.
- **Nota di iscrizione** del 30 novembre 2011, RG 16314, RP 2226, inerente ad ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo del 27 ottobre 2011, repertorio n. 475, capitale Euro 60.000,00, totale iscrizione Euro 70.000,00, **a favore** di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SpA, con sede in Crotone, codice fiscale 02988480790, per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 40 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), tra cui le sei



unità immobiliari staggite nell'ambito della procedura esecutiva che ci occupa: a) [immobile n. 12] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16**; b) [immobile n. 13] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17**; c) [immobile n. 15] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6**; d) [immobile n. 18] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13**; e) [immobile n. 20] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16**; f) [immobile n. 35] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**; cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 14.3 della presente relazione peritale.

- **Nota di trascrizione del 26 ottobre 2012, RG 14578, RP 11631**, inerente al verbale di pignoramento immobili del **13 luglio 2012**, repertorio n. 397, **a favore** di Banco di Napoli SpA, con sede in NAPOLI, codice fiscale 04485191219, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 28 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), tra cui le sei unità immobiliari staggite nell'ambito della procedura esecutiva che ci occupa: a) [immobile n. 6] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16**; b) [immobile n. 7] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17**; c) [immobile n. 10] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422,**



subalterno 6; d) [immobile n. 21] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13; e) [immobile n. 23] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16; f) [immobile n. 24] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6; cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 14.4 della presente relazione peritale.

- **Nota di trascrizione** del 13 marzo 2023, RG 3658, RP 2717, inerente al verbale di pignoramento immobili del 9 febbraio 2023, repertorio n. 116, **a favore** di Penelope SPV srl, con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati i sei immobili (costituenti un'unica unità negoziale) staggiti nell'ambito della presente procedura esecutiva: a) [immobile n. 1] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6; b) [immobile n. 2] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16; c) [immobile n. 3] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17; d) [immobile n. 4] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6; e) [immobile n. 5] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13; f) [immobile n. 6] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16; cfr. nota di



trascrizione riportata quale allegato n. 14.5 della presente relazione peritale.

- **[Ulteriore iscrizione gravante – verosimilmente - sul lotto n. 4]:**

- **Nota di iscrizione** del **14 febbraio 2011**, RG 2153, **RP 366**, inerente ad ipoteca legale in virtù di atto del **27 gennaio 2011**, repertorio n. 727/30, capitale Euro 685.609,30, tasso di interesse annuo 57%, totale iscrizione Euro 1.371.218,60 (cfr. allegato n. 14.2), **a favore** di [redacted] con sede in Cosenza, codice fiscale [redacted] per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 25 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), di cui due interessano la procedura in argomento: **a)** l'immobile n. 2 [suolo indentificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365**, di **are 18.50** (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati)]; **b)** l'immobile n. 11 (unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**). L'iscrizione risulta annotata con due formalità: **a) annotazione** del **17 maggio 2013**, RG 7323, **RP 1742**, avente ad oggetto **restrizione di beni** [nella cancellazione parziale non risultano compresi i due immobili di interesse della presente procedura, cioè: **i)** suolo indentificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365**, di **are 18.50** (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati); **ii)** unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**]; **b) annotazione** del **13 agosto 2018**, RG 10841, **RP 1027**, avente ad oggetto **restrizione di beni** [nella cancellazione parziale non risultano compresi i due immobili di interesse della



presente procedura, cioè: **i)** suolo indenticato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365**, di **are 18.50** (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati); **ii)** unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**].

Lotto n. 5: foglio di mappa 45, particella 424, sub 13

- **Nota di iscrizione** del **4 novembre 2008**, RG 17927, **RP 2775**, inerente a ipoteca volontaria derivante da mutuo condizionato in virtù di atto del 31 ottobre 2008, repertorio n. 94779, raccolta n. 29477, per notar Mario BILANGIONE, importo capitale Euro 1.100.000,00, tasso interesse annuo 6,35%, spese Euro 1.100.000,00, totale iscrizione Euro 2.200.000,00, durata 30 anni, **a favore** del Banco di Napoli SpA, con sede in NAPOLI, codice fiscale 04485191219, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); i beni immobili indicati nella **nota di iscrizione RP 2775 del 4 novembre 2008** sono i seguenti: **a)** [**immobile n. 1**] suolo identificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 410**, di **are 1.90** (1 ara, 90 centiare, cioè 190 metri quadrati); **b)** [**immobile n. 2**] suolo identificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 411**, di **are 14.80** (14 are, 80 centiare, cioè 1.480 metri quadrati); **c)** [**immobile n. 3**] suolo identificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 412**, di **are 3.70** (3 are, 70 centiare, cioè 370 metri quadrati); cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 14.1 della presente relazione peritale.
- **Nota di iscrizione** del **30 novembre 2011**, RG 16314, **RP 2226**, inerente ad ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo del **27 ottobre 2011**, repertorio n. 475, capitale Euro 60.000,00, totale iscrizione Euro 70.000,00, **a favore** di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SpA, con sede in Crotone, codice fiscale 02988480790, per il diritto



di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro S** [REDACTED]

[REDACTED] 6, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 40 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), tra cui le sei unità immobiliari staggite nell'ambito della procedura esecutiva che ci occupa: a) [immobile n. 12] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16**; b) [immobile n. 13] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17**; c) [immobile n. 15] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6**; d) [immobile n. 18] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13**; e) [immobile n. 20] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16**; f) [immobile n. 35] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**; cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 14.3 della presente relazione peritale.

- **Nota di trascrizione del 26 ottobre 2012, RG 14578, RP 11631**, inerente al verbale di pignoramento immobili del **13 luglio 2012**, repertorio n. 397, **a favore** di Banco di Napoli SpA, con sede in NAPOLI, codice fiscale 04485191219, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED]

[REDACTED] 6, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 28 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), tra cui le sei unità immobiliari staggite nell'ambito della procedura esecutiva che ci occupa: a) [immobile n. 6] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16**; b) [immobile n.



7] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17; c) [immobile n. 10] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6; d) [immobile n. 21] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13; e) [immobile n. 23] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16; f) [immobile n. 24] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6; cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 14.4 della presente relazione peritale.

- **Nota di trascrizione** del 13 marzo 2023, RG 3658, RP 2717, inerente al verbale di pignoramento immobili del 9 febbraio 2023, repertorio n. 116, **a favore** di Penelope SPV srl, con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati i sei immobili (costituenti un'unica unità negoziale) staggiti nell'ambito della presente procedura esecutiva: a) [immobile n. 1] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6; b) [immobile n. 2] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16; c) [immobile n. 3] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17; d) [immobile n. 4] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6; e) [immobile n. 5] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera



Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13; f) [immobile n. 6] unità immobiliare identificata in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16; cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 14.5 della presente relazione peritale.

- **[Ulteriore iscrizione gravante – verosimilmente - sul lotto n. 5]:**

- **Nota di iscrizione del 14 febbraio 2011, RG 2153, RP 366, inerente ad ipoteca legale in virtù di atto del 27 gennaio 2011, repertorio n. 727/30, capitale Euro 685.609,30, tasso di interesse annuo 57%, totale iscrizione Euro 1.371.218,60 (cfr. allegato n. 14.2), **a favore** di EQUITALIA ETR SpA con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 25 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), di cui due interessano la procedura in argomento: **a)** l'immobile n. 2 [suolo indenticato in catasto terreni del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365, di are 18.50 (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati)]; **b)** l'immobile n. 11 (unità immobiliare identificata in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6). L'iscrizione risulta annotata con due formalità: **a) annotazione del 17 maggio 2013, RG 7323, RP 1742, avente ad oggetto restrizione di beni** [nella cancellazione parziale non risultano compresi i due immobili di interesse della presente procedura, cioè: **i)** suolo indenticato in catasto terreni del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365, di are 18.50 (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati); **ii)** unità immobiliare identificata in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45,**



particella 422, subalterno 6]; b) annotazione del 13 agosto 2018, RG 10841, RP 1027, avente ad oggetto restrizione di beni [nella cancellazione parziale non risultano compresi i due immobili di interesse della presente procedura, cioè: i) suolo indentificato in catasto terreni del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365, di are 18.50 (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati); ii) unità immobiliare identificata in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6].

Lotto n. 6: foglio di mappa 45, particella 424, sub 16

- **Nota di iscrizione del 4 novembre 2008, RG 17927, RP 2775**, inerente a ipoteca volontaria derivante da mutuo condizionato in virtù di atto del 31 ottobre 2008, repertorio n. 94779, raccolta n. 29477, per notar Mario BILANGIONE, importo capitale Euro 1.100.000,00, tasso interesse annuo 6,35%, spese Euro 1.100.000,00, totale iscrizione Euro 2.200.000,00, durata 30 anni, **a favore** del Banco di Napoli SpA, con sede in NAPOLI, codice fiscale 04485191219, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); i beni immobili indicati nella **nota di iscrizione RP 2775 del 4 novembre 2008** sono i seguenti: a) [immobile n. 1] suolo identificato in catasto terreni del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 410, di are 1.90 (1 ara, 90 centiare, cioè 190 metri quadrati); b) [immobile n. 2] suolo identificato in catasto terreni del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 411, di are 14.80 (14 are, 80 centiare, cioè 1.480 metri quadrati); c) [immobile n. 3] suolo identificato in catasto terreni del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 412, di are 3.70 (3 are, 70 centiare, cioè 370 metri quadrati); cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 14.1 della presente relazione peritale.
- **Nota di iscrizione del 30 novembre 2011, RG 16314, RP 2226**, inerente ad ipoteca giudiziale in virtù di decreto



ingiuntivo del **27 ottobre 2011**, repertorio n. 475, capitale Euro 60.000,00, totale iscrizione Euro 70.000,00, **a favore** di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SpA, con sede in Crotone, codice fiscale 02988480790, per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 40 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), tra cui le sei unità immobiliari staggite nell'ambito della procedura esecutiva che ci occupa: a) [immobile n. 12] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16**; b) [immobile n. 13] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17**; c) [immobile n. 15] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6**; d) [immobile n. 18] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13**; e) [immobile n. 20] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16**; f) [immobile n. 35] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**; cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 14.3 della presente relazione peritale.

- **Nota di trascrizione del 26 ottobre 2012, RG 14578, RP 11631**, inerente al verbale di pignoramento immobili del **13 luglio 2012**, repertorio n. 397, **a favore** di Banco di Napoli SpA, con sede in NAPOLI, codice fiscale 04485191219, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 28 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), tra cui le sei unità immobiliari staggite



nell'ambito della procedura esecutiva che ci occupa: a) [immobile n. 6] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16; b) [immobile n. 7] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17; c) [immobile n. 10] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6; d) [immobile n. 21] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13; e) [immobile n. 23] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16; f) [immobile n. 24] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6; cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 14.4 della presente relazione peritale

- **Nota di trascrizione** del 13 marzo 2023, RG 3658, RP 2717, inerente al verbale di pignoramento immobili del 9 febbraio 2023, repertorio n. 116, **a favore** di Penelope SPV srl, con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati i sei immobili (costituenti un'unica unità negoziale) staggiti nell'ambito della presente procedura esecutiva: a) [immobile n. 1] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6; b) [immobile n. 2] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16; c) [immobile n. 3] unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17; d) [immobile n. 4] unità



immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6**; e) **[immobile n. 5]** unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13**; f) **[immobile n. 6]** unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16**; cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 14.5 della presente relazione peritale.

- **[Ulteriore iscrizione gravante – verosimilmente - sul lotto n. 6]:**

- o **Nota di iscrizione** del **14 febbraio 2011**, RG 2153, RP 366, inerente ad ipoteca legale in virtù di atto del **27 gennaio 2011**, repertorio n. 727/30, capitale Euro 685.609,30, tasso di interesse annuo 57%, totale iscrizione Euro 1.371.218,60 (cfr. allegato n. 14.2), **a favore** di EQUITALIA ETR SpA con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, per il diritto di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro** [redacted] **6**, per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); nella nota di iscrizione *de qua* sono indicati n. 25 immobili (costituenti un'unica unità negoziale), di cui due interessano la procedura in argomento: **a)** l'immobile n. 2 [suolo indentificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365**, di **are 18.50** (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati)]; **b)** l'immobile n. 11 (unità immobiliare identificata in **catasto fabbricati** del **comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6**). L'iscrizione risulta annotata con due formalità: **a)** **annotazione** del **17 maggio 2013**, RG 7323, **RP 1742**, avente ad oggetto **restrizione di beni** [nella cancellazione parziale non risultano compresi i due immobili di interesse della presente procedura, cioè: **i)** suolo indentificato in **catasto terreni** del **comune di Nocera Terinese,**



foglio di mappa 45, particella 365, di are 18.50 (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati); ii) unità immobiliare identificata in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6]; b) annotazione del 13 agosto 2018, RG 10841, RP 1027, avente ad oggetto **restrizione di beni [nella cancellazione parziale non risultano compresi i due immobili di interesse della presente procedura, cioè: i) suolo indenticato in catasto terreni del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 365, di are 18.50 (18 are, 50 centiare, cioè 1.850 metri quadrati); ii) unità immobiliare identificata in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6].**

2.4 SUI COSTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ.

Si procede ad indicare i costi di cancellazione delle formalità considerate nella loro interezza; nel riepilogo dei lotti, per converso, saranno indicati i costi specifici per la cancellazione delle singole formalità per ciascun lotto⁴⁰, in funzione del prezzo base d'asta del lotto medesimo.

Il costo per la cancellazione della nota di iscrizione del 4 novembre 2008, RG 17927, RP 2775, è pari a: 1)

⁴⁰ Si mette in evidenza che la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria (pari allo 0.5%) è rappresentata dal minore importo fra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti. Infatti, la circolare n. 8/E dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Pubblicità immobiliare e affari legali del 4 marzo 2015 ha fornito chiarimenti in merito ai profili civilistici e fiscali delle annotazioni conseguenti la pubblicazione del decreto di trasferimento ex articolo 586 CPC; la citata circolare termina, al paragrafo 4. con le seguenti "Conclusioni": *"La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti."* Detta indicazione è riconducibile alle seguenti norme: 1) l'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che *"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*; 2) l'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che *"per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione"*.



[nel caso in cui il contratto di mutuo⁴¹ preveda l'applicazione delle agevolazioni tributarie previste dal DPR 29 settembre 1973, n. 601] Euro 35,00 per la tassa ipotecaria, **codice T93T** (già codice 778T), oltre a Euro 380,64 circa (Euro 300,00 di imponibile circa, oltre oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento; **2) [nel caso in cui il contratto di mutuo non preveda l'applicazione delle agevolazioni tributarie previste dal DPR 29 settembre 1973, n. 601] Euro 11.000,00⁴²** per l'imposta ipotecaria, **codice T92T** (già codice 649T); **Euro 59,00** per l'imposta di bollo, **codice T91T** (già codice 456T); **Euro 35,00** per la tassa ipotecaria, **codice T93T** (già codice 778T); per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **Euro 11.094,00**, oltre a Euro 380,64 circa (Euro 300,00 di imponibile circa, oltre oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.

Il costo per la cancellazione della **nota di iscrizione** del **14 febbraio 2011**, RG 2153, **RP 366**, è pari a: **Euro 6.856,09⁴³** per l'imposta ipotecaria, **codice T92T** (già codice 649T); **Euro 59,00** per l'imposta di bollo, **codice T91T** (già codice 456T); **Euro 35,00** per la tassa ipotecaria, **codice T93T** (già codice 778T); per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **Euro 6.950,09**, oltre a Euro 380,64 circa (Euro 300,00 di imponibile circa, oltre oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.

Il costo per la cancellazione della **nota di iscrizione** del **30 novembre 2011**, RG 16314, **RP 2226**, è pari a: **Euro 350,00⁴⁴** per l'imposta ipotecaria, **codice T92T** (già codice 649T); **Euro 59,00** per l'imposta di bollo, **codice T91T** (già codice 456T); **Euro 35,00** per la tassa ipotecaria, **codice T93T** (già codice

⁴¹ Si mette in evidenza che il contratto di mutuo non è presente nel fascicolo d'ufficio della procedura in argomento (RE 11/2023), ma potrebbe essere negli atti della procedura esecutiva RE 76/2012, ma lo scrivente non è abilitato all'accesso al relativo fascicolo telematico di quest'ultima procedura (RE 76/2012).

⁴² Si precisa che l'imposta ipotecaria per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale è pari allo 0,5% del totale iscrizione ipoteca (pari a **Euro 2.200.000,00**).

⁴³ Si precisa che l'imposta ipotecaria per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale è pari allo 0,5% del totale iscrizione ipoteca (pari a **Euro 1.371.218,60**).

⁴⁴ Si precisa che l'imposta ipotecaria per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale è pari allo 0,5% del totale iscrizione ipoteca (pari a **Euro 70.000,00**).



778T); per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 444,00**, oltre a €uro 380,64 circa (€uro 300,00 di imponibile circa, oltre oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.

Il costo per la cancellazione della **nota di trascrizione** del **26 ottobre 2012**, RG 14578, **RP 11631**, è pari a: **€uro 200,00** per l'imposta ipotecaria, codice **T92T** (già codice 649T); **€uro 59,00** per l'imposta di bollo, **codice T91T** (già codice 456T); **€uro 35,00** per la tassa ipotecaria, **codice T93T** (già codice 778T); per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 380,64 circa (€uro 300,00 di imponibile circa, oltre oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

Il costo per la cancellazione della **nota di trascrizione** del **13 marzo 2023**, RG 3658, **RP 2717**, è pari a: **€uro 200,00** per l'imposta ipotecaria, codice **T92T** (già codice 649T); **€uro 59,00** per l'imposta di bollo, **codice T91T** (già codice 456T); **€uro 35,00** per la tassa ipotecaria, **codice T93T** (già codice 778T); per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 380,64 circa (€uro 300,00 di imponibile circa, oltre oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

3. RIEPILOGO DEI LOTTI⁴⁵

⁴⁵ Si riportano, di seguito, i prezzi base dei sei lotti in argomento siccome erano stati valutati nell'ambito della procedura esecutiva RE 76/2012 (esperto nominato: arch. Annamaria SCAVELLI) lotti:

Lotto n. 1 (foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6), corrispondente al lotto n. 2 nella perizia a firma dell'arch. Annamaria SCAVELLI (prezzo base stimato nell'anno 2013 pari a **€uro 80.788,60**);

Lotto n. 2 (foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16), corrispondente al lotto n. 10 nella perizia a firma dell'arch. Annamaria SCAVELLI - (prezzo base stimato nell'anno 2013 pari a **€uro 74.888,51**);

Lotto n. 3 (foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17), corrispondente al lotto n. 11 nella perizia a firma dell'arch. Annamaria SCAVELLI (prezzo base stimato nell'anno 2013 pari a **€uro 74.888,51**);

Lotto n. 4 (foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6), corrispondente al lotto n. 17 nella perizia a firma dell'arch. Annamaria SCAVELLI (prezzo base stimato nell'anno 2013 pari a **€uro 167.768,50**);

Lotto n. 5 (foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13), corrispondente al lotto n. 22 nella perizia a firma dell'arch. Annamaria SCAVELLI (prezzo base stimato nell'anno 2013 pari a **€uro 74.888,51**);



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

Lotto n. 1: piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terra del fabbricato individuato con la lettera B, censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6** (interno 4, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 67 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 67 metri quadrati, rendita catastale pari ad Euro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED])

Il fabbricato di maggiore consistenza contenente l'unità immobiliare staggita è individuato dalle coordinate **GPS 39.013932 di latitudine e 16.119185 di longitudine**; la superficie commerciale del lotto in argomento è pari a **70,39 metri quadrati**.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame, ubicato in località Marina de Luca del comune di Nocera Terinese, è accessibile dal portone esterno ubicato sul prospetto Sud-Ovest dell'edificio.

CONFINI DEL LOTTO: l'unità immobiliare adibita a civile abitazione (distinta in catasto fabbricati dal **subalterno 6**, della **particella 422 del foglio di mappa 45** del comune di **Nocera Terinese**), ubicata al piano terra del fabbricato di maggiore consistenza sito in località Marina de Luca del comune di Nocera Terinese confina: a Nord-Est con l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 5** (di altra proprietà); a Sud-Est con l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese** al **foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 3** (di altra proprietà); a Sud- Ovest e a Nord-Ovest con la corte esterna comune a tutto il fabbricato.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO N. 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 gravano le seguenti formalità:

Lotto n. 6 (foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16), corrispondente al lotto n. 24 nella perizia a firma dell'arch. Annamaria SCAVELLI (prezzo base stimato nell'anno 2013 pari a **Euro 75.968,50**).



- A) **Nota di iscrizione del 4 novembre 2008, RG 17927, RP 2775**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: 1) **[nel caso in cui il contratto di mutuo⁴⁶ preveda l'applicazione delle agevolazioni tributarie previste dal DPR 29 settembre 1973, n. 601]** Euro 35,00 oltre a Euro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento; 2) **[nel caso in cui il contratto di mutuo non preveda l'applicazione delle agevolazioni tributarie previste dal DPR 29 settembre 1973, n. 601]** Euro 333,00⁴⁷, oltre a Euro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.
- B) **Nota di iscrizione del 14 febbraio 2011, RG 2153, RP 366**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **Euro 333,00⁴⁸**, oltre a Euro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca legale in argomento.

⁴⁶ Si mette in evidenza che il contratto di mutuo non è presente nel fascicolo d'ufficio della procedura in argomento (RE 11/2023), ma potrebbe essere negli atti della procedura esecutiva RE 76/2012, ma lo scrivente non è abilitato all'accesso al relativo fascicolo telematico di quest'ultima procedura (RE 76/2012).

⁴⁷ In effetti il costo complessivo è pari a **Euro 328,00**, tenuto conto che lo 0,5% del prezzo base (**Euro 46.800,00**) del lotto n. 1 è pari a **Euro 234,00** e, pertanto, sommando l'imposta di bollo (Euro 59,00) e la tassa ipotecaria (Euro 35,00) si avrà un **costo complessivo di Euro 328,00**. Si mette in evidenza che **la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria (pari allo 0.5%) è rappresentata dal minore importo fra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.** Infatti, la circolare n. 8/E dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Pubblicità immobiliare e affari legali del 4 marzo 2015 ha fornito chiarimenti in merito ai profili civilistici e fiscali delle annotazioni conseguenti la pubblicazione del decreto di trasferimento ex articolo 586 CPC; la citata circolare termina, al paragrafo 4. con le seguenti "Conclusioni": *"La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti."* Detta indicazione è riconducibile alle seguenti norme: 1) l'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che *"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*; 2) l'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che *"per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione"*.

⁴⁸ Cfr. nota a pie' di pagina precedente.



- C) **Nota di iscrizione** del **30 novembre 2011**, RG 16314, **RP 2226**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 333,00⁴⁹**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.
- D) **Nota di trascrizione** del **26 ottobre 2012**, RG 14578, **RP 11631**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.
- E) **Nota di trascrizione** del **13 marzo 2023**, RG 3658, **RP 2717**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

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

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Come indicato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, l'unità immobiliare che ci occupa presenta piccole variazioni (delle opere interne) rispetto al progetto originario che rientrano nelle tolleranze costruttive, di cui all'articolo 34-*bis* del DPR n. 380/2001. Tali variazioni, secondo quanto previsto dal comma 3 del succitato articolo, non costituendo violazioni edilizie, devono essere dichiarate da un tecnico abilitato, mediante il rilascio di un'attestazione dello stato legittimo dell'immobile. Per il rilascio di tale attestazione è stato stimato un costo pari a **€uro 800,00⁵⁰** (IVA e accessori inclusi). Inoltre, sono state riscontrate delle difformità nella corte esterna. In particolare, è stato realizzato un muretto di recinzione nello spazio comune esterno a tutti gli immobili del fabbricato. Per tale motivo, è stata prevista la demolizione delle opere non assentite. Come si evince dal computo metrico allegato, il costo necessario al ripristino dello stato dei luoghi ammonta a **€uro 2.001,59⁵¹**, oltre IVA; infine, occorre procedere all'aggiornamento catastale della planimetria

⁴⁹ Cfr. nota a pie' di pagina precedente.

⁵⁰ Considerato che è ragionevole ritenere che il tecnico che dovrà attestare lo stato legittimo voglia procedere ad una autonoma verifica metrica dettagliata dell'immobile.

⁵¹ Si precisa che detto importo è al netto dell'IVA; tenuto conto, però, che il costo deve essere scontato di un ribasso verosimilmente ottenibile sul mercato, si è ritenuto di compensare l'IVA (appunto) con detto ribasso, decurtando (quindi), dal prezzo base, solo l'importo del computo metrico estimativo esclusa IVA.



dell'unità immobiliare (costo **€uro 1.000,00**, onnicomprensivo), per un totale di **€uro 3.801,59⁵²**.

PREZZO BASE LOTTO N. 1 (quota di proprietà pari a 1/1)

Dedotte le detrazioni indicate nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, il **prezzo base del lotto n. 1** (approssimato al multiplo di €uro 100,00) è **pari a €uro 46.800,00 (€uro quarantaseimilaottocento/00)**.

Lotto n. 2: piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terzo del fabbricato individuato con la lettera B, censita in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, al foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16** (interno 13, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 67 metri quadrati, rendita catastale pari ad €uro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED]

[REDACTED]. Il fabbricato di maggiore consistenza contenente l'unità immobiliare staggita è individuato dalle coordinate **GPS 39.013932 di latitudine e 16.119185 di longitudine**; la superficie commerciale del lotto in argomento è pari a **70,16 metri quadrati**.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame, ubicato in località Marina de Luca del comune di Nocera Terinese, è accessibile dal vano scala condominiale del fabbricato B.

CONFINI DEL LOTTO: l'unità immobiliare adibita a civile abitazione (distinta in catasto fabbricati dal **subalterno 16**, della **particella 422 del foglio di mappa 45** del comune di **Nocera Terinese**), ubicata al piano terzo del fabbricato di maggiore consistenza sito in località Marina de Luca del comune di Nocera Terinese confina: a Nord-Est l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17** (lotto n. 3); a Sud-Ovest con l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera**

⁵² Fatte salve eventuali diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente per quanto concerne le sanzioni e fatto salvo l'eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e le consequenziali determinazioni dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate.



Terinese al foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 15 (di proprietà privata estranea alla procedura in argomento).

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO N. 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 seguenti formalità:

- A) **Nota di iscrizione del 4 novembre 2008, RG 17927, RP 2775;** il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: 1) **[nel caso in cui il contratto di mutuo⁵³ preveda l'applicazione delle agevolazioni tributarie previste dal DPR 29 settembre 1973, n. 601] Euro 35,00** oltre a Euro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento; 2) **[nel caso in cui il contratto di mutuo non preveda l'applicazione delle agevolazioni tributarie previste dal DPR 29 settembre 1973, n. 601] Euro 294,00⁵⁴,** oltre a Euro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.

⁵³ Si mette in evidenza che il contratto di mutuo non è presente nel fascicolo d'ufficio della procedura in argomento (RE 11/2023), ma potrebbe essere negli atti della procedura esecutiva RE 76/2012, ma lo scrivente non è abilitato all'accesso al relativo fascicolo telematico di quest'ultima procedura (RE 76/2012).

⁵⁴ In effetti il costo complessivo è pari a **Euro 294,00**, tenuto conto che lo 0,5% del prezzo base (**Euro 35.800,00**) del lotto n. 2 è pari a **Euro 179,00** e, pertanto, quale imposta ipotecaria si applica il minimo di **Euro 200,00**; sommando l'imposta di bollo (Euro 59,00) e la tassa ipotecaria (Euro 35,00) si avrà un **costo complessivo di Euro 294,00**. Si mette in evidenza che **la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria (pari allo 0,5%) è rappresentata dal minore importo fra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti**. Infatti, la circolare n. 8/E dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Pubblicità immobiliare e affari legali del 4 marzo 2015 ha fornito chiarimenti in merito ai profili civilistici e fiscali delle annotazioni conseguenti la pubblicazione del decreto di trasferimento ex articolo 586 CPC; la citata circolare termina, al paragrafo 4. con le seguenti "Conclusioni": "*La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.*" Detta indicazione è riconducibile alle seguenti norme: 1) l'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "*L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro.*"; 2) l'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "*per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione*".



- B) **Nota di iscrizione** del **30 novembre 2011**, RG 16314, **RP 2226**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00⁵⁵**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.
- C) **Nota di trascrizione** del **26 ottobre 2012**, RG 14578, **RP 11631**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.
- D) **Nota di trascrizione** del **13 marzo 2023**, RG 3658, **RP 2717**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.
- E) **Si ritiene di non poter escludere che si debba provvedere alla cancellazione della nota di iscrizione** del **14 febbraio 2011**, RG 2153, **RP 366**, anche relativamente al lotto n. 2, atteso che l'immobile n. 2 della formalità *de qua* è la particella 365 del foglio di mappa 45 del catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, particella che comprende (in toto) l'area di sedime del fabbricato oggi individuato con il mappale 424 e parte dell'area di sedime del fabbricato oggi individuato con il mappale 422; pertanto, per il principio di accessione, l'ipoteca graverebbe anche su tutti i subalterni delle particelle 424 e 422; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€uro 294,00⁵⁶**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca legale in argomento.

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

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Come indicato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, l'unità immobiliare che ci occupa presenta delle piccole difformità prospettiche e strutturali, sanabili mediante una SCIA in sanatoria (ex art. 36-bis del DPR n. 380/2001). Il costo delle spese tecniche,

⁵⁵ Cfr. nota a pie' di pagina precedente.

⁵⁶ Cfr. nota a pie' di pagina precedente.



della sanzione urbanistica e dell'aggiornamento catastale risulta complessivamente pari ad **€uro 4.032,00**⁵⁷.

PREZZO BASE LOTTO N. 2 (quota di proprietà pari a 1/1)

Dedotte le detrazioni indicate nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, il **prezzo base del lotto n. 2** (approssimato al multiplo di €uro 100,00) è **pari a €uro 35.800,00 (€uro trentacinquemilaottocento/00)**.

Lotto n. 3: piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terzo del fabbricato individuato con la lettera B, censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 17** (interno 14, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 65 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 62 metri quadrati, rendita catastale pari ad €uro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED]

[REDACTED]. Il fabbricato di maggiore consistenza contenente l'unità immobiliare staggita è individuato dalle coordinate **GPS 39.013932 di latitudine e 16.119185 di longitudine**; la superficie commerciale del lotto in argomento è pari a **69,73 metri quadrati**.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame, ubicato in località Marina de Luca del comune di Nocera Terinese, è accessibile dal vano scala condominiale del fabbricato B.

CONFINI DEL LOTTO: l'unità immobiliare adibita a civile abitazione (distinta in catasto fabbricati dal **subalterno 17**, della **particella 422 del foglio di mappa 45** del comune di **Nocera Terinese**), ubicata al piano terzo del fabbricato di maggiore consistenza sito in località Marina de Luca del comune di Nocera Terinese confina: a Sud-Est l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 16** (lotto n. 2); a Sud-Ovest con il corridoio condominiale del fabbricato B.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO N. 3, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI

⁵⁷ Fatte salve eventuali diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente per quanto concerne le sanzioni e fatto salvo l'eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e le consequenziali determinazioni dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate.



TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalle indagini ipo-catastali espletate è emerso che sul bene per cui è causa gravano le seguenti formalità:

- A) **Nota di iscrizione del 4 novembre 2008**, RG 17927, **RP 2775**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: 1) [**nel caso in cui il contratto di mutuo⁵⁸ preveda l'applicazione delle agevolazioni tributarie previste dal DPR 29 settembre 1973, n. 601**] Euro 35,00 oltre a Euro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento; 2) [**nel caso in cui il contratto di mutuo non preveda l'applicazione delle agevolazioni tributarie previste dal DPR 29 settembre 1973, n. 601**] Euro 294,00⁵⁹, oltre a Euro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.
- B) **Nota di iscrizione del 30 novembre 2011**, RG 16314, **RP 2226**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a Euro 294,00⁶⁰, oltre a Euro 380,64 circa per onorario

⁵⁸ Si mette in evidenza che il contratto di mutuo non è presente nel fascicolo d'ufficio della procedura in argomento (RE 11/2023), ma potrebbe essere negli atti della procedura esecutiva RE 76/2012, ma lo scrivente non è abilitato all'accesso al relativo fascicolo telematico di quest'ultima procedura (RE 76/2012).

⁵⁹ In effetti il costo complessivo è pari a Euro 294,00, tenuto conto che lo 0,5% del prezzo base (Euro 34.600,00) del lotto n. 3 è pari a Euro 173,00 e, pertanto, quale imposta ipotecaria si applica il minimo di Euro 200,00; sommando l'imposta di bollo (Euro 59,00) e la tassa ipotecaria (Euro 35,00) si avrà un costo complessivo di Euro 294,00. Si mette in evidenza che **la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria (pari allo 0,5%) è rappresentata dal minore importo fra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.** Infatti, la circolare n. 8/E dell'Agazia delle Entrate – Direzione Centrale Pubblicità immobiliare e affari legali del 4 marzo 2015 ha fornito chiarimenti in merito ai profili civilistici e fiscali delle annotazioni conseguenti la pubblicazione del decreto di trasferimento ex articolo 586 CPC; la citata circolare termina, al paragrafo 4. con le seguenti "Conclusioni": "La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti." Detta indicazione è riconducibile alle seguenti norme: 1) l'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."; 2) l'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

⁶⁰ Cfr. nota a pie' di pagina precedente.



attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.

- C) **Nota di trascrizione** del **26 ottobre 2012**, RG 14578, **RP 11631**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.
- D) **Nota di trascrizione** del **13 marzo 2023**, RG 3658, **RP 2717**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.
- E) **Si ritiene di non poter escludere che si debba provvedere alla cancellazione della nota di iscrizione** del **14 febbraio 2011**, RG 2153, **RP 366**, anche relativamente al lotto n. 3, atteso che l'immobile n. 2 della formalità *de qua* è la particella 365 del foglio di mappa 45 del catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, particella che comprende (in toto) l'area di sedime del fabbricato oggi individuato con il mappale 424 e parte dell'area di sedime del fabbricato oggi individuato con il mappale 422; pertanto, per il principio di accessione, l'ipoteca graverebbe anche su tutti i subalterni delle particelle 424 e 422; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€uro 294,00⁶¹**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca legale in argomento.

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

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Come indicato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, l'unità immobiliare che ci occupa presenta delle piccole difformità prospettiche e strutturali, sanabili mediante una SCIA in sanatoria (*ex art. 36-bis* del DPR n. 380/2001). Il costo delle spese tecniche, della sanzione urbanistica e dell'aggiornamento catastale risulta complessivamente pari ad **€uro 4.032,00⁶²**.

PREZZO BASE LOTTO N. 3 (quota di proprietà pari a 1/1)

⁶¹ Cfr. nota a pie' di pagina precedente.

⁶² Fatte salve eventuali diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente per quanto concerne le sanzioni e fatto salvo l'eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e le consequenziali determinazioni dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate.



Dedotte le detrazioni indicate nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, il **prezzo base del lotto n. 3** (approssimato al multiplo di Euro 100,00) è **pari a Euro 34.600,00 (Euro trentaquattromilaseicento/00)**.

Lotto n. 4: piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terra ed al piano primo del fabbricato individuato con la lettera C, censita in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, al foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6** (interno 4, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale pari ad Euro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED]). Il fabbricato di maggiore consistenza contenente l'unità immobiliare staggita è individuato dalle coordinate **GPS 39.013807 di latitudine e 16.119351 di longitudine**; la superficie commerciale del lotto in argomento è pari a **135,73 metri quadrati**.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame, ubicato in località Marina de Luca del comune di Nocera Terinese, è accessibile sia dalla corte esterna condominiale sia dal vano scala condominiale del fabbricato C.

CONFINI DEL LOTTO: la porzione di unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terra del fabbricato di maggiore consistenza sito in località Marina de Luca del comune di Nocera Terinese confina: a Sud-Ovest ed a Nord-Ovest con la corte condominiale (distinta dal subalterno 1, bene comune non censibile); a Nord-Est con l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 5** (di proprietà privata esterna alla procedura che ci occupa); a Sud-Est con l'unità immobiliare censita in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 3** (di proprietà privata esterna alla procedura che ci occupa).

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO N. 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 seguenti formalità:

- A) **Nota di iscrizione del 4 novembre 2008, RG 17927, RP 2775**; il costo per la cancellazione della presente formalità è



- pari a: 1) **nel caso in cui il contratto di mutuo⁶³ preveda l'applicazione delle agevolazioni tributarie previste dal DPR 29 settembre 1973, n. 601** Euro 35,00 oltre a Euro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento; 2) **nel caso in cui il contratto di mutuo non preveda l'applicazione delle agevolazioni tributarie previste dal DPR 29 settembre 1973, n. 601** Euro 457,50⁶⁴, oltre a Euro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.
- B) **Nota di iscrizione del 30 novembre 2011, RG 16314, RP 2226**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a Euro 457,50⁶⁵, oltre a Euro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.
- C) **Nota di trascrizione del 26 ottobre 2012, RG 14578, RP 11631**; il costo per la cancellazione della presente formalità

⁶³ Si mette in evidenza che il contratto di mutuo non è presente nel fascicolo d'ufficio della procedura in argomento (RE 11/2023), ma potrebbe essere negli atti della procedura esecutiva RE 76/2012, ma lo scrivente non è abilitato all'accesso al relativo fascicolo telematico di quest'ultima procedura (RE 76/2012).

⁶⁴ In effetti il costo complessivo è pari a Euro 457,50, tenuto conto che lo 0,5% del prezzo base (Euro 72.700,00) del lotto n. 4 è pari a Euro 363,50 e, pertanto, sommando l'imposta di bollo (Euro 59,00) e la tassa ipotecaria (Euro 35,00) si avrà un costo complessivo di Euro 457,50. Si mette in evidenza che **la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria (pari allo 0.5%) è rappresentata dal minore importo fra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.** Infatti, la circolare n. 8/E dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Pubblicità immobiliare e affari legali del 4 marzo 2015 ha fornito chiarimenti in merito ai profili civilistici e fiscali delle annotazioni conseguenti la pubblicazione del decreto di trasferimento ex articolo 586 CPC; la citata circolare termina, al paragrafo 4. con le seguenti "Conclusioni": *"La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti."* Detta indicazione è riconducibile alle seguenti norme: 1) l'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che *"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*; 2) l'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che *"per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione"*.

⁶⁵ Cfr. nota a pie' di pagina precedente.



è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

D) **Nota di trascrizione del 13 marzo 2023**, RG 3658, **RP 2717**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

E) **Si ritiene di non poter escludere che si debba provvedere alla cancellazione della nota di iscrizione del 14 febbraio 2011**, RG 2153, **RP 366**, anche relativamente al lotto n. 4, atteso che l'immobile n. 2 della formalità *de qua* è la particella 365 del foglio di mappa 45 del catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, particella che comprende (in toto) l'area di sedime del fabbricato oggi individuato con il mappale 424 e parte dell'area di sedime del fabbricato oggi individuato con il mappale 422; pertanto, per il principio di accessione, l'ipoteca graverebbe anche su tutti i subalterni delle particelle 424 e 422; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€uro 457,50⁶⁶**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca legale in argomento.

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

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Come indicato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, l'unità immobiliare che ci occupa presenta delle difformità prospettiche e strutturali (inerenti al vano scala interno, realizzato in assenza di titolo abilitativo e di calcolo strutturale), sanabili mediante il deposito di una verifica strutturale della struttura esistente e la redazione di una SCIA in sanatoria (ex art. 36-bis del DPR n. 380/2001). Inoltre, al piano terra è stata prevista la demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio nello spazio condominiale (comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato). Il costo delle spese tecniche, della sanzione urbanistica e dell'aggiornamento catastale risulta complessivamente pari ad **€uro 12.659,86⁶⁷**.

⁶⁶ Cfr. nota a pie' di pagina precedente.

⁶⁷ Fatte salve eventuali diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente per quanto concerne le sanzioni e fatto salvo l'eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e le consequenziali determinazioni



PREZZO BASE LOTTO N. 4 (quota di proprietà pari a 1/1)

Dedotte le detrazioni indicate nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, il **prezzo base del lotto n. 4** (approssimato al multiplo di Euro 100,00) è **pari a Euro 72.700,00 (Euro settantaduemilasettecento/00)**.

Lotto n. 5: piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terzo del fabbricato individuato con la lettera C, censita in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, al foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13** (interno 11, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 61 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 59 metri quadrati, rendita catastale pari ad Euro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED]).

Il fabbricato di maggiore consistenza contenente l'unità immobiliare staggita è individuato dalle coordinate **GPS 39.013807 di latitudine e 16.119351 di longitudine**; la superficie commerciale del lotto in argomento è pari a **72,09 metri quadrati**.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame, ubicato in località Marina de Luca del comune di Nocera Terinese, è accessibile dal vano scala condominiale del fabbricato C.

CONFINI DEL LOTTO: l'unità immobiliare adibita a civile abitazione (distinta in catasto fabbricati dal **subalterno 13**, della **particella 424 del foglio di mappa 45** del comune di **Nocera Terinese**), ubicata al piano terzo del fabbricato di maggiore consistenza sito in località Marina de Luca del comune di Nocera Terinese confina: a Nord-Ovest con l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16** (lotto n. 6); a Nord-Est con l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 14** (di proprietà privata estranea alla procedura che ci occupa).

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO N. 5, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI

dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate.



TRASFERIMENTO IMMOBILI: dalle indagini ipo-catastali espletate è emerso che sul bene per cui è causa gravano le seguenti formalità:

- A) **Nota di iscrizione del 4 novembre 2008**, RG 17927, **RP 2775**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: 1) [**nel caso in cui il contratto di mutuo⁶⁸ preveda l'applicazione delle agevolazioni tributarie previste dal DPR 29 settembre 1973, n. 601**] Euro 35,00 oltre a Euro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento; 2) [**nel caso in cui il contratto di mutuo non preveda l'applicazione delle agevolazioni tributarie previste dal DPR 29 settembre 1973, n. 601**] Euro 294,00⁶⁹, oltre a Euro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.
- B) **Nota di iscrizione del 30 novembre 2011**, RG 16314, **RP 2226**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a Euro 294,00⁷⁰, oltre a Euro 380,64 circa per onorario

⁶⁸ Si mette in evidenza che il contratto di mutuo non è presente nel fascicolo d'ufficio della procedura in argomento (RE 11/2023), ma potrebbe essere negli atti della procedura esecutiva RE 76/2012, ma lo scrivente non è abilitato all'accesso al relativo fascicolo telematico di quest'ultima procedura (RE 76/2012).

⁶⁹ In effetti il costo complessivo è pari a Euro 294,00, tenuto conto che lo 0,5% del prezzo base (Euro 35.800,00) del lotto n. 5 è pari a Euro 179,00 e, pertanto, quale imposta ipotecaria si applica il minimo di Euro 200,00; sommando l'imposta di bollo (Euro 59,00) e la tassa ipotecaria (Euro 35,00) si avrà un costo complessivo di Euro 294,00. Si mette in evidenza che **la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria (pari allo 0,5%) è rappresentata dal minore importo fra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.** Infatti, la circolare n. 8/E dell'Agazia delle Entrate – Direzione Centrale Pubblicità immobiliare e affari legali del 4 marzo 2015 ha fornito chiarimenti in merito ai profili civilistici e fiscali delle annotazioni conseguenti la pubblicazione del decreto di trasferimento ex articolo 586 CPC; la citata circolare termina, al paragrafo 4. con le seguenti "Conclusioni": "La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti." Detta indicazione è riconducibile alle seguenti norme: 1) l'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."; 2) l'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

⁷⁰ Cfr. nota a pie' di pagina precedente.



attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.

- C) **Nota di trascrizione** del **26 ottobre 2012**, RG 14578, **RP 11631**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.
- D) **Nota di trascrizione** del **13 marzo 2023**, RG 3658, **RP 2717**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.
- E) **Si ritiene di non poter escludere che si debba provvedere alla cancellazione della nota di iscrizione** del **14 febbraio 2011**, RG 2153, **RP 366**, anche relativamente al lotto n. 5, atteso che l'immobile n. 2 della formalità *de qua* è la particella 365 del foglio di mappa 45 del catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, particella che comprende (in toto) l'area di sedime del fabbricato oggi individuato con il mappale 424 e parte dell'area di sedime del fabbricato oggi individuato con il mappale 422; pertanto, per il principio di accessione, l'ipoteca graverebbe anche su tutti i subalterni delle particelle 424 e 422; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€uro 294,00⁷¹**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca legale in argomento.

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

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Come indicato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, l'unità immobiliare che ci occupa presenta delle difformità prospettiche e strutturali (legate alla traslazione planimetrica di un balcone), sanabili mediante il deposito di una verifica strutturale al Genio Civile di Catanzaro e la redazione di una SCIA in sanatoria (*ex art. 36-bis del DPR n. 380/2001*). Il costo delle spese tecniche, della sanzione urbanistica e dell'aggiornamento catastale risulta complessivamente pari ad **€uro 6.032,00⁷²**.

⁷¹ Cfr. nota a pie' di pagina precedente.

⁷² Fatte salve eventuali diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente per quanto concerne le sanzioni e fatto salvo l'eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e le conseguenziali determinazioni



PREZZO BASE LOTTO N. 5 (quota di proprietà pari a 1/1)

Dedotte le detrazioni indicate nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, il **prezzo base del lotto n. 5** (approssimato al multiplo di Euro 100,00) è **pari a Euro 35.800,00 (Euro trentacinquemilaottocento/00)**.

Lotto n. 6: piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terzo del fabbricato individuato con la lettera C, censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese**, al **foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 16** (interno 11, categoria catastale A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 61 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 59 metri quadrati, rendita catastale pari ad Euro 216,91, intestata alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] Il fabbricato di maggiore consistenza contenente l'unità immobiliare staggita è individuato dalle coordinate **GPS 39.013807 di latitudine e 16.119351 di longitudine**; la superficie commerciale del lotto in argomento è pari a **69,45 metri quadrati**.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame, ubicato in località Marina de Luca del comune di Nocera Terinese, è accessibile dal vano scala condominiale del fabbricato C.

CONFINI DEL LOTTO: l'unità immobiliare adibita a civile abitazione (distinta in catasto fabbricati dal **subalterno 16**, della **particella 424 del foglio di mappa 45** del comune di **Nocera Terinese**), ubicata al piano terzo del fabbricato di maggiore consistenza sito in località Marina de Luca del comune di Nocera Terinese confina: a Sud-Est con l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 13** (lotto n. 5); a Nord-Est con il corridoio condominiale del fabbricato C.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO N. 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 seguenti formalità:

- A) **Nota di iscrizione del 4 novembre 2008, RG 17927, RP 2775**; il costo per la cancellazione della presente formalità è

dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate.



- pari a: 1) **nel caso in cui il contratto di mutuo⁷³ preveda l'applicazione delle agevolazioni tributarie previste dal DPR 29 settembre 1973, n. 601** Euro 35,00 oltre a Euro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento; 2) **nel caso in cui il contratto di mutuo non preveda l'applicazione delle agevolazioni tributarie previste dal DPR 29 settembre 1973, n. 601** Euro 294,00⁷⁴, oltre a Euro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.
- B) **Nota di iscrizione del 30 novembre 2011, RG 16314, RP 2226**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a Euro 294,00⁷⁵, oltre a Euro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.
- C) **Nota di trascrizione del 26 ottobre 2012, RG 14578, RP 11631**; il costo per la cancellazione della presente formalità

⁷³ Si mette in evidenza che il contratto di mutuo non è presente nel fascicolo d'ufficio della procedura in argomento (RE 11/2023), ma potrebbe essere negli atti della procedura esecutiva RE 76/2012, ma lo scrivente non è abilitato all'accesso al relativo fascicolo telematico di quest'ultima procedura (RE 76/2012).

⁷⁴ In effetti il costo complessivo è pari a Euro 294,00, tenuto conto che lo 0,5% del prezzo base (Euro 35.500,00) del lotto n. 6 è pari a Euro 177,50 e, pertanto, quale imposta ipotecaria si applica il minimo di Euro 200,00; sommando l'imposta di bollo (Euro 59,00) e la tassa ipotecaria (Euro 35,00) si avrà un costo complessivo di Euro 294,00. Si mette in evidenza che **la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria (pari allo 0,5%) è rappresentata dal minore importo fra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.** Infatti, la circolare n. 8/E dell'Agazia delle Entrate – Direzione Centrale Pubblicità immobiliare e affari legali del 4 marzo 2015 ha fornito chiarimenti in merito ai profili civilistici e fiscali delle annotazioni conseguenti la pubblicazione del decreto di trasferimento ex articolo 586 CPC; la citata circolare termina, al paragrafo 4. con le seguenti "Conclusioni": "La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti." Detta indicazione è riconducibile alle seguenti norme: 1) l'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."; 2) l'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

⁷⁵ Cfr. nota a pie' di pagina precedente.



è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

D) **Nota di trascrizione del 13 marzo 2023**, RG 3658, **RP 2717**; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

E) **Si ritiene di non poter escludere che si debba provvedere alla cancellazione della nota di iscrizione del 14 febbraio 2011**, RG 2153, **RP 366**, anche relativamente al lotto n. 6, atteso che l'immobile n. 2 della formalità *de qua* è la particella 365 del foglio di mappa 45 del catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese, particella che comprende (in toto) l'area di sedime del fabbricato oggi individuato con il mappale 424 e parte dell'area di sedime del fabbricato oggi individuato con il mappale 422; pertanto, per il principio di accessione, l'ipoteca graverebbe anche su tutti i subalterni delle particelle 424 e 422; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€uro 294,00⁷⁶**, oltre a €uro 380,64 circa per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca legale in argomento.

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

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

Come indicato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, l'unità immobiliare che ci occupa presenta delle piccole difformità prospettiche e strutturali, sanabili mediante la redazione di una SCIA in sanatoria (*ex art. 36-bis del DPR n. 380/2001*). Il costo delle spese tecniche, della sanzione urbanistica e del costo per l'aggiornamento catastale risulta complessivamente pari a **€uro 4.032,00⁷⁷**.

PREZZO BASE LOTTO N. 6 (quota di proprietà pari a 1/1)

Dedotte le detrazioni indicate nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, il **prezzo base del lotto n. 6** (approssimato

⁷⁶ Cfr. nota a pie' di pagina precedente.

⁷⁷ Fatte salve eventuali diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente per quanto concerne le sanzioni e fatto salvo l'eventuale maggiore costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e le consequenziali determinazioni dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate.



al multiplo di Euro 100,00) è pari a **Euro 35.500,00 (Euro trentacinquemilacinquecento/00)**.

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

L'ESPERTO

Dott. Ing. Francesco Dattilo

