

RELAZIONE

Lo scrivente Francesco Dattilo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 1420, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme, libero professionista con studio tecnico in Lamezia Terme, via Misiani n. 69, valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificato n. IMQ-VI-1702004, emesso il 24 febbraio 2017, cfr. allegato n. 25);

- essendo stato nominato coadiutore del Curatore, avvocato Alessandro Missineo, nell'ambito della procedura fallimentare iscritta al n. 12/2015 del R.F., con lettera di incarico del giorno 29 settembre 2016;

- avendo accettato l'incarico affidatogli avanti al Curatore Fallimentare nell'ambito della procedura fallimentare in epigrafe, avvocato Alessandro Missineo, in data 29 settembre 2016;

- ha proceduto alla redazione della presente relazione al fine di procedere alla stima (ed a tutte le verifiche preordinate alla vendita *sub-asta*) dei beni immobili (siti nel comune di Platania) oggetto della presente procedura fallimentare.

1. PREMESSA

In data 29 settembre 2016, il curatore nominato con sentenza del Tribunale di Lamezia Terme n. 13/2015, depositata in Cancelleria il 2 ottobre 2015, nell'ambito della procedura fallimentare iscritta al numero 12/2015 del R.F., convocava lo scrivente al fine del conferimento dell'incarico di coadiutore del curatore fallimentare in virtù dell'autorizzazione del 30 giugno 2016. Il curatore fallimentare, a seguito dell'accettazione (da parte dello scrivente) dell'incarico conferito, disponeva che il coadiutore (cfr. “*lettera di incarico dell'esperto*” riportata quale allegato n. 10 della presente relazione peritale):

*“PROVVEDA, raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente il sopralluogo presso gli immobili così censiti: **diritto di proprietà per la quota di 1/1**, identificato al NCEU del Comune di Platania al foglio di*

mappa 6, particelle nn. 790 e 435, giusta nota di trascrizione che qui si allega:

- a) alla esatta individuazione dei beni caduti in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest'ultimo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi (non provveda, pertanto, senza preventiva autorizzazione del Curatore);*
- b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- c) all'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali);*
- d) alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi (anche in queste ipotesi, non provveda senza preventiva autorizzazione del Curatore);*
- e) il calcolo sulla base della superficie dell'immobile (puntualizzando il valore per metro quadro nonché il valore commerciale); esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, anche in ordine all'eventuale riduzione del valore di mercato praticata a causa dell'assenza della garanzia per vizi nell'espropriazione forzata, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; puntualizzare "gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo";*

f) ai sensi del novellato art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ., la relazione di stima dell'esperto dovrà contenere la specificazione:

- in caso di opere abusive, dell'eventuale possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; ovvero, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con l'indicazione del soggetto istante, la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- della circostanza che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, dell'eventuale affrancazione dai detti pesi, “ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”;*
- dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché delle eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- l'informazione dello stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

2. REDIGA quindi, utilizzando il metodo “MECCANIZZATO”, la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati, indicando:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza (soggiorno, cucina, camera...) ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun*

immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari;

il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Difformità urbanistico-edilizie;

- Difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali;

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586 cpc;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia o meno stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari;

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario):

- Iscrizioni;

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- Eventuali cause in corso;

Altre informazioni per la procedura, concernenti:

- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);

- La elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;

- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato

“DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima”], indicando la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione;

- nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell’edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, pavimentazione, Plafoni, Porta d’ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- Le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi;*
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell’immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell’acquirente;*

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

3. DEPOSITI presso la Cancelleria Fallimentare entro il 15 Gennaio 2017 l'originale dell'elaborato e necessariamente anche una copia al Curatore (allegandovi la specifica delle competenze) ed una copia su supporto informatico, completo dei sotto indicati allegati:

- almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne;
- le schede catastali;
- copie delle denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei tipo mappali, frazionamenti;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione;
- visure catastali;
- mappe di C.T.;
- CDU".

Il curatore fallimentare disponeva il deposito dell'elaborato peritale presso la Cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme per il giorno 15 gennaio 2017. In data 28 dicembre 2016, lo scrivente coadiutore del curatore fallimentare, accompagnato dal proprio collaboratore ingegnere Ivan Marinelli, si recava presso l'immobile oggetto della presente procedura fallimentare sito in località Risa del comune di Platania (CZ). Erano presenti i signori: Villella Lorena, nata a Lamezia Terme il 2 luglio 1993 e residente in Platania, via Risa n. 19; l'avvocato Alessandro Missineo, nella sua qualità di curatore fallimentare. Il coadiutore, con l'ausilio del proprio collaboratore (ingegnere Ivan Marinelli), procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici interni ed esterni dell'immobile. La signora XXXXXXXXXX dichiarava di aver consegnato al Curatore Fallimentare, avvocato Alessandro Missineo, nel corso

delle operazioni peritali descritte, copia del certificato di residenza rilasciato dal comune di Platania, dal quale risulta che la medesima (Villella Lorena) è residente nell'immobile oggetto di accertamento (cfr. verbale di sopralluogo del giorno 28 dicembre 2016 riportato quale allegato n. 11 della presente relazione peritale). Prima di procedere alla risposta ai quesiti formulati dal curatore fallimentare, si mette in evidenza che il Tribunale di Lamezia Terme, con sentenza n. 13/2015, depositata in Cancelleria il 2 ottobre 2015, dichiarava il fallimento nei confronti di *“Villella Luca, a Lamezia Terme il 14.03.1984, residente a Platania, via Piave n. 20 cod. fisc. VLLLCU84C14M208F, in qualità di titolare dell'impresa individuale denominata Edil Movi di Villella Luca, con sede legale in Platania, via Filiconi s.n.c. P. Iva 02905960791, iscritta con r.e.a. n. 181150 presso la C.C.I.A.A. di Catanzaro; Ha nominato Giudice Delegato per la procedura **la dott.ssa Adele Foresta**; Ha nominato curatore **l'Avv. Alessandro Missineo con studio in Lamezia Terme [...]**”* (cfr. estratto della sentenza dichiarativa di fallimento n. 13/2015, depositata in Cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme il 2 ottobre 2015, riportato quale allegato n. 13 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che, al fine di rispondere ai quesiti posti dal curatore fallimentare, lo scrivente, in data 11 ottobre 2016, trasmetteva allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Platania la richiesta (protocollo n. 132 del giorno 11 ottobre 2016) di accesso agli atti inerenti all'immobile oggetto della presente procedura fallimentare. Nello specifico, lo scrivente coadiutore del curatore chiedeva *“il rilascio di copia dei seguenti documenti: copia di tutti gli eventuali provvedimenti emanati (licenze edilizie, concessioni edilizie o permessi di costruire, quand'anche in sanatoria, con relativi documenti allegati, anche grafici, autorizzazioni, DIA, SCIA, eventuali provvedimenti sanzionatori, quali ad esempio ordinanze di demolizione ed atti conseguenziali, etc.) in ordine all'immobile individuato in catasto fabbricati del **comune di Platania, foglio di mappa 6, particella 790**”* (cfr. nota n. 132 di protocollo del giorno 11 ottobre 2016, riportata quale allegato n. 9 della presente relazione peritale). In data 21 ottobre 2016, il

coadiutore del Curatore (per le ragioni appresso esposte) protocollava presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territoriale di Lamezia Terme la nota protocollo n. 133 del 21 ottobre 2016, recante in oggetto: “[...] *RICHIESTA RILASCIO COPIA CONFORME DELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DEL SIG. RUBINO FRANCESCO*”. Nello specifico, lo scrivente coadiutore chiedeva il “*rilascio di copia conforme della dichiarazione di successione (come risultante dalla visura storica per immobile allegata del bene oggetto della procedura fallimentare indicata in epigrafe, individuato in catasto fabbricati del comune di Platania al foglio di mappa 6, particella 790) del sig. Rubino Francesco del 20 ottobre 1999, protocollo n. CZ0017833, in atti dal 21 febbraio 2014, registrato a Lamezia Terme il 17 dicembre 2012, Volume 458, n. 13 [...]*” (cfr. nota del 21 ottobre 2016, protocollo n. 133, riportata quale allegato **n. 6.1** della presente relazione peritale). In data 21 ottobre 2016, il coadiutore del curatore fallimentare trasmetteva al notaio dr. Pasquale Critelli da Soveria Mannelli, per mezzo PEC, la nota del 21 ottobre 2016, numero 134 di protocollo, recante in oggetto “*RICHIESTA DI RILASCIO COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA*”. In particolare, lo scrivente chiedeva il “*rilascio copia conforme all’originale dell’atto di compravendita (completa degli estremi di registrazione, trascrizione ed allegati) per notar Pasquale Critelli del 7 maggio 2012, repertorio n. 15189*” (cfr. nota del 21 ottobre 2016, protocollo n. 134, riportata quale allegato **n. 7.1** della presente relazione peritale). In data 25 ottobre 2016, il coadiutore del curatore fallimentare trasmetteva, per mezzo PEC, all’Ufficio Anagrafe del comune di Platania la nota n. 139 di protocollo del 25 ottobre 2016, recante in oggetto: “*RICHIESTA ESTRATTO RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO – VILLELLA LUCA NATO A LAMEZIA TERME IL 14 MARZO 1984 E RESIDENTE IN PLATANIA, VIA PIAVE N. 20*”. Nello specifico, lo scrivente chiedeva all’Ufficio Anagrafe del comune di Platania il “*rilascio di copia dell’estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio del sig. Villella Luca nato a Lamezia Terme il 14 marzo 1984 e residente in Platania in via Piave n. 20*” (cfr. nota del 25 ottobre 2016, numero 139 di protocollo, riportata quale

allegato n. 8.1 della presente relazione peritale). A tal riguardo, si mette in evidenza che il Servizio Amministrativo del comune di Platania trasmetteva in data 25 ottobre 2016 una PEC al coadiutore del curatore mediante la quale comunicava che “*in riferimento alla nota n. 139 del 25 ottobre 2016 relativa alla procedura fallimentare n. 12/2015 R.F. avverso **EDIL MOVI DI VILLELLA LUCA** (Tribunale di Lamezia Terme, g.d. dr. Luca Nania) – si comunica che il signor VILLELLA Luca nato a LAMEZIA TERME il 14/03/1984 è di stato civile celibe*” (cfr. PEC del giorno 25 ottobre 2016 riportata quale allegato n. 8.2 della presente relazione peritale). Considerato quanto comunicato dal Servizio Amministrativo del comune di Platania, il coadiutore del Curatore, in data 25 ottobre 2016, trasmetteva all’Ufficio Anagrafe del comune di Platania, per mezzo PEC, la nota protocollo n. 142 del 25 ottobre 2016, recante in oggetto “[...] *RICHIESTA CERTIFICATO DI STATO LIBERO – VILLELLA LUCA NATO A LAMEZIA TERME IL 14 MARZO 1984*”. Mediante tale nota lo scrivente chiedeva il “*rilascio di copia del certificato di stato libero del sig. Villella Luca nato a Lamezia Terme il 14 marzo 1984 e residente in Platania in via Piave n. 20*” (cfr. nota protocollo n. 142 del 25 ottobre 2016 riportata quale allegato n. 8.3 della presente relazione peritale). Nel merito, in data 26 ottobre 2016, l’Ufficio Anagrafe del comune di Platania trasmetteva il certificato di stato civile sopra citato (cfr. allegato n. 8.4 della presente relazione peritale).

2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL CURATORE FALLIMENTARE, AVVOCATO ALESSANDRO MISSINEO, IN DATA 29 SETTEMBRE 2016.

Si procede di seguito alla risposta ai quesiti formulati allo scrivente dal curatore fallimentare nell’ambito della procedura fallimentare oggetto della presente relazione peritale.

2.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA FALLIMENTARE

Il bene oggetto di stima, da quanto emerge dalla lettera di incarico nonché dalla disamina della nota di trascrizione (approfondita nel prosieguo della presente relazione

peritale) della Sentenza Dichiarativa di Fallimento (cfr. nota di trascrizione del 26 maggio 2016, numero 7027 del Registro Generale e numero 5497 del Registro Particolare, riportata quale allegato n. 5.6 della presente relazione peritale), atto giudiziario notificato il 7 settembre 2015, del 26 maggio 2016, **numero 7027 del Registro Generale e numero 5497 del Registro Particolare**, è individuato in **Catasto Fabbricati del comune di Platania, foglio di mappa 6, particella 790**. Dal punto di vista catastale, sulla scorta della visura storica per immobile reperita dallo scrivente coadiutore, è emerso che il bene oggetto di procedura fallimentare è caratterizzato dalle seguenti peculiarità:
- **Catasto Fabbricati del comune di Platania, foglio di mappa 6, particella 790**, categoria catastale “in corso di costruzione”, quindi F3, indirizzo via “Risa” s.n.c., piano terra, primo e secondo, in testa alla signora Villella Lorena, nata a Lamezia Terme il 2 luglio 1993, per la quota di 1/1 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.1 della presente relazione peritale). In ordine all’attuale intestatario catastale della **particella 790**, si mette in evidenza che, da quanto si evince dalla disamina della visura storica della particella in esame, la signora Villella Lorena risulterebbe intestataria - esclusivamente in catasto - in virtù della dichiarazione di successione del signor Francesco Rubino del 20 ottobre 1999, protocollo n. CZ0017833, in atti dal 21 febbraio 2014, registrata a Lamezia Terme al numero 13, volume 458. Si mette in evidenza che, in ordine all’attuale intestatario catastale, lo scrivente ha espletato accertamenti, come indicato nel prosieguo della presente relazione peritale. Dal punto di vista catastale, l’immobile in esame confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con le **particelle 361, 804 e 517 del foglio di mappa 6 del comune di Platania** nonché confina con la Strada Provinciale n. 159/1, già Strada Statale n. 109 (cfr. estratto di mappa catastale riportato quale allegato n. 3 della presente relazione peritale). Tale immobile, raggiungibile mediante la strada Provinciale 159/1, è ubicato in via Risa del comune di Platania (cfr. Appendice I del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). In particolare, trattasi di un’unità della tipologia di fabbricato cielo-terra (caratterizzata da

una incastellatura portante di conglomerato cementizio armato) di 3 piani fuori terra. Nel merito, si precisa che il secondo piano (terzo piano fuori terra) si presenta mansardato. Corre l'obbligo mettere in evidenza che l'immobile in esame, allo stato attuale, contrariamente a quanto indicato nella relativa visura catastale, è rifinito sia esternamente sia internamente. L'area esterna di pertinenza, caratterizzata da una pavimentazione costituita di un massetto di cemento e dotata di recinzione costituita di un muro con sovrastante recinzione metallica, è dotata di un cancello carrabile di ferro (cfr. fotografie dalla numero 1 alla numero 5 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). All'unità in esame si accede dall'area esterna di pertinenza mediante un ingresso, dotato di portone blindato, di larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,24 metri e 2,17 metri. L'immobile oggetto di accertamento è costituito dei seguenti ambienti:

- un ingresso (indicato mediante l'acronimo “**ingr**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata piano terra (primo piano fuori terra)*” riportato nell'allegato n. 4.3 della presente relazione peritale), posto al piano terra, di superficie netta¹ pari a circa 4.68 metri quadrati. Da tale ambiente, caratterizzato da pavimentazione di gres porcellanato e pareti rivestite con intonaco civile, si accede sia al vano sottoscala sia alla struttura di collegamento verticale, nello specifico una scala, tra i piani costituenti l'unità in esame (cfr. fotografia n. 6 e n. 7 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un vano sottoscala (indicato mediante l'acronimo “**sc**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata piano terra (primo piano fuori terra)*” riportato nell'allegato n. 4.3 della presente relazione peritale), posto al piano terra. Si precisa che tale vano non risulta rifinito (cfr. fotografia n. 8 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- una cucina (indicato mediante l'acronimo “**cuc**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata piano terra (primo piano*

¹ Si precisa che con il termine di “superficie netta” si intende la superficie del vano esclusa l'area occupata dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali e dai vani porta.

fuori terra)” riportato nell’allegato n. 4.3 della presente relazione peritale), posta la piano terra, di superficie netta pari a circa 38,54 metri quadrati. Tale ambiente è caratterizzato da pavimentazione di *gres* porcellanato e pareti rivestite con intonaco civile; inoltre, si precisa che una parete è caratterizzata da un rivestimento di pietra ed una parete è caratterizzata da un rivestimento costituito di piastrelle di ceramica di altezza pari a circa 0,80 metri. Si mette in evidenza che alla cucina “**cuc**” si accede dall’area esterna di pertinenza mediante un ingresso, dotato di portone blindato, di larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 0,95 metri e 2,13 metri. L’illuminazione e l’aerazione sono garantite naturalmente mediante un’apertura caratterizzata da larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 1,26 metri, 0,88 metri e 1,28 metri. Si precisa che l’altezza interna netta² è pari a circa 2,78 metri (cfr. fotografie dalla numero 9 alla numero 11 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un *garage* (indicato mediante l’acronimo “**gar**” nell’elaborato grafico denominato “*Pianta quotata piano terra (primo piano fuori terra)*” riportato nell’allegato n. 4.3 della presente relazione peritale), posto al piano terra, di superficie netta pari a circa 44,56 metri quadrati. Tale ambiente è caratterizzato da pavimentazione di *gres* porcellanato e pareti rivestite con intonaco civile. Si mette in evidenza che al vano in esame, adibito a deposito, si accede dall’esterno mediante un ingresso, dotato di serranda scorrevole, di larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 3,09 metri e 2,78 metri. L’illuminazione e l’aerazione sono garantite naturalmente mediante quattro aperture; nel merito, due aperture, di forma circolare, sono caratterizzate da diametro pari a 0,50 metri e parapetto pari a 1,76 metri; due aperture sono caratterizzate da larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 1,56 metri, 1,73 metri e 0,75 metri. L’altezza interna netta è pari a circa 2,78 metri (cfr. fotografia n. 12 e n. 13 del reperto

² Si precisa che con il termine di altezza interna netta si intende l’altezza valutata dalla pavimentazione fino all’intradosso del sovrastante solaio.

fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- una lavanderia (indicata mediante l'acronimo “**lav**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata piano terra (primo piano fuori terra)*” riportato nell'allegato n. 4.3 della presente relazione peritale), posta al piano terra, di superficie netta pari a circa 2,30 metri quadrati. Tale ambiente, al quale si accede esclusivamente dal sopra esposto garage “**gar**”, è caratterizzato da pavimentazione di gres porcellanato e pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza (valutata dalla pavimentazione) di 2,00 metri. L'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura caratterizzata da larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 0,88 metri, 1,48 metri e 1,01 metri. L'altezza interna netta è pari a circa 2,78 metri (cfr. fotografia n. 14 e n. 15 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un bagno (indicata mediante l'acronimo “**wc1**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata piano terra (primo piano fuori terra)*” riportato nell'allegato n. 4.3 della presente relazione peritale), posto al piano terra, di superficie netta pari a circa 3,90 metri quadrati. Tale ambiente, al quale si accede esclusivamente dal sopra esposto garage “**gar**”, è caratterizzato da pavimentazione di gres porcellanato e pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza (valutata dalla pavimentazione) di 2,00 metri. L'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura caratterizzata da larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 0,87 metri, 1,48 metri e 1,00 metri. L'arredamento è caratterizzato da sanitari di ceramica e nello specifico è costituito di un *box* doccia, un lavabo ed un vaso igienico (cfr. fotografia n. 16 e n. 17 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un vano adibito a studio (indicato mediante l'acronimo “**st**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata piano primo (secondo piano fuori terra)*” riportato nell'allegato n. 4.4 della presente relazione peritale), posto al primo piano, di superficie netta pari a circa 9,66 metri quadrati. Tale vano è caratterizzato

da pavimentazione di gres porcellanato e pareti rivestite con intonaco civile; nel merito, si precisa che una parete presenta un rivestimento costituita di carta da parati decorativa. Dal vano in esame si accede, mediante una porta balcone caratterizzata da larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,14 metri e 2,08 metri, al balcone “b1” di seguito esposto. L’altezza interna netta è pari a circa 2,69 metri (cfr. fotografia n. 18 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un balcone (indicato mediante l’acronimo “b1” nell’elaborato grafico denominato “*Pianta quotata piano primo (secondo piano fuori terra)*” riportato nell’allegato n. 4.4 della presente relazione peritale), posto al primo piano, di superficie netta pari a circa 15,21 metri quadrati; tale balcone è caratterizzato da pavimentazione per esterni e dal paramento esterno dotato di rivestimento di pietra;

- un salotto (indicato mediante l’acronimo “sal” nell’elaborato grafico denominato “*Pianta quotata piano primo (secondo piano fuori terra)*” riportato nell’allegato n. 4.4 della presente relazione peritale), posto al primo piano, di superficie netta pari a circa 52,00 metri quadrati. Tale vano è caratterizzato da pavimentazione di gres porcellanato e pareti rivestite con intonaco civile. Dal vano in esame si accede, mediante una porta balcone caratterizzata da larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,13 metri e 2,08 metri, al balcone “b2” di seguito esposto; inoltre, dal vano in esame si accede mediante una porta balcone caratterizzata da larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,13 metri e 2,10 metri, al balcone “b3” di seguito esposto. L’altezza interna netta è pari a circa 2,69 metri (cfr. fotografia n. 19 e n. 20 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un balcone (indicato mediante l’acronimo “b2” nell’elaborato grafico denominato “*Pianta quotata piano primo (secondo piano fuori terra)*” riportato nell’allegato n. 4.4 della presente relazione peritale), posto al primo piano, di superficie netta pari a circa 10,85 metri quadrati. Tale balcone è caratterizzato da pavimentazione per esterni e paramento dotato di rivestimento di

pietra (cfr. fotografia n. 21 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un balcone (indicato mediante l'acronimo “**b3**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata piano primo (secondo piano fuori terra)*” riportato nell'allegato n. 4.4 della presente relazione peritale), posto al primo piano, di superficie netta pari a circa 4,63 metri quadrati. Tale balcone è caratterizzato da pavimentazione per esterni e paramento esterno dotato di rivestimento di pietra (cfr. fotografia n. 21 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un vano adibito a ripostiglio (indicato mediante l'acronimo “**rip**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata piano primo (secondo piano fuori terra)*” riportato nell'allegato n. 4.4 della presente relazione peritale), posto al primo piano, di superficie netta pari a circa 7,60 metri quadrati. Tale vano è caratterizzato da pavimentazione di gres porcellanato e pareti rivestite con intonaco civile. L'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura caratterizzata da larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 0,79 metri, 0,86 metri e 1,18 metri. L'altezza interna netta è pari a circa 2,69 metri (cfr. fotografia n. 22 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un bagno (indicata mediante l'acronimo “**wc2**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata piano primo (secondo piano fuori terra)*” riportato nell'allegato n. 4.4 della presente relazione peritale), posto al piano primo, di superficie netta pari a circa 9,12 metri quadrati. Tale ambiente è caratterizzato da pavimentazione di gres porcellanato. L'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura caratterizzata da larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 0,79 metri, 0,86 metri e 1,18 metri. L'arredamento è caratterizzato da sanitari di ceramica e nello specifico è costituito di una vasca da bagno, un lavabo, un *bidet* ed un vaso igienico (cfr. fotografia n. 23 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un corridoio (indicato mediante l'acronimo “**corr1**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata piano primo (secondo piano fuori terra)*” riportato nell'allegato n. 4.4 della

presente relazione peritale) di separazione dei vani costituenti il piano primo dell'immobile in esame. Tale corridoio è caratterizzato da pavimentazione di *gres* porcellanato e pareti rivestite con intonaco civile. L'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura caratterizzata da larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 0,61 metri, 0,99 metri e 1,23 metri (cfr. fotografia n. 24 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- una stanza da letto (indicato mediante l'acronimo "sl1" nell'elaborato grafico denominato "*Pianta quotata sottotetto (terzo piano fuori terra)*" riportato nell'allegato n. 4.5 della presente relazione peritale), posto al secondo piano, di superficie netta pari a circa 14,13 metri quadrati. Tale vano è caratterizzato da pavimentazione di *gres* porcellanato e pareti rivestite con intonaco civile. L'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura caratterizzata da larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 0,79 metri, 0,71 metri e 0,98 metri. Tale vano è caratterizzato da un'altezza massima e minima rispettivamente pari a circa 2,42 metri e 1,62 metri (cfr. fotografia n. 25 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- una stanza da letto (indicato mediante l'acronimo "sl2" nell'elaborato grafico denominato "*Pianta quotata sottotetto (terzo piano fuori terra)*" riportato nell'allegato n. 4.5 della presente relazione peritale), posto al secondo piano, di superficie netta pari a circa 20,22 metri quadrati. Tale vano è caratterizzato da pavimentazione di *gres* porcellanato e pareti rivestite con intonaco civile. Dall'ambiente in esame si accede, mediante una porta balcone caratterizzata da larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,14 metri e 2,18 metri al balcone "b4" di seguito esposto. Tale vano è caratterizzato da un'altezza massima e minima rispettivamente pari a circa 2,67 metri e 2,49 metri (cfr. fotografia n. 26 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un balcone (indicato mediante l'acronimo "b4" nell'elaborato grafico denominato "*Pianta quotata sottotetto (terzo piano fuori terra)*" riportato nell'allegato n. 4.5 della presente relazione peritale), posto al secondo piano, di superficie netta pari a circa

13,91 metri quadrati. Tale balcone è caratterizzato da pavimentazione per esterni e paramento esterno dotato di rivestimento di pietra;

- un bagno (indicata mediante l'acronimo “**wc3**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata sottotetto (terzo piano fuori terra)*” riportato nell'allegato n. 4.5 della presente relazione peritale), posto al secondo piano, di superficie netta pari a circa 6,70 metri quadrati. Tale ambiente è caratterizzato da pavimentazione di *gres* porcellanato. L'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura caratterizzata da larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 0,79 metri, 0,85 metri e 1,29 metri. L'arredamento è caratterizzato da sanitari di ceramica e nello specifico è costituito di un *box* doccia, un lavabo, un *bidet* ed un vaso igienico (cfr. fotografia n. 27 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- una stanza da letto (indicato mediante l'acronimo “**sl3**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata sottotetto (terzo piano fuori terra)*” riportato nell'allegato n. 4.5 della presente relazione peritale), posto al secondo piano, di superficie netta pari a circa 10,43 metri quadrati. Tale vano è caratterizzato da pavimentazione di *gres* porcellanato e pareti rivestite con intonaco civile. L'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura caratterizzata da larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 1,18 metri, 0,90 metri e 1,29 metri (cfr. fotografia n. 28 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- una stanza da letto (indicato mediante l'acronimo “**sl4**” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata sottotetto (terzo piano fuori terra)*” riportato nell'allegato n. 4.5 della presente relazione peritale), posto al secondo piano, di superficie netta pari a circa 16,97 metri quadrati. Tale vano è caratterizzato da pavimentazione di *gres* porcellanato e pareti rivestite con intonaco civile. L'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura caratterizzata da larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 0,78 metri, 0,70 metri e 1,19 metri. Tale vano è caratterizzato da un'altezza massima e minima rispettivamente pari a circa 2,71 metri e 1,62

metri (cfr. fotografia n. 29 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- una stanza da letto (indicato mediante l'acronimo “sl5” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata sottotetto (terzo piano fuori terra)*” riportato nell'allegato n. 4.5 della presente relazione peritale), posto al secondo piano, di superficie netta pari a circa 10,64 metri quadrati. Tale vano è caratterizzato da pavimentazione di gres porcellanato e pareti rivestite con intonaco civile. L'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura caratterizzata da larghezza, parapetto ed altezza rispettivamente pari a circa 0,96 metri, 0,75 metri e 0,99 metri. Tale vano è caratterizzato da un'altezza massima e minima rispettivamente pari a circa 2,29 metri e 1,62 metri (cfr. fotografia n. 30 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un corridoio (indicato mediante l'acronimo “corr2” nell'elaborato grafico denominato “*Pianta quotata sottotetto (terzo piano fuori terra)*” riportato nell'allegato n. 4.5 della presente relazione peritale) di separazione dei vani costituenti il piano primo dell'immobile in esame. Tale corridoio è caratterizzato da pavimentazione di gres porcellanato e pareti rivestite con intonaco civile (cfr. fotografia n. 31 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza che la struttura di collegamento verticale dell'unità oggetto di accertamento è dotata di ringhiera di ferro ed, inoltre, è caratterizzata da pavimentazione costituita di marmo e pareti rivestite con intonaco civile (cfr. fotografie n. 32 e n. 33 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). Si precisa altresì che le pareti esterne sono rivestite con intonaco civile per esterni e tinteggiate di colore chiaro.

2.2 SULLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA FALLIMENTARE

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo effettuato in data 28 dicembre 2016, l'immobile è attualmente occupato dalla signora Villella Lorena (germana di Villella Luca), intestataria catastale del bene in argomento (anche se, come sarà esplicitato nel prosieguo, **detta intestazione catastale**

non risulta assolutamente attendibile ai fini della attribuzione della proprietà del bene). In effetti, sulla scorta degli atti acquisiti dallo scrivente, la signora Villella Lorena non ha titolo per occupare l'immobile in argomento, che risulta di proprietà del soggetto fallito (**Villella Luca**).

2.3 SULLA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA FALLIMENTARE NEL VENTENNIO

Dagli accertamenti catastali espletati dallo scrivente coadiutore del curatore fallimentare, è emerso che il fabbricato oggetto della presente procedura fallimentare risulta intestato (in catasto) alla signora Villella Lorena, nata a Lamezia Terme il 2 luglio 1993, c.f. VLLLRN93L42M208A, per la quota di proprietà pari a 1/1. Nello specifico, dalla disamina della visura storica per immobile della **particella 790, foglio di mappa 6 del comune di Platania**, è emerso che la signora Villella Lorena risulterebbe intestataria dell'immobile in esame in virtù della dichiarazione di successione del signor Rubino Francesco del 20 ottobre 1999, protocollo n. CZ0017833, in atti dal 21 febbraio 2014. Partendo dal presupposto che le risultanze catastali non sono probatorie in quanto non certificano i diritti reali sugli immobili, lo scrivente ha provveduto ad espletare indagini ipotecarie in merito alla signora Villella Lorena nonché a reperire copia conforme della dichiarazione di successione (sopra citata) del signor Rubino Francesco. Nel merito, **dall'ispezione ipotecaria per dati anagrafici della signora Villella Lorena non è risultata alcuna formalità trascritta che riguarda detto soggetto** (cfr. ispezione ipotecaria per dati anagrafici riportata quale allegato **n. 5.1** della presente relazione peritale) e, pertanto, **la signora Villella Lorena non ha acquistato alcun immobile con atto regolarmente trascritto**. In merito alla dichiarazione di successione del signor Rubino Francesco, in data 21 ottobre 2016, il coadiutore del Curatore protocollava presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territoriale di Lamezia Terme la nota n. 133 del 21 ottobre 2016 recante in oggetto “[...] *RICHIESTA RILASCIO COPIA CONFORME DELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DEL SIG. RUBINO FRANCESCO*”. Nello specifico, lo scrivente coadiutore chiedeva il “*rilascio di copia conforme della*

dichiarazione di successione (come risultante dalla visura storica per immobile allegata del bene oggetto della procedura fallimentare indicata in epigrafe, individuato in catasto fabbricati del comune di Platania al foglio di mappa 6, particella 790) del sig. Rubino Francesco del 20 ottobre 1999, protocollo n. CZ0017833, in atti dal 21 febbraio 2014, registrato a Lamezia Terme il 17 dicembre 2012, Volume 458, n. 13 [...]” (cfr. nota del 21 ottobre 2016, protocollo n. 133, riportata quale allegato n. 6.1 della presente relazione peritale). Dalla disamina della dichiarazione di successione (numero 13, volume 458, nota di trascrizione acquisita il giorno 1 marzo 2000, validata il 7 marzo 2000) del signor Rubino Francesco, nato a Sambiasse (ora Lamezia Terme) il 7 luglio 1923, codice fiscale RBNFNC23L07H7420, deceduto il 20 ottobre 1999, in particolare dalla sezione “Quadro A – Eredi e Legatari” (cfr. dichiarazione di successione ritirare - in copia conforme all’originale - presso l’Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 27 ottobre 2016, riportata quale allegato n. 6.2 della presente relazione peritale), risultano i seguenti soggetti ereditari:

- soggetto individuato dal **numero progressivo 1**: Costanzo Maria, coniuge del defunto, nata a Platania il 14 luglio 1930, codice fiscale CSTMRA30L54G734N, residente in via Trento, numero civico 2, del comune di Platania;
- soggetto individuato dal **numero progressivo 2**: Rubino Pasquale, figlio del defunto, nato a Platania il 25 settembre 1954, codice fiscale RBNPQL54P25G734B, residente in via Trento, numero civico 2, del comune di Platania;
- soggetto individuato dal **numero progressivo 3**: Rubino Rosa, figlia del defunto, nato a Platania il 5 aprile 1956, codice fiscale RBNRSO56D45G734U, residente in via Risa, s.n.c., del comune di Platania;
- soggetto individuato dal **numero progressivo 4**: Rubino Elena, figlia del defunto, nato a Platania il 13 gennaio 1958, codice fiscale RBNLNE58A53G734D, residente in via Vallone, numero civico 10, del comune di Platania;
- soggetto individuato dal **numero progressivo 5**: Rubino Mario, figlio del defunto, nato a Platania il 29 agosto

1959, codice fiscale RBNMRA59M29G734R, residente in via Risa, s.n.c., del comune di Platania;

- soggetto individuato dal **numero progressivo 6**: Rubino Teresa, figlia del defunto, nata a Platania il 24 ottobre 1965, codice fiscale RBNTRS65R64G734W, residente in contrada Boscaino, s.n.c., del comune di Platania.

Pertanto, alla luce dei nominativi dei soggetti eredi e legatari, è emerso - incontrovertibilmente - che non è citata la signora Villella Lorena. Inoltre, dalla disamina del “Quadro B – Attivo Ereditario” non è affatto citato l’immobile oggetto della presente procedura fallimentare:

- immobile individuato dal **numero progressivo 1**: immobile identificato in Catasto Terreni del **comune di Platania**, **foglio di mappa 13**, **particella 30**, qualità bosco di classe 2, superficie catastale **ettari 1.03.30** (1 ettaro, 3 are, 30 centiare, ovvero 10.330 metri quadrati), rendita catastale lire 20.660, quota di possesso 1/3 (un terzo) del diritto di proprietà;
- immobile individuato dal **numero progressivo 2**: immobile identificato in Catasto Terreni del **comune di Platania**, **foglio di mappa 13**, **particella 27**, qualità bosco di classe 1, superficie catastale **ettari 2.56.80** (2 ettari, 56 are, 80 centiare, ovvero 25.680 metri quadrati), rendita catastale lire 64.200, quota di possesso 1/5 (un quinto) del diritto di proprietà;
- immobile individuato dal **numero progressivo 3**: immobile identificato in Catasto Terreni del **comune di Platania**, **foglio di mappa 14**, **particella 3**, qualità bosco di classe 2, superficie catastale **ettari 5.11.60** (5 ettari, 11 are, 60 centiare, ovvero 51.160 metri quadrati), rendita catastale lire 102.320, quota di possesso 1/5 (un quinto) del diritto di proprietà.

Sulla scorta di quanto esposto, considerato che dagli accertamenti ipotecari (in ordine alla signora Villella Lorena) nonché dalla dichiarazione di successione del signor Rubino Francesco, non è emerso alcun riferimento né alla signora Villella Lorena né all’immobile oggetto della presente procedura fallimentare, si deduce che quanto indicato nella

visura storica per immobile della **particella 790** del **foglio di mappa 6** del Catasto Fabbricati del **comune di Platania**, in merito all'attuale intestatario catastale, è errato (nonché inefficace, posto che **le risultanze catastali non assumono alcuna valenza probatoria ai fini dell'accertamento della proprietà**). Tale circostanza comporta, quindi, la necessità di una rettifica catastale del reale soggetto intestatario indicato nel prosieguo della presente relazione peritale. Allo scopo di ricostruire i precedenti proprietari dell'immobile in esame nell'ultimo ventennio, il coadiutore del curatore fallimentare ha provveduto ad espletare ispezioni ipotecarie sia per immobile sia per soggetto. A tal riguardo, **dall'ispezione ipotecaria per immobile** del fabbricato oggetto di procedura fallimentare (si ribadisce, immobile individuato nel **Catasto Fabbricati del comune di Platania, foglio di mappa 6, particella 790**), sono emerse le seguenti formalità nel periodo informatizzato, dal giorno 1 gennaio 1989³ al 10 ottobre 2016 (cfr. allegato n. 5.2 della presente relazione peritale):

- **Formalità n. 1:** “**TRASCRIZIONE del 15/05/2012 – Registro Particolare 5291 Registro Generale 6450** Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio 15189/4408 del 07/05/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA”;
- **Formalità n. 2:** “**TRASCRIZIONE del 11/06/2013 – Registro Particolare 5958 Registro Generale 8635** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 210 del 18/04/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”;
- **Formalità n. 3:** “**TRASCRIZIONE del 26/05/2016 – Registro Particolare 5497 Registro Generale 7027** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 07/09/2015 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO”.

Alla luce di quanto emerso dall'ispezione ipotecaria citata, ai fini della ricostruzione dei precedenti proprietari dell'immobile oggetto della presente procedura fallimentare, rilevante è la **formalità n. 1** ovvero l'atto di

³ Data più vetusta a decorrere dalla quale è possibile effettuare ispezione telematica per immobile presso il servizio pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro.

compravendita, per notar Pasquale Critelli, del **7 maggio 2012, repertorio n. 15189**. Nel merito, lo scrivente coadiutore contattava, in data 21 ottobre 2016, per mezzo PEC, lo studio del notaio Pasquale Critelli, allo scopo di reperire l'atto di compravendita in esame. In particolare, trasmetteva la nota del 21 ottobre 2016, protocollo n. 134, tramite la quale chiedeva *“il rilascio di copia conforme all'originale dell'atto di compravendita (completa degli estremi di registrazione, trascrizione ed allegati) per notar Pasquale Critelli del 7 maggio 2012, repertorio n. 15189”* (cfr. allegato **n. 7.1** della presente relazione peritale). A tal riguardo, il notaio, dr Pasquale Critelli, provvedeva a trasmettere l'atto sopra indicato, per mezzo *e-mail*, in data 26 ottobre 2016 (cfr. allegato **n. 7.2** della presente relazione peritale). Dalla disamina dell'atto di compravendita del **7 maggio 2012, repertorio n. 15189, raccolta n. 4408**, nello specifico dall'articolo n. 1, si evince che: *“I signori coniugi Gualberto Giovanni per 1/2 e Bolotta Giselda per 1/2, unitamente, vendono al signor Villella Luca che accetta ed acquista il seguente immobile posto in abitato del comune di Platania e più precisamente: casa sita alla via Risa, allo stato ancora in corso di costruzione (mancano ancora le divisioni interne, le pavimentazioni, gli intonaci, gli infissi e tutti gli impianti idrici, elettrici e sanitari), posta su piani terra, primo e secondo, composta da unico vano di circa metri quadrati cento al piano terra, unico vano di circa metri quadrati cento al piano primo ed unico vano di circa metri quadrati cento al piano secondo in quanto, come sopra detto, mancane delle pareti divisorie, con annessa pertinente piccola zona di terra destinata a corte recante una estensione di circa metri quadrati ottocento, confinante con strada pubblica, Perri Francesco, Grandinetti Michele, salvo altri, in catasto in ditta ai venditori, al foglio di mappa 6 particella 790 (ex 435 catasto terreni) via Risa PT-1-2 in corso di costruzione. Il terreno sul quale si sta edificando la casa appena detta è pervenuto agli odierni venditori con atto di compravendita a rogito notar Francesco NOTARO da Lamezia Terme in data 3 dicembre 1985 repertorio n. 49202, registrato a Lamezia Terme in data 23 dicembre 1985 al n. 3549, trascritto a Catanzaro in data 18 dicembre 1985 al 17199 R.P.”*. Rilevante è,

altresì (come sarà approfondito nel prosieguo della presente relazione peritale), l'articolo 6 dell'atto di compravendita in esame: *“Ad ogni effetto di legge, in sostituzione dell'atto notorio, ai sensi delle disposizioni di legge di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, davanti a me notaio e previe le ammonizioni di rito, la parte venditrice dichiara che: A) la casa oggetto del presente atto non è stata oggetto di provvedimenti sanzionatori e si sta edificando in base a: - concessione edilizia rilasciata dal signor Sindaco del comune di Platania in data 25 marzo 1996, concessione edilizia n. 5/1996, protocollo n. 1714/1995, prorogata in data 17 marzo 1999 prot. N. 1461; - permesso di costruire rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico del comune di Platania in data 9 dicembre 2011, permesso di costruire n. 28/2010”*. Dalla disamina della nota di trascrizione, reperita dallo scrivente coadiutore, dell'atto di compravendita sopra citato, trascritto il **15 maggio 2012** al **numero 6450** del **Registro Generale** ed al **numero 5291** del **Registro Particolare**, in particolare nella *“Sezione B – Immobili”*, sono indicati i seguenti immobili (cfr. nota di trascrizione del **15 maggio 2012** riportata quale allegato **n. 5.3** della presente relazione peritale):

Unità negoziale n. 1:

- **Immobile n. 1:** individuato in **Catasto Fabbricati** del **comune di Platania (CZ)**, **foglio di mappa 6, particella 790**, in corso di costruzione, indirizzo via Risa, piani terra, primo e secondo; identificativo dell'immobile nella formalità precedente: **particella 435, foglio di mappa 6, del Catasto Terreni del comune di Platania (CZ)**.

L'atto di compravendita succitato, da quanto si evince dalla *“Sezione C – Soggetti”* della nota di trascrizione in esame, risulta **trascritto a favore** del signor **Villella Luca**, nato il 14 marzo 1984 a Lamezia Terme (CZ), codice fiscale VLLLCU84C14M208F, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota parte di 1/1 del diritto di proprietà, e contro i signori **Gualberto Giovanni**, nato il 15 marzo 1946 a Platania (CZ), codice fiscale GLBGNN46C15G734E, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota parte di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con la signora appresso

indicata, e **Bolotta Giselda**, nata il 22 maggio 1947 a Terni (TR), codice fiscale BLTGLD47E62L117Z, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota parte di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con il signor Gualberto Giovanni. Sulla scorta di quanto esposto, si può - inconfutabilmente - affermare che **il proprietario del fabbricato oggetto di procedura fallimentare è il signor Villella Luca** (soggetto fallito nell'ambito della procedura fallimentare che ci occupa) al quale è opponibile la sentenza dichiarativa di fallimento, in quanto trascritta il **26 maggio 2016** (RG 7027, **RP 5497**). Lo scrivente coadiutore del curatore fallimentare ha provveduto, inoltre, ad espletare una ispezione ipotecaria (anche) per dati anagrafici in relazione al signor Villella Luca (in altre parole, è stata effettuata anche la ricerca "per soggetto", correlata alla ricerca "per immobile"). Dalla disamina di detta ispezione telematica sono emerse le seguenti formalità (cfr. ispezione telematica per dati anagrafici riportata quale allegato n. 5.4 della presente relazione peritale):

- **Formalità n. 1:** "**TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/05/2012 – Registro Particolare 5291 Registro Generale 6450**
Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio 15189/4408 del 07/05/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PLATANIA (CZ) SOGGETTO ACQUIRENTE";
- **Formalità n. 2:** "**TRASCRIZIONE CONTRO del 11/06/2013 - Registro Particolare 5958 Registro Generale 8635**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 210 del 18/04/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PLATANIA (CZ)";
- **Formalità n. 3:** "**TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2016 – Registro Particolare 5497 Registro Generale 7027**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 07/09/2015 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in PLATANIA (CZ)".

Da quanto emerso dalle ispezioni ipotecarie, quindi, il signor **Villella Luca ha acquistato l'immobile il 7 maggio 2012 e non lo ha mai rivenduto (quanto meno con atto regolarmente trascritto)**; dopo l'acquisto del bene

risultano trascritti: **a)** un **pignoramento** (nota di trascrizione del giorno **11 giugno 2013**, RG n. 8635, **RP n. 5958**, cfr. allegato n. 5.5 della presente relazione peritale); **b)** la **sentenza dichiarativa di fallimento** (nota di trascrizione del **26 maggio 2016**, RG 7027, **RP n. 5497**, cfr. allegato n. 5.6 della presente relazione peritale).

Al fine di ricostruire, nel ventennio, la storia ipotecaria (quindi individuare i precedenti proprietari) dell'immobile oggetto della presente relazione, nonché al fine della verifica della sussistenza di formalità pregiudizievoli nell'ultimo ventennio, il coadiutore del Curatore Fallimentare ha provveduto, altresì, ad espletare ispezioni telematiche per dati anagrafici sia del signor Gualberto Giovanni sia della signora Bolotta Giselda (precedenti proprietari dell'immobile oggetto della presente relazione peritale rispetto al signor Villella Luca). In relazione all'ispezione telematica per dati anagrafici del signor Gualberto Giovanni sono emerse le seguenti formalità (cfr. ispezione telematica per dati anagrafici riportata quale allegato n. 5.7 della presente relazione peritale):

- **Formalità n. 1:** “*TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/10/1985 – Registro Particolare 14009 Registro Generale 16269 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA SOGGETTO DONATARIO*”;
- **Formalità n. 2:** “*TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/12/1985 – Registro Particolare 17198 Registro Generale 19979 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE*”;
- **Formalità n. 3:** “**TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/12/1985 – Registro Particolare 17199 Registro Generale 19980** *ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE*”;
- **Formalità n. 4:** “*TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/1999 – Registro Particolare 11825 Registro Generale 15727 Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 56043 del 24/07/1999 ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO EDILIZIO Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ)*”;
- **Formalità n. 5:** “*TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/09/2002 – Registro Particolare 13235 Registro Generale 17040 Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 60066 del 26/08/2002 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA*”;

Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) SOGGETTO DONATARIO”;

- **Formalità n. 6:** “*ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2004 – Registro Particolare 818 Registro Generale 5260 Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 62382 del 02/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) SOGGETTO TERZO DATORE D’IPOTECA*”;
- **Formalità n. 7:** “*TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2004 – Registro Particolare 3965 Registro Generale 5781 Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 62388/15886 del 03/03/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) SOGGETTO VENDITORE*”;
- **Formalità n. 8:** “*TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2006 – Registro Particolare 2119 Registro Generale 3145 Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 65585/17870 del 26/01/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) SOGGETTO VENDITORE*”;
- **Formalità n. 9:** “*TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2008 – Registro Particolare 3702 Registro Generale 5901 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 34094/10778 del 04/04/2008 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) SOGGETTO DONANTE*”;
- **Formalità n. 10:** “*TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2008 – Registro Particolare 10715 Registro Generale 16212 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA PAOLO Repertorio 86824/15488 del 02/10/2008 ATTO TRA VIVI – Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) SOGGETTO VENDITORE*”;
- **Formalità n. 11:** “*TRASCRIZIONE CONTRO del 23/10/2008 – Registro Particolare 11564 Registro Generale 17331 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 35626/11714 del 13/10/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) SOGGETTO VENDITORE*”;
- **Formalità n. 12:** “*TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/2012 – Registro Particolare 5291 Registro Generale 6450*
Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio

15189/4408 del 07/05/2012 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in PLATANIA (CZ) SOGGETTO
VENDITORE”.

In virtù dell’ispezione telematica per dati
anagrafici della signora Bolotta Giselda sono emerse le seguenti
formalità (cfr. ispezione telematica per dati anagrafici riportata
quale allegato n. 5.8 della presente relazione peritale):

- **Formalità n. 1:** “TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/1999 –
Registro Particolare 11825 Registro Generale 15727
Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 56043 del
24/07/1999 ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO
EDILIZIO **Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ)**”;
- **Formalità n. 2:** “ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2004 –
Registro Particolare 818 Registro Generale 5260
Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 62382 del
02/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE
A GARANZIA DI MUTUO **Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ)**
SOGGETTO TERZO DATORE D’IPOTECA”;
- **Formalità n. 3:** “TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2004 –
Registro Particolare 3965 Registro Generale 5781
Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio
62388/15886 del 03/03/2004 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA **Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ)**
SOGGETTO VENDITORE”;
- **Formalità n. 4:** “TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2006 –
Registro Particolare 2119 Registro Generale 3145
Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio
65585/17870 del 26/01/2006 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA **Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ)**
SOGGETTO VENDITORE”;
- **Formalità n. 5:** “TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2008 –
Registro Particolare 3702 Registro Generale 5901
Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 34094/10778
del 04/04/2008 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) SOGGETTO DONANTE”;
- **Formalità n. 6:** “TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2008 –
Registro Particolare 10715 Registro Generale 16212
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA PAOLO Repertorio

86824/15488 del 02/10/2008 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA **Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ)**
SOGGETTO VENDITORE”;

- **Formalità n. 7:** “TRASCRIZIONE CONTRO del 23/10/2008 –
Registro Particolare 11564 Registro Generale 17331
Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 35626/11714
del 13/10/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA **Immobili**
siti in LAMEZIA TERME (CZ) SOGGETTO VENDITORE”;

- **Formalità n. 8:** “TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/2012 –
Registro Particolare 5291 Registro Generale 6450
Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio
15189/4408 del 07/05/2012 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA **Immobili siti in PLATANIA (CZ)** SOGGETTO
VENDITORE”.

Alla luce di quanto sopra riportato, in riferimento all’ispezione telematica per dati anagrafici del signor Gualberto Giovanni, la formalità di maggior rilievo è rappresentata dalla numero 3; si mette in evidenza che le altre formalità, fatta eccezione per la numero 12, già oggetto di analisi, fanno riferimento ad immobili siti nel comune di Lamezia Terme e, pertanto, non sono state approfondite dallo scrivente. Dalla disamina dell’ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del **18 dicembre 1985**, Registro Generale n. 19980, Registro Particolare n. 17199 (formalità n. 3 dell’ispezione per dati anagrafici afferente al soggetto Gualberto Giovanni), si evince quanto segue: “NOTA DI TRASCRIZIONE a favore di GUALBERTO Giovanni, nato a Platania il 15 marzo 1946 (cod. fisc. GLB GNN 46C15 G734E), coniugato in regime di comunione legale; contro MENDICINO Clemente, nato a Platania il 15 marzo 1946 (cod. fisc. GLB GNN 46C15 G734E), coniugato in regime di comunione legale. Dell’atto ricevuto il 3 dicembre 1985 dal notaio dr. Francesco Notaro di Lamezia Terme, in corso di registrazione, col quale il Mendicino Clemente – per il prezzo di lire novecentomila – ha venduto al sig. GUALBERTO Giovanni, che (in regime di comunione legale con la moglie BOLOTTA Giselda, nata a Terni il 22 maggio 1947, cod. fisc. BLT GLD 47E62 L117Z) ha acquistato la zona di terra in agro di Platania alla località Manca, della superficie di circa are dieci;

riportata in catasto alla partita n. 3167, foglio 6, particella frazionata 143/b (definit.n.435) di natura semin. irr. arbor. di 3^a classe, are 10.00 col rd. di £.33,00 e ra. di £.10,00; giusta le risultanze del tipo di frazionamento in atto richiamato. Il terreno in oggetto è stato venduto a corpo e non a misura e con tutti gli inerenti diritti, accessori, pertinenze e servitù esistenti.” (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 5.9 della presente relazione peritale). Pertanto, sulla scorta di quanto riportato nella nota di trascrizione citata, il precedente proprietario (rispetto ai signori **Gualberto Giovanni e Bolotta Giselda**) dell’area sulla quale è stato edificato l’immobile oggetto della presente procedura fallimentare era il signor **Mendicino Clemente**. Nel merito, lo scrivente coadiutore (quantunque *ad abundantiam*, essendo il ventennio - a ritroso rispetto alla data attuale - già ampiamente “coperto”) ha provveduto ad espletare una ispezione ipotecaria per dati anagrafici relativa al signor Mendicino Clemente; da tale ispezione risultano le seguenti formalità (cfr. ispezione ipotecaria per dati anagrafici riportata quale allegato n. 5.10 della presente relazione peritale):

- **Formalità n. 1:** “*TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/06/1981 – Registro Particolare 9797 Registro Generale 10929 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE*”;
- **Formalità n. 2:** “*TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/1981 – Registro Particolare 16899 Registro Generale 18846 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE*”;
- **Formalità n. 3:** “*TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/1985 – Registro Particolare 17199 Registro Generale 19980 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE*”;
- **Formalità n. 4:** “*TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/1990 – Registro Particolare 6426 Registro Generale 7724 Pubblico ufficiale LONGO DOMENICO Repertorio 5795 del 10/04/1990 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in NOCERA TERINESE (CZ), SAN MANGO D’AQUINO (CZ) SOGGETTO DONATARIO*”.

Inoltre, lo scrivente ha proceduto alle ispezioni telematiche per immobile rispettivamente per la **particella 435** del **foglio di mappa 6** del **comune di Platania** e per la **particella 143** del **foglio di mappa 6** del **comune di Platania**:

per la **particella 435** nell'elenco sintetico delle formalità è presente, nel periodo informatizzato⁴, soltanto la formalità afferente al **pignoramento**, trascritto il giorno **11 giugno 2013**, RG n. 8635, **RP n. 5958** (cfr. allegato **n. 5.11** della presente relazione peritale); per quanto concerne la **particella 143**, con riferimento al periodo informatizzato, non sono state reperite formalità (cfr. allegato **n. 5.12** della presente relazione peritale).

Sulla scorta di quanto sopra riportato, riassumendo, è emerso che:

- a) fino al **3 dicembre 1985**, **il terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto della presente procedura fallimentare** (individuato dalla **particella frazionata 143/b, particella definitiva 435**, del foglio di mappa 6 del comune di Platania) **era di proprietà del signor Clemente Mendicino**;
- b) dal **3 dicembre 1985** fino al **7 maggio 2012**, **l'immobile in argomento era di proprietà dei signori Gualberto Giovanni e Bolotta Giselda**; i coniugi Gualberto/Bolotta, nel periodo in cui sono stati proprietari del terreno, vi hanno edificato una struttura, che poi hanno venduto nel 2012 (quando era in corso di costruzione) al signor **Villella Luca** (soggetto fallito); si precisa che, in virtù della tabella di variazione del **19 marzo 2009, protocollo n. CZ0059074** in atti dal 19 marzo 2009 (n. 59074.1/2009), la **particella 435** (catasto terreni) del **foglio di mappa 6 del comune di Platania** è stata soppressa e - pertanto - è stata costituita la **particella 790**, quale ente urbano (cfr. visura storica per immobile, **catasto terreni, foglio di mappa 6 del comune di Platania, particella 790**, riportata quale allegato **n. 2.2** della presente relazione peritale);
- c) dal **7 maggio 2012** l'immobile che ci occupa è di proprietà del signor **Villella Luca** (soggetto fallito), a prescindere

⁴ Il periodo meccanizzato decorre dal giorno 1 gennaio 1989 (nel caso dell'ispezione in esame, fino al 20 ottobre 2016), sì come era logico attendersi, posto che l'atto di acquisto a favore di Gualberto Giovanni, in regime di comunione legale dei beni con Bolotta Giselda, era del 3 dicembre 1985, quindi antecedente al periodo informatizzato del servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro)

quindi dalle risultanze catastali (non probatorie, nonché - nel caso che ci occupa - erronee);

- d) il 2 ottobre 2015 (data del deposito in cancelleria) è - infine - intervenuta la sentenza dichiarativa di fallimento del signor **Villella Luca**, con conseguente trascrizione della medesima (**26 maggio 2016**, RG 7027, **RP n. 5497**, cfr. allegato n. 5.6 della presente relazione).

Dall'esame delle formalità sul bene (in riferimento ai proprietari succedutisi dall'anno 1985 fino ad oggi) emerge che su esso non sussistono iscrizioni, né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre al pignoramento trascritto il giorno **11 giugno 2013**, RG n. 8635, **RP n. 5958** (cfr. allegato n. 5.5 della presente relazione), e la sentenza dichiarativa di fallimento (depositata il 2 ottobre 2015, repertorio n. 13) trascritta il **26 maggio 2016**, RG 7027, **RP n. 5497** (cfr. allegato n. 5.6 della presente relazione).

2.5 SUL REGIME PATRIMONIALE DEL FALLITO

Allo scopo di verificare lo stato patrimoniale del signor Villella Luca (soggetto fallito) e, pertanto, accertare la sussistenza di eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile oggetto della presente procedura fallimentare, lo scrivente coadiutore del Curatore Fallimentare, trasmetteva, in data 25 ottobre 2016 e per mezzo PEC, all'Ufficio Anagrafe del comune di Platania la nota n. 139 di protocollo del 25 ottobre 2016, recante in oggetto: *“RICHIESTA ESTRATTO RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO – VILLELLA LUCA NATO A LAMEZIA TERME IL 14 MARZO 1984 E RESIDENTE IN PLATANIA, VIA PIAVE N. 20”*. Nel merito, lo scrivente chiedeva all'Ufficio Anagrafe del comune di Platania il *“rilascio di copia dell'estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio del sig. Villella Luca nato a Lamezia Terme il 14 marzo 1984 e residente in Platania in via Piave n. 20”* (cfr. nota del 25 ottobre 2016, numero 139 di protocollo, riportata quale allegato n. 8.1 della presente relazione peritale). A tal riguardo, si mette in evidenza che l'Ufficiale dell'Ufficio Anagrafe del comune di Platania, sig. Michele Di Cello, trasmetteva allo scrivente una PEC mediante la quale comunicava che *“in riferimento alla nota n. 139 del 25 ottobre 2016 relativa alla*

procedura fallimentare n. 12/2015 R.F. avverso **EDIL MOVI DI VILLELLA LUCA** (Tribunale di Lamezia Terme, g.d. dr. Luca Nania) – si comunica che il signor **VILLELLA Luca** nato a **LAMEZIA TERME** il 14/03/1984 è di stato civile celibe” (cfr. PEC del giorno 25 ottobre 2016 riportata quale allegato n. 8.2 della presente relazione peritale). Pertanto, preso atto di quanto indicato dall’Ufficiale dello Stato Civile del comune di Platania, il coadiutore del Curatore, in data 25 ottobre 2016, trasmetteva all’Ufficio Anagrafe del comune di Platania, per mezzo PEC, la nota n. 142 di protocollo del 25 ottobre 2016, recante in oggetto “[...] **RICHIESTA CERTIFICATO DI STATO LIBERO – VILLELLA LUCA NATO A LAMEZIA TERME IL 14 MARZO 1984**”. Mediante tale nota lo scrivente chiedeva il “rilascio di copia del certificato di stato libero del sig. Villella Luca nato a Lamezia Terme il 14 marzo 1984 e residente in Platania in via Piave n. 20” (cfr. nota protocollo n. 142 del 25 ottobre 2016 riportata quale allegato n. 8.3 della presente relazione peritale). Nel merito, in data 26 ottobre 2016, l’Ufficiale dell’Ufficio Anagrafe del comune di Platania trasmetteva il certificato di stato civile sopra citato. Nello specifico, dalla disamina del certificato in esame si evince che “[...] **L’UFFICIALE DELL’ANAGRAFE in conformità alle risultanze degli atti di ufficio CERTIFICA CHE VILLELLA LUCA Cod. fisc.: VLLLCU84C14M208F Nato a LAMEZIA TERME (CZ) in data 14/03/1984 con atto originale 277/II/A di LAMEZIA TERME (CZ) del 14/03/1984 con atto trascritto 6/II/A di PLATANIA (CZ) del 14/03/1984 con abitazione in LOC. FILICONI 5 INT. 1 [...] è di stato civile Celibe [...]**” (cfr. PEC del 26 ottobre 2016 con allegato “Certificato di Stato Civile” riportata quale allegato n. 8.4 della presente relazione peritale). Alla luce di quanto accertato, è emerso che non risultano altri proprietari (o comproprietari) dell’immobile, ovvero altri soggetti che vantino dei diritti (sul bene) derivanti da convenzioni matrimoniali e/o l’esistenza di provvedimenti di assegnazione del bene oggetto della presente procedura fallimentare al coniuge.

2.6 SULLA REGOLARITÀ CATASTALE

Si mette in evidenza che il fabbricato risulta in catasto di categoria F3, ovvero in corso di costruzione, laddove, come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata

(cfr. reperto fotografico riportato quale allegato n. 1), **risulta completo di finiture e, pertanto, deve essere accatastato attribuendo la categoria catastale che ad esso compete.** Pertanto, occorre, quanto meno, procedere alla presentazione del relativo modello *docfa*, provvedendo così alla definizione della futura categoria catastale, anche ai fini di una adeguata vendita *sub-asta* ed ai fini della redazione di un corretto (e conforme allo stato dell'immobile) decreto di trasferimento.

2.7 SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

Il manufatto in argomento, individuato nel catasto fabbricati del comune di Platania, al **foglio di mappa 6, particella 790**, è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 5/1996 (prot. n. 1714/1995) del 25 marzo 1996, rilasciata al signor Gualberto Giovanni, dante causa del signor Villella Luca, legale rappresentante della Edil Movi, su progetto redatto dall'ing. Vincenzo De Rosa, da eseguirsi sul terreno individuato al foglio di mappa 6 di Platania, particella 435; la destinazione d'uso risultante dal titolo abilitativo del 25 marzo 1996 è quella "residenziale". Il parere della commissione edilizia (espresso all'unanimità dei 5 componenti presenti) è il n. 28 della seduta del 27 aprile 1995 (cfr. allegato n. 9.2); l'attestazione di avvenuto deposito all'ufficio del genio civile è la n. 14690 del 2 novembre 1995 (cfr. allegato n. 9.2).

Si dà atto che in data 6 marzo 1999, al n. 1461 di protocollo, veniva inoltrata (dal proprietario signor Gualberto Giovanni), istanza di proroga di mesi 12 della concessione edilizia n. 5 del 25 marzo 1996, a decorrere dal 27 marzo 1999; detta proroga veniva concessa con provvedimento prot. n. 1461 del 17 marzo 1999 a firma del responsabile del servizio tecnico del comune di Platania geom. Gaetano Aiello (cfr. allegato n. 9.2); detta proroga, quindi, era valida fino al 25 marzo 2000.

Il fabbricato, come emerge dalla istanza di seguito indicata, non era stato (evidentemente) completato entro i termini di validità della concessione edilizia n. 5 del 25 marzo 1996 e successiva proroga (n. 1461 del 17 marzo 1999) valida fino al 25 marzo 2000.

Quindi, con istanza acquisita al n. 7183 di protocollo del comune di Platania datata 6 dicembre 2010, il

signor Gualberto Giovanni e la di lui coniuge (in regime di comunione legale dei beni) Bolotta Giselda, chiedevano il rilascio di un permesso di costruire per eseguire lavori di completamento di un fabbricato per civile abitazione. Il progetto, a firma del geom. Francesco Nicolazzo, iscritto al collegio provinciale dei geometri di Catanzaro al n. 2686 (dai documenti consegnati allo scrivente dal responsabile del servizio tecnico del comune di Platania in data 26 gennaio 2017) è costituito di una relazione tecnica nella quale il tecnico progettista precisa, appunto, che trattasi di sole opere *“da effettuare al fine di procedere al completamento dell’immobile”*; nella relazione tecnica viene precisato: *“Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, da un piano rialzato e da un piano sottotetto. Il piano seminterrato è adibito a deposito, il piano rialzato è adibito a zona giorno, il piano sottotetto è adibito a zona notte. I vari livelli sono collegati da una scala interna in c.a.”*; inoltre: *“Le opere necessarie al completamento del fabbricato sono di seguito sinteticamente elencate, al fine di una migliore comprensione, e consistono nella realizzazione di: **manto di copertura; intonaci interni ed esterni; pavimentazioni e rivestimenti; infissi interni ed esterni; opere di lattoneria e ferro; impianto elettrico; impianto termo-sanitario.**”*. A seguito della predetta istanza del 6 dicembre 2010, il responsabile del servizio tecnico del comune di Platania (ing. Antonio Zizza), rilasciava il permesso di costruire n. 28/2010 in data 9 dicembre 2011, alle ditte Gualberto Giovanni (nato a Platania il 15 marzo 1946) e Bolotta Giselda (nata a Terni il 22 maggio 1947), al fine di eseguire il lavori di *“**Completamento di un fabbricato per civile abitazione in c.a.**”* (cfr. allegato n. 9.3).

Si mette in evidenza che nei fascicoli d’ufficio (consegnati allo scrivente dal responsabile del servizio tecnico del comune di Platania il 26 gennaio 2017) afferenti alla concessione edilizia originaria (n. 5 del 25 marzo 1996, e relativa proroga con nota prot. n. 1461 del 17 marzo 1999) ed al successivo permesso di costruire n. 28 del 9 dicembre 2010⁵ non

⁵ Si mette in evidenza che nel permesso di costruire è indicata la data di rilascio del **9 dicembre 2011** (e l’inizio dei lavori doveva avvenire, secondo quanto indicato all’art. 4 del permesso di costruire succitato, entro il 9 dicembre 2012), mentre nell’avviso di rilscio

sono stati reperiti documenti afferenti a: data di inizio lavori, data di ultimazione dei lavori, collaudo statico, rilascio del certificato di agibilità, etc. **Per quanto concerne il rilascio del certificato di agibilità si può concludere, quindi, che il medesimo non sia stato rilasciato**, in quanto – in caso contrario – (come riferito dal responsabile del servizio tecnico del comune di Platania) sarebbe stato inserito nella pratica edilizia di pertinenza.

Per quanto concerne la verifica di conformità urbanistico-edilizia, si procede ad indicare il contenuto della relazione tecnica a firma dell'ing. Vincenzo De Rosa, allegata al primo titolo abilitativo del fabbricato in argomento (concessione edilizia n. 5 del 25 marzo 1996). Nella relazione tecnica dell'ing. De Rosa (progettista del fabbricato, nell'anno 1995, cfr. istanza prot. n. 1714 del 15 marzo 1995 riportata nell'allegato n. 9.2 della presente relazione peritale), si legge: *“Il progetto allegato alla presente relazione, riguarda la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale che sorgerà all'interno di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.000, sito in località Risa ed individuato catastalmente sul foglio n° 6 del comune di Platania con la particella n° 435 in testa al richiedente la Concessione Edilizia. - Il lotto sopradescritto, per una fascia di larghezza mt. 17.00 e mt. 35.00 di profondità per complessivi mq. 595.00, ricade sul P.R.G. in vigore nella Zona “B”, con indice di edificabilità di 1,1 Mc/Mq per cui è consentita la realizzazione di un manufatto da mc. 654.50 ad uso residenziale, che sarà sviluppato su due piani fuori terra e sottotetto, su una superficie coperta di mq. 117,30. - Sul lotto, è inoltre prevista dalla Legge Tognoli, la realizzazione di un'autorimessa con superficie pari a mq. 1.00 per ogni mc. 10 di edificabile ad uso residenziale; per complessivi $654.50/10 = mq. 65.40$.”*

Il calcolo volumetrico eseguito dal progettista ing. De Rosa riporta quanto segue⁶:

permesso di costruire n. 28/2010 il messo comunale attestava – in data **11 gennaio 2011** – che l'avviso medesimo era stato pubblicato all'Albo Pretorio del comune di Platania dal 9 dicembre 2010 fino al 24 dicembre 2010, circostanza – questa – che induce a ritenere che la data corretta di rilascio del titolo abilitativo sia il 9 dicembre 2010.

⁶ Si precisa che i calcoli volumetrici della relazione sono stati rettificati a matita (verosimilmente in quanto non comprendevano al piano terra lo spessore dei muri esterni e

“Volume assentito: $mq. 595.00 \times 1.1 mc/mq$ (zona “B”) = mc. 654.40; Volume realizzato:

- P.T. $4.40 \times 10.20 \times 3.20 = mc 143.62$ (Deposito e ripostiglio)

- P.T. $2.90 \times 5.10 \times 3.20 = mc 47.33$ (Scala)

- P.1 $10.20 \times 11.50 \times 3.00 = mc 351.90$ (appartamento)

- Sottotetto $1/3 \times 10.20 \times 11.50 \times 2.50 = mc 97.75$ (lavanderia stenditoio)

Totale mc 640.60 < di mc 654.50”

In definitiva, il fabbricato in argomento è stato realizzato in virtù di titolo abilitativo, ma sussistono alcune difformità che possono ritenersi sanabili. Occorre rilevare, comunque, che la destinazione del piano sottotetto mansardato indicata in progetto è “sala giochi” e “lavanderia e stenditoio”: evidentemente la circostanza che ha indotto di considerare la volumetria del piano mansardato soltanto nella misura di 1/3 - facoltà consentita dall’articolo 51, ultimo comma, del Regolamento Edilizio⁷ del comune di Platania - era proprio il fatto che non fosse prevista nel sottotetto una destinazione abitativa, quale invece è quella riscontrata in sede di sopralluogo dallo scrivente. Per quanto concerne il piano terra, considerato che la porzione di esso prevista con destinazione “Deposito e ripostiglio” era stata conteggiata al 100% in volumetria, si ritiene che è compatibile con una destinazione abitativa (nel caso di specie una porzione del piano terra non superiore alla superficie prevista in progetto a “Deposito e ripostiglio” risulta adibita - appunto - a cucina). In definitiva, le difformità riscontrate consistono in: **a)** diversa distribuzione degli ambienti e diversa disposizione e conformazione aperture al piano terra; **b)** diversa distribuzione degli ambienti e diversa disposizione e conformazione aperture al primo piano; **c)** diversa distribuzione degli ambienti e diversa disposizione e conformazione aperture

al sottotetto lo spessore del solaio di copertura); [si mette in evidenza che le misure rettificate a matita sono state riscontrate, dallo scrivente, conformi agli elaborati grafici di progetto;] quelli qui indicati (dai quali scaturisce una maggiore volumetria - di 640,60 metri cubi - rispetto a quella inizialmente calcolata dal progettista ing. Vincenzo De Rosa, cioè 632,96 metri cubi) coincidono con le correzioni a matita apportate alla relazione tecnica del progetto in argomento.

⁷ Cfr. Regolamento edilizio del comune di Platania riportato quale allegato n. 23.

al piano sottotetto mansardato; **d)** altezza al colmo del sottotetto inferiore di 12 centimetri (pari a 3,18 metri) rispetto a quella di progetto pari a metri 3,30 ed altezza minima superiore di 12 centimetri (pari a 1,62 metri) rispetto a quella di progetto pari a metri 1,50 (si precisa che l'altezza media di progetto è perfettamente uguale a quella rilevata, pari entrambe a 2,40 metri); **e)** altre piccole difformità (alcune contenute entro il 2% e pertanto non configuranti parziale difformità dal titolo abilitativo, *ex* articolo 34, comma 2-ter⁸ d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), come indicate nel prospetto (foglio EXCEL) riportato quale allegato **n. 24**. Inoltre, lo scrivente non ha reperito (nei fascicoli consegnati all'esperto da parte del Responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Platania) alcun documento inerente a: **i)** data di inizio dei lavori (sia per la concessione n. 5 del 25 marzo 1996 sia per il permesso di costruire n. 28 del 9 dicembre 2010); **ii)** data di ultimazione lavori; **iii)** collaudo statico; **iv)** rilascio certificati per la conformità degli impianti; **v)** dichiarazione del direttore dei lavori ovvero del proprietario committente inerente alla conclusione dei lavori ed all'avvenuto prosciugamento dei muri; **vi)** certificato di agibilità; etc.; pertanto, i lavori realizzati in assenza di comunicazione di inizio lavori debbono essere oggetto di sanatoria; in effetti, nel caso che ci occupa, ci si può riferire soltanto alle fasi successive all'emanazione dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal comune di Platania (n. 28 del 9 dicembre 2010); quindi, poiché negli atti consegnati dal comune di Platania allo scrivente non esiste comunicazione di inizio lavori, è necessario "sanare" detti lavori (di completamento, come descritti in precedenza) realizzati in difetto (di comunicazione inizio lavori, appunto). A parere di chi scrive la sanatoria può essere ottenuta in virtù dell'**articolo 37⁹, comma 4**,

⁸ Si riporta il **comma 2-ter** dell'**articolo 34** del **d.P.R. n. 380/2001**: "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."

⁹ Si riporta il **comma 1** dell'**articolo 37** del **d.P.R. 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 doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro"; inoltre, il comma 1

dell'articolo 22 del d.P.R. n. 380/2001 sancisce: "Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: **a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b)**, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio; **b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c)**, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio; **c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d)**, diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c)"; pertanto, si ritiene che si possa applicare l'articolo 37, comma 4 (e la relativa sanzione pecuniaria nella misura massima di €uro 5.164,00), risultando le difformità riscontrate sul fabbricato riconducibili agli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), d.P.R. n. 380/2001, ovvero agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380/2001. Si riportano, per una migliore comprensione, l'articolo 3, comma 1, lettere b) e d): "Ai fini del presente testo unico si intendono per: **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 modifiche delle destinazioni di uso. 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; [...] **d) "interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; [...] e l'articolo 10, comma 1, lettera c), d.P.R. n. 380/2001: "Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: [...] **c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti**, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni."

d.P.R. n. 380/2001, che prevede: *“Ove l’intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell’intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell’abuso o il proprietario dell’immobile possono ottenere la sanatoria dell’intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all’aumento di valore dell’immobile valutato dall’agenzia del territorio.”* Orbene, poiché lo strumento urbanistico non è stato variato (infatti, risulta tuttora in vigore il Piano regolatore generale adottato il 30 aprile 1993 con delibera di Consiglio Comunale, cfr. regolamento edilizio e NTA, riportati rispettivamente quali allegati **n. 23.1** e **n. 23.2**) dall’epoca di realizzazione della struttura (cfr. concessione edilizia n. 5 del 25 marzo 1996), si ritiene che possa applicarsi il cosiddetto criterio della doppia conformità per abusi minori di cui - appunto - all’**articolo 37, comma 4, d.P.R. n. 380/2001**, comminando una sanzione pecuniaria (compresa fra €uro 516,00 ed €uro 5.164,00). Si ritiene (opportuno) che la sanzione da applicare sia considerata pari al valore massimo indicato dall’articolo 37, comma 4, d.P.R. n. 380/2001, posto che la norma prevede che sia il responsabile del procedimento a comminarla in relazione all’aumento dell’immobile valutato dall’agenzia del territorio (circostanza non preventivabile con esattezza dall’esperto, atteso che dipende dal criterio di stima adottato dall’agenzia del territorio); nella “sanatoria” *ex* **articolo 37, comma 4** (possibile in quanto sussiste la doppia conformità, non essendo variato il P.R.G. dall’epoca di commissione degli abusi fino alla data odierna) occorrerà comprendere, oltre alle variazioni riscontrate (diverse distribuzioni degli ambienti e diverse disposizioni e conformazioni aperture ai vari piani), anche la leggera modifica di sagoma (senza aumento di volumetria, atteso che l’altezza media di progetto e riscontrata dai rilievi eseguiti non varia (si mantiene, infatti, pari a 2,40 metri) al piano sottotetto mansardato, nonché il ripristino della destinazione di progetto

affidente al piano sottotetto mansardato, che dovrà essere adibito alle destinazioni indicate in progetto (sala giochi e lavanderia e stenditoio)

2.8 SUI VINCOLI ED ONERI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI

Sulla scorta delle ispezioni ipotecarie per immobile (in ordine alla **particella 790 del foglio di mappa 6 del comune di Platania**) e per soggetto (in riferimento al signor Luca Villella), sono emerse le seguenti formalità, che saranno cancellate a seguito della vendita, gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura fallimentare:

- **Formalità n. 1:** “*TRASCRIZIONE del 11/06/2013 – Registro Particolare 5958 Registro Generale 8635 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 210 del 18/04/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*”;
- **Formalità n. 2:** “*TRASCRIZIONE del 26/05/2016 – Registro Particolare 5497 Registro Generale 7027 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 07/09/2015 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*”.

Si mette in evidenza che, per completezza, lo scrivente ha provveduto ad espletare una ispezione ipotecaria per immobile relativamente alla particella 435 del foglio di mappa 6 del comune di Platania (dalla quale deriva l'attuale particella 790) nonché in relazione alla particella 143 del foglio di mappa 6 del medesimo comune (dalla quale deriva la particella 435). In relazione all'ispezione ipotecaria per immobile della **particella 435** è emersa la seguente formalità (cfr. ispezione ipotecaria per immobile riportata quale allegato **n. 5.11** della presente relazione peritale):

- **Formalità n. 1:** “*TRASCRIZIONE del 11/06/2013 – Registro Particolare 5958 Registro Generale 8635 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 210 del 18/04/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*”.

In ordine all'ispezione ipotecaria per immobile della particella 143, si mette in evidenza che non sono emerse formalità (cfr. ispezione ipotecaria per immobile riportata quale allegato **n. 5.12** della presente relazione peritale).

Dalla disamina della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, notificato in data 18 aprile 2013, trascritto il giorno **11 giugno 2013**, al **numero 8635** del **Registro Generale** ed al **numero 5958** del **Registro Particolare**, in particolare nella “*Sezione B – Immobili*” sono riportati i seguenti immobili:

Unità negoziale n. 1:

- **Immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Platania (CZ), **foglio di mappa 6, particella 790**, in corso di costruzione, indirizzo via Risa, piani terra, primo e secondo; identificativo dell'immobile nella formalità precedente: **particella 435, foglio di mappa 6**, del Catasto Terreni del comune di Platania (CZ);
- **Immobile n. 2:** individuato in Catasto Terreni del comune di Platania (CZ), **foglio di mappa 6, particella 435**.

L'atto di pignoramento succitato, da quanto si evince dalla “*Sezione C – Soggetti*” della nota di trascrizione in esame, risulta **trascritto a favore** del signor **Talarico Enzo Natale**, nato il giorno 1 agosto 1963 a Scigliano (CS), codice fiscale TLRNNT63M01D290J, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota parte di 1/1 del diritto di proprietà, e contro il signor **Villella Luca**, nato il 14 marzo 1984 a Lamezia Terme (CZ), codice fiscale VLLLCU84C14M208F, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota parte di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. nota di trascrizione del giorno **11 giugno 2013**, Registro Generale n. 8635, **Registro Particolare 5958**, riportata quale allegato **n. 5.5**). Il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori.

Dalla disamina della nota di trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento, trascritta il giorno **26 maggio 2016** al **numero 7027** del **Registro Generale** ed al **numero 5497** del **Registro Particolare**, in particolare nella “*Sezione B – Immobili*” è riportato il seguente immobile:

Unità negoziale n. 1:

- **Immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Platania (CZ), **foglio di mappa 6, particella 790**, indirizzo via Risa.

La Sentenza Dichiarativa di Fallimento, da quanto si evince dalla “*Sezione C – Soggetti*” della nota di trascrizione in esame, risulta **trascritta a favore della Mazzei Salvatore S.p.A.** con sede in Lamezia Terme, codice fiscale 02173950797, relativamente all’unità negoziale n. 1 per la quota parte di 1/1 del diritto di proprietà, e contro il signor **Villella Luca**, nato il 14 marzo 1984 a Lamezia Terme (CZ), codice fiscale VLLLCU84C14M208F, relativamente all’unità negoziale n. 1 per la quota parte di 1/1 del diritto di proprietà. Si mette in evidenza che nella “*Sezione D – Ulteriori informazioni*” è riportato quanto segue: “*SI PRECISA CHE LA PRESENTE SENTENZA È STATA EMESSA A CARICO DEL SIGNOR VILLELLA LUCA QUALE TITOLARE DELL’IMPRESA INDIVIDUALE DENOMINATA “EDIL MOVI DI VILLELLA LUCA” CON SEDE LEGALE IN PLATANIA – VIA FILICONI S.N.C., P.I. 02905960791*” (cfr. nota di trascrizione del **26 maggio 2016**, Registro Generale n. 7027, **Registro Particolare 5497**, riportata quale allegato **n. 5.6** della presente relazione peritale). Il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta da bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori.

2.9 SULLA STIMA DELL’IMMOBILE OGGETTO DI FALLIMENTO

Si procede ad esplicitare il metodo adoperato dallo scrivente per determinare il valore venale più probabile del terreno oggetto di valutazione (ed accertamenti). Il metodo è riconducibile agli Standard Internazionali condivisi; in particolare, nel caso di specie, si è fatto ricorso al *Market Comparison Approach* ed al sistema di stima.

Secondo l’International Valuation Standards (IVS 1-3) il valore di mercato è così definito: “***Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può***

essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione (2011), ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo “*Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche*” Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (abrogata dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni), nonché a quella contenuta nelle “*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*” – 14 dicembre 2015¹⁰, elaborate dall'ABI insieme ad ASSOVI, Tecnoborsa ed i sette ordini nazionali professionali in materie tecniche.

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

¹⁰ La Banca d'Italia, con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive), aveva introdotto una serie di requisiti attinenti (i) alla corretta valutazione degli immobili e (ii) ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell'ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza. Il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 ha sostituito le disposizioni della predetta Circolare della Banca d'Italia, che è stata al contempo abrogata. Si precisa che il Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la “Tavola di concordanza” con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni. 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.

misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione; in altre parole, è il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

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

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

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

“[...] durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza [...]”: presuppone che i contraenti siano adeguatamente informati sulla natura e sulle caratteristiche dell'immobile, sul suo uso corrente e sui potenziali usi

alternativi, sullo stato del mercato al momento della valutazione, con specifico riferimento agli elementi che possono influenzare la compravendita;

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

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

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

2.9.1 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 d’ufficio) è il seguente: “*Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili*”¹¹, dove per “*immobili simili*” si intendono beni appartenenti alla medesima unità elementare del mercato immobiliare, non ulteriormente scindibile (cd. “segmento di mercato”).

¹¹ 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.

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

- 1) **Market Comparison Approach** (o metodo del confronto di mercato);
- 2) **Income Approach** (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri);
- 3) **Cost Approach** (o metodo dei costi¹²).

La scelta di uno di questi tre principali metodi estimativi è riconducibile all'**elemento che differenzia l'applicazione dei tre approcci** (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi), **ovvero l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione** (*Subject*). Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (realizzate recentemente) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del **metodo del confronto di mercato, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile**. Il principio estimativo applicato in virtù dell'adozione del metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli importi afferenti alle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con diversi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli importi afferenti alle loro caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un **prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica**. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (*Subject*) mediante aggiustamenti dei prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli importi afferenti alle caratteristiche

¹² Trattasi del metodo cosiddetto del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD).

(dell'immobile in esame - *Subject* - e dell'immobile di confronto), con il prezzo marginale della caratteristica considerata¹³. 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"¹⁴, posto che con l'applicazione del solo *Market Comparison Approach* si perviene a dei prezzi corretti dei comparabili la cui divergenza percentuale assoluta è superiore al 5%). 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

¹³ 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).

¹⁴ 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.

applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

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.

Nel caso in esame, si è individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“Immobili destinati prevalentemente a civile abitazione, disposti su uno o più livelli in fabbricati di manifattura non recente, ubicati nel centro urbano del comune di Platania (CZ)”*. Inoltre, a seguito di dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale¹⁵, sono stati individuati i seguenti immobili (4 atti di compravendita stipulati tra il 1° luglio 2015 ed il 5 gennaio 2017, cfr. ispezione telematica per immobile estesa all'intero foglio di mappa 12 – fabbricati – del comune di Platania, riportata quale allegato n. 18.2 della presente relazione peritale); dei quattro atti reperiti, tre (il primo, il terzo ed il quarto sotto elencati) saranno utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A): atto per notar Paolo Frugiuale, con sede in Lamezia Terme, del giorno **11 settembre 2015**, repertorio n. **994**, raccolta n. 631, trascritto il **30**

¹⁵ Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente c.t.u. – oltre alle visure catastali per immobile (cfr. allegati n. 2.1 e n. 2.2), all'elaborato planimetrico (cfr. allegato n. 2.3), all'estratto di mappa (cfr. allegato n. 3) ed alle ispezioni ipotecarie (cfr. allegati dal n. 5.1 al n. 5.13) acquisite dal sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate - ha effettuato (in aggiunta - quindi - a tutte le indagini catastali ed ipotecarie per la risposta ai quesiti formulati dal g.d.): visure catastali storiche per immobile (cfr. allegati dal n. 16.1 al n. 16.12), ispezioni ipotecarie (cfr. allegati dal n. 18.1 al n. 18.3 e dal n. 20.1 al n. 20.4), elaborati planimetrici comparabili A e B (cfr. allegati dal n. 21.1 al n. 21.3), schede immobili comparabili (cfr. allegati dal n. 22.1 al n. 22.3), titoli telematici di n. 4 immobili (cfr. allegati dal n. 17.1 al n. 17.4).

settembre 2015 al numero 11314 del Registro Generale ed al numero **9112** del Registro Particolare, concernente due diverse vendite, di cui la prima riguarda un appartamento ad uso abitazione con pertinenziale locale ad uso autorimessa e la seconda dei terreni in zona B di completamento. La prima vendita di cui all'atto succitato interessa il caso che ci occupa, posto che trattasi di vendita di appartamento per civile abitazione con annesso garage pertinenziale. L'appartamento in argomento è censito al **catasto fabbricati del comune di Platania, al foglio di mappa 12, particella 1027, subalterno 9**, via Risa n. 32, piano terra, categoria A/2, classe 1, vani catastali 5,5, rendita catastale Euro 267,01; il garage pertinenziale, di contro, risulta censito al **catasto fabbricati del comune di Platania, al foglio di mappa 12, particella 1027, subalterno 9**, via Risa s.n.c., piano terra, categoria C/6, classe 2, mq 36, rendita catastale Euro 39,04; nella prima vendita è – altresì - citata una corte comune ai due **subalterni 9 e 10**: trattasi della corte individuata nel **catasto fabbricati del comune di Platania, al foglio di mappa 12, particella 1027, subalterno 11**, via Risa n. 32, piano terra, quale bene comune non censibile ai subalterni 9 e 10. All'articolo 2 dell'atto di compravendita per notar Fruguele del giorno 11 settembre 2015, viene indicato il prezzo della vendita in **Euro 50.800,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 11 settembre 2015, repertorio n. 994, raccolta n. 631, riportato quale allegato n. 17.1 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (si precisa che il prezzo di vendita del presente atto non è stato utilizzato quale comparabile¹⁶): atto per notar Gianluca Perrella, del **31 marzo 2016**, repertorio n. **99212**, raccolta n. 25026, trascritto il **18 aprile 2016** al numero **5045** del Registro Generale ed al numero **3960** del Registro Particolare, concernente un immobile di civile abitazione di tre piani fuori terra con annesso magazzino e autorimessa posti al piano seminterrato. L'immobile è censito al **catasto fabbricati del comune di Platania, al foglio di mappa 12, particella 534, subalterno 4**, sito tra via Roma e via San

¹⁶ In quanto troppo discosto dai prezzi dei tre comparabili prescelti ai fini dell'applicazione del Market Comparison Approach).

Michele Vico I°, piano terra, primo e secondo, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, rendita catastale Euro 103,03; il magazzino è censito al **catasto fabbricati del comune di Platania**, al **foglio di mappa 12, particella 534, subalterno 6**, piano seminterrato, categoria C/2, classe 1, metri quadrati 7, rendita catastale Euro 6,87; l'autorimessa è censito al **catasto fabbricati del comune di Platania**, al **foglio di mappa 12, particella 534, subalterno 5**, piano seminterrato, categoria C/6, classe 1, metri quadrati 9, rendita catastale Euro 8,37. All'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar Perrella del giorno 31 marzo 2016, viene indicato il prezzo della vendita in **Euro 10.000,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 31 marzo 2016, repertorio n. 99212, raccolta n. 25026, riportato quale allegato **n. 17.2** della presente relazione peritale);

Terzo atto di compravendita (comparabile B): atto per notar Sebastiano Panzarella, del **29 aprile 2016**, repertorio **n. 18311**, raccolta n. 11819, trascritto il **2 maggio 2016** al numero **5647** del Registro Generale ed al numero **4430** del Registro Particolare, concernente un immobile di civile abitazione costituito di un appartamento con annessa legnaia posta al piano seminterrato ed un appartamento posto al piano seminterrato con annessa corte di pertinenza esclusiva. Un appartamento è censito al **catasto fabbricati del comune di Platania**, al **foglio di mappa 12, particella 733, subalterno 2**, sito in via Roma n. 4, piano seminterrato (S2) e piano terra, categoria A/3 di classe 1, consistenza catastale 5 vani, superficie catastale totale 170 metri quadrati, superficie totale escluse aree scoperte 170 metri quadrati, rendita catastale Euro 183,34; un appartamento è censito al **catasto fabbricati del comune di Platania**, al **foglio di mappa 12, particella 733, subalterno 3**, sito in via Roma n. 4, piano seminterrato (S1), in corso di costruzione. All'articolo 2 dell'atto di compravendita per notar Panzarella del giorno 29 aprile 2016, viene indicato il prezzo della vendita in **Euro 100.000,00** di cui **Euro 42.000,00** per il fabbricato in corso di costruzione (cfr. atto di compravendita del giorno 29 aprile 2016, repertorio n. 18311, raccolta n. 11819, riportato quale allegato **n. 17.3** della presente relazione peritale);

Quarto atto di compravendita (comparabile C): atto per notar Mario Bilangione, del **3 ottobre 2016**, repertorio **n. 107316**, raccolta n. 39215, trascritto il **27 ottobre 2016** al numero **14167** del Registro Generale ed al numero **10952** del Registro Particolare, concernente un immobile di civile abitazione sito in vico III di via Manca, n. 3, del comune di Platania, di due piani fuori terra oltre piano seminterrato. L'immobile è censito al **catasto fabbricati del comune di Platania**, al **foglio di mappa 12**, **particella 356**, **subalterno 6**, graffata alla **particella 357**, **subalterno 5**, di categoria A/3 di classe 1, consistenza catastale 4 vani, rendita catastale €uro 146,67. All'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar Bilangione del giorno 3 ottobre 2016, viene indicato il prezzo della vendita in **€uro 45.000,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 29 aprile 2016, repertorio n. 18311, raccolta n. 11819, riportato quale allegato **n. 17.4** della presente relazione peritale).

2.9.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL SUBJECT.

Lo scrivente, quindi, ha proceduto alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione delle caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1)** Caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica piano rustico (**PRUS**); **4)** caratteristica superficie balconi (**BAL**); **5)** caratteristica garage (**GAR**); **6)** caratteristica superficie accessoria comunicante (**SAC**); **7)** caratteristica servizi igienici (**SER**); **8)** caratteristica area esterna (**EST**); **9)** caratteristica stato di manutenzione generale (**SMG**); **10)** caratteristica panoramicità (**PAN**); si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime nove caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la decima caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione della procedura cosiddetta "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI			
	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
	Atto per notar Paolo Frugiuale del giorno 11 settembre 2015, rep. 994 Foglio di mappa 12 di Platania, p.lla 1027 sub 9 e sub 10	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 29 aprile 2016, rep. 18311 Foglio di mappa 12 di Platania, p.lla 733 sub 2 e sub 3	Atto per notar Mario Bilangione del 3 ottobre 2016, rep. 107316 Foglio di mappa 12 di Platania, p.lle graffate 356 sub 6 e 357 sub 5	
Prezzo PRZ (€uro)	€ 50.800,00	€ 100.000,00	€ 45.000,00	-
Data DAT (mesi)	18	11	5	0,0
Superficie principale SUP (mq)	145	115,9	95	273,39
Piano rustico PRUS (mq)	0,0	115,9	0,0	0,0
Balconi BAL (mq)	0,0	18,3	26,6	44,6
Garage GAR (mq)	43	0,0	0,0	0,0
Sup. accessorie comunicanti SAC (m)	0,0	125,3	0,0	59,27
Servizi igienici SER (n)	2	1	2	3
Area esterna EST (mq)	237,03	388,92	0,0	357,32
Stato di manut. gen. SMG (n)	1	1	1	2
Panoramicità PAN (n)	1	3	2	3

I dati sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili, nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati quali allegati n. 17.1, n. 17.3 e n. 17.4. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: 1) per la caratteristica data (DAT) si è considerato l'andamento del mercato immobiliare di Platania dell'ultimo biennio¹⁷, riscontrando che i prezzi degli immobili residenziali non hanno subito variazioni; ad ogni modo, tenuto conto della ricerca di comparabili effettuata dallo scrivente nel periodo 1 luglio 2015 – 5 gennaio 2017 (cfr. visure ed ispezioni riportate quali allegati dal n. 16.1 al n. 16.12 e dal n. 18.1 al n. 18.3) si è potuto constatare che nel 2016 le compravendite sono leggermente aumentate, quindi si ipotizza un minimo di aumento e cioè una

¹⁷ Si mette in evidenza che sono stati consultati il sito *Immobiliare.it* e la banca dati OMI; per quanto concerne la consultazione delle quotazioni di Immobiliare.it e la banca dati OMI, si precisa che sono state utilizzate a solo titolo meramente indicativo per quanto concerne l'andamento del mercato immobiliare (cioè se ha subito incrementi o decrementi nell'ultimo biennio); pertanto, le quotazioni immobiliari desunte dal *web* non sono state assolutamente prese in considerazione nell'ambito della presente relazione di stima.

percentuale di rivalutazione immobiliare dell'1,00 % (su base annua); **2)** per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi dettagliati e per i comparabili sulla scorta degli elaborati planimetrici (cfr. allegati n. 16.13, n. 16.14 e n. 16.15) e delle planimetrie catastali dei beni (cfr. allegati n. 4.1, n. 4.2 e n. 17.3¹⁸); **3)** per quanto concerne la caratteristica superficie piano rustico (**PRUS**), si precisa che è stata determinata per il comparabile B sulla scorta dell'elaborato planimetrico (cfr. allegato n. 16.15) e della planimetria catastale del bene (cfr. allegato n. 17.3¹⁹), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie piano rustico/superficie principale), assunto pari a 0,30; **4)** per quanto concerne la caratteristica superficie balconi (**BAL**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi dettagliati e per i comparabili B e C sulla scorta degli elaborati planimetrici (cfr. allegato n. 16.15) e delle planimetrie catastali (cfr. allegati n. 17.1²⁰ e n. 17.3²¹), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale), assunto pari a 0,30; **5)** per quanto concerne la caratteristica superficie garage (**GAR**), considerato non comunicante con la superficie principale, si precisa che è stata determinata per il comparabile A sulla scorta dell'elaborato planimetrico (cfr. allegato n. 16.14) e della planimetria catastale (cfr. allegato n. 4.2), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie garage/superficie principale), assunto pari a 0,35; **6)** per quanto concerne la caratteristica superfici accessorie comunicanti (**SAC**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi dettagliati e per il comparabile B sulla scorta dell'elaborato planimetrico (cfr. allegato n. 16.15) e della planimetria catastale (cfr. allegato n. 17.3²²), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie accessoria

¹⁸ Planimetria catastale allegata all'atto di compravendita (comparabile B).

¹⁹ Planimetria catastale allegata all'atto di compravendita (comparabile B).

²⁰ Planimetria catastale allegata all'atto di compravendita (comparabile C).

²¹ Planimetria catastale allegata all'atto di compravendita (comparabile B).

²² Planimetria catastale allegata all'atto di compravendita (comparabile B).

comunicante/superficie principale), assunto pari a 0,40; **7)** per quanto concerne la caratteristica servizi igienici (**SER**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi dettagliati e per i tre comparabili sulla scorta delle planimetrie catastali (cfr. allegati n. 4.1, n. 4.2, n. 17.1²³ e n. 17.3²⁴), calcolando il prezzo marginale in funzione del costo di ricostruzione a nuovo (del servizio igienico) deprezzato (prezzo marginale pari a $C \cdot (1 - t/n)$ dove “C” è il costo di ricostruzione a nuovo, “t” è la vetustà del servizio igienico e “n” è la vita economica del medesimo; **8)** per quanto concerne la caratteristica area esterna (**EST**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta di rilievi dettagliati e per i comparabili A e B sulla scorta degli elaborati planimetrici (cfr. allegati n. 16.13, n. 16.14 e n. 16.15) e delle planimetrie catastali (cfr. allegati n. 4.1, n. 4.2, n. 17.3²⁵), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie area esterna/superficie principale), assunto pari a 0,10; **9)** per quanto concerne la caratteristica stato di manutenzione generale (SMG) sono stati definiti due classi: **a)** stato di manutenzione indentificato con il punteggio 1, che corrisponde ad uno stato di manutenzione generale sufficiente, comune ai tre comparabili (A, B e C); **b)** stato di manutenzione identificato con il punteggio 2, che corrisponde allo stato di manutenzione che caratterizza il *Subject* (trattasi, nello specifico di uno stato di manutenzione buono, attese le caratteristiche di finitura rilevate per il *Subject*, cfr. reperto fotografico riportato quale allegato n. 1); **10)** per la caratteristica panoramicità, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della possibilità di godere della panoramicità in capo a ciascuno dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo dei nomenclatori (1, 2 e 3) crescenti in funzione della maggiore panoramicità che

²³ Planimetria catastale allegata all'atto di compravendita (comparabile C).

²⁴ Planimetria catastale allegata all'atto di compravendita (comparabile B).

²⁵ Planimetria catastale allegata all'atto di compravendita (comparabile B).

caratterizza i quattro immobili (il *Subject* ed i comparabili A, B e C).

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

Tribunale di Lamezia Terme – G.D. dr^{ssa} Adele Foresta
Procedura fallimentare iscritta al n. 12/2015 R.F. *avverso*
Edil Movi di Villella Luca - Relazione peritale

Caratteristica data					
$p_A(DAT)$	$p_B(DAT)$	$p_C(DAT)$	Saggio annuale di rivalutazione del prezzo		$i = 0,01$
$PRZ_A*(-i/12)$	$PRZ_B*(-i/12)$	$PRZ_C*(-i/12)$			
-€ 42,33	-€ 83,33	-€ 37,50	(€uro/mese)		

Caratteristica Superficie principale (SUP)			Rapporto mercantile piano rustico		0,30
$p_A(SUP)$	$p_B(SUP)$	$p_C(SUP)$	Rapporto mercantile balconi		0,30
(€uro/mq)	(€uro/mq)	(€uro/mq)	Rapporto mercantile garage		0,35
€ 276,46	€ 417,22	€ 436,98	Rapp. mercantile sup. acc. comunicanti		0,40
			Rapporto mercantile superficie esterna		0,10

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

$p(SUP) = € 276,46$ (€uro/mq)

Caratteristica Piano rustico (PRUS)		Rapporto mercantile piano rustico	0,30
--	--	--	-------------

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

$p(PRUS) = € 82,94$ (€uro/mq)

Caratteristica Balconi (BAL)		Rapporto mercantile balconi	0,30
-------------------------------------	--	------------------------------------	-------------

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

$p(BAL) = € 82,94$ (€uro/mq)

Caratteristica Garage (GAR)		Rapporto mercantile garage	0,35
------------------------------------	--	-----------------------------------	-------------

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

$p(GAR) = € 96,76$ (€uro/mq)

Caratteristica Superfici accessorie comunicanti (SAC)		Rapporto mercantile superf. accessorie comunicanti	0,40
--	--	---	-------------

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

$p(SAC) = € 110,58$ (€uro/mq)

Caratteristica Servizi igienici (SER)		C = € 7.000,00	t = 10
		n = 20	

Il prezzo marginale è calcolato con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato:
Il costo di ricostruzione a nuovo è pari a €uro 7.000,00, la vita economica media è posta pari a 20 anni e l'età effettiva è pari a 10 anni; il prezzo marginale si calcola secondo il deprezzamento lineare:
 $p(SER) = C*(1-t/n) = € 3.500,00$ (€uro/mq)
I dati della vita economica e dell'età effettiva sono riferiti indicativamente
alle medie degli immobili di confronto e di quello da stimare

Caratteristica Superficie esterna (EST)		Rapporto mercantile superficie esterna	0,10
--	--	---	-------------

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

$p(EST) = € 27,65$ (€uro/mq)

Caratteristica stato di manutenzione generale (SMG)	
SMG ₁₋₂	€ 35.000,00

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo marginale del singolo comparabile è stato posto pari al prodotto fra il prezzo di compravendita e il saggio annuale di rivalutazione diviso 12, ottenendo così il prezzo marginale espresso in Euro/mese; **b)** per la caratteristica superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al minimo dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; **c)** per le restanti caratteristiche superficiali [piano rustico (**PRUS**), balconi (**BAL**), garage (**GAR**), superfici accessorie comunicanti (**SAC**) e superficie esterna (**EST**)], il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla corrispondente caratteristica superficiale; **d)** per la caratteristica servizi igienici (**SER**) il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto tra il costo di ricostruzione a nuovo (del servizio igienico) "C" per il fattore $(1-t/n)$, dove "t" ed "n" sono rispettivamente i dati dell'età effettiva e della vita economica, riferiti indicativamente alle medie degli immobili di confronto e di quello da stimare²⁶; **e)** per la caratteristica stato di

²⁶ Cfr. "Valutazione immobiliare standard", Marco Simonotti, terza edizione, febbraio 2013, pag. 129. In effetti, ai fini dell'età effettiva media degli immobili di confronto e di quello da stimare, si è tenuto conto anche degli interventi edilizi subiti dall'immobile, come risulta dalla lettura degli atti di compravendita afferenti a due dei comparabili: **1) Atto Frugiuele 11 settembre 2015 (comparabile A), cfr. articolo 11.1:** "Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, i signori Novelli Giuseppe e Villella Lidia dichiarano: - che la costruzione del fabbricato cui appartiene l'unità abitativa in oggetto è avvenuta in base a provvedimento di concessione edilizia rilasciato dal Comune di Platania, in data 22 agosto 1978, prot.n. 2026/77 (pratica edilizia n. 19 anno 1978) e successiva concessione in variante per la sola copertura, rilasciata dal medesimo Comune in data 20 gennaio 1982, prot.n. 252/82 (pratica edilizia n. 13 anno 1981); - che per la abusiva realizzazione del locale autorimessa è stato rilasciato dal Comune di Platania permesso di costruire in sanatoria in data 1 giugno 2015 n. 171/2015; - che successivamente non sono state realizzate opere o modifiche in assenza dei necessari titoli abilitativi, e segnatamente non sono stati effettuati interventi di cui all'art. 22, comma 3, D.P.R. 380/2001, né sono intervenuti provvedimenti sanzionatori per opere abusive"; **2) Atto Panzarella 29 aprile 2016 (comparabile B), cfr. articolo 7:** "Ai sensi ed effetti delle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia ed in particolar modo del T.U. sull'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) la parte alienante, da me Notaio richiamata sulle conseguenze giuridiche per le dichiarazioni false o per le reticenze, in via sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara che l'immobile in oggetto è stato costruito in assenza di concessione edilizia ma che successivamente è stata presentata domanda di sanatoria per la quale è stata rilasciata la relativa concessione edilizia in sanatoria dal Comune di Platania in data 12 giugno 2001, n. 116/2001 e che successivamente per i lavori di completamento per la sopraelevazione di un fabbricato per

manutenzione generale (SMG), si è assunto che per il passaggio dalla classe con punteggio 1 (sufficiente stato di manutenzione generale) alla classe con punteggio 2 (stato di manutenzione buono) occorre una spesa di €uro 35.000,00.

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

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
	Atto per notar Paolo Frugiuale del giorno 11 settembre 2015, rep. 994 Foglio di mappa 12 di Platania, p.lla 1027 sub 9 e sub 10	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 29 aprile 2016, rep. 18311 Foglio di mappa 12 di Platania, p.lla 733 sub 2 e sub 3	Atto per notar Mario Bilangione del 3 ottobre 2016, rep. 107316 Foglio di mappa 12 di Platania, p.lle graffate 356 sub 6 e 357 sub 5
Prezzo PRZ (€uro)	€ 50.800,00	€ 100.000,00	€ 45.000,00
Data DAT (mesi)	€ 762,00	€ 916,67	€ 187,50
Superficie principale SUP (mq)	€ 35.494,45	€ 43.539,38	€ 49.317,36
Piano rustico PRUS (mq)	€ -	-€ 9.612,45	€ -
Balconi BAL (mq)	€ 3.699,01	€ 2.181,25	€ 1.492,87
Garage GAR (mq)	-€ 4.160,69	€ -	€ -
Superfici accessorie comunicanti SAC (mq)	€ 6.554,27	-€ 7.301,81	€ 6.554,27
Servizi igienici SER (n)	€ 3.500,00	€ 7.000,00	€ 3.500,00
Area esterna EST (mq)	€ 3.325,51	-€ 873,61	€ 9.878,40
Stato di manutenzione generale SMG (n)	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
Prezzi corretti	€ 134.974,55	€ 170.849,44	€ 150.930,40
Divergenza percentuale assoluta: $d = (MAX(pc_1; pc_2; pc_3) - MIN(pc_1; pc_2; pc_3)) / MIN(pc_1; pc_2; pc_3)$			
	d =	26,58%	

Poiché la divergenza percentuale assoluta (dei prezzi corretti dei tre comparabili) è superiore al 5%, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una sola caratteristica della quale si vuol

civile abitazione in c.a. è stato rilasciato dal Comune di Platania il Permesso di Costruire n. 14/2009 in data 12 maggio 2009 e che successivamente, per quanto in oggetto, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi e che in merito non sono stati adottati, né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.”

determinare il prezzo marginale: la panoramicità; quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 3$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si attribuisce punteggio pari ad 1 per il comparabile A, punteggio pari a 2 per il comparabile C e punteggio pari a 3 per il comparabile B ed il *Subject*; si precisa che il grado di panoramicità del bene cresce al crescere del punteggio. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato²⁷. 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 2×2). Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa:

²⁷ Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica panoramicità (PAN).

Tribunale di Lamezia Terme – G.D. dr^{ssa} Adele Foresta
Procedura fallimentare iscritta al n. 12/2015 R.F. *avverso*
Edil Movi di Villella Luca - Relazione peritale

Poiché la divergenza percentuale assoluta è superiore al 5% si procede con il sistema di stima, considerando la caratteristica (qualitativa) panoramicità:			
SISTEMA DI STIMA ($m>n+1$; $m=3$; $n=1$)	m = numero dei comparabili		
n = numero delle caratteristiche qualitative poste a sistema			
Caratteristica panoramicità (comparabili)	1	3	2
Caratteristica panoramicità (<i>subject</i>)			3
	1	-2	
D =	1	0	
	1	-1	
	1	1	1
D^T =	-2	0	-1
	3	-3	
D^T * D =	-3	5	
	€ 134.974,55		
p =	€ 170.849,44		
	€ 150.930,40		
	0,833333333	0,5	
(D^T*D)⁻¹ =	0,5	0,5	
	456.754,38		
D^T * p =	- 420.879,49		
	€ 170.188,91	Valore di mercato	
s =	€ 17.937,44	Prezzo marginale PAN	
Verifica (<i>post</i> sistema di stima)	€ 134.974,55	€ 170.849,44	€ 150.930,40
	€ 35.874,89	€ -	€ 17.937,44
	€ 170.849,44	€ 170.849,44	€ 168.867,84
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 170.188,91	

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 170.188,91**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa considerata (panoramicità) è pari a **€uro 17.937,44**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli standard internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali**²⁸ **di compravendite reali** e, inoltre, il

²⁸ Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che ; a tal proposito, si riporta quanto indicato negli atti afferenti ai tre comparabili oggetto di analisi ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*: 1) **Atto Frugieule 11 settembre 2015 (comparabile A), cfr. articolo 3.5**: "Ai sensi dell'art. 1, comma 497, L. 266/2005, la signora PULICE Patrizia, dichiarando che il presente atto costituisce cessione nei confronti di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, avente ad oggetto immobile ad uso abitativo e/o relative pertinenze, richiedono a me Notaio che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 131/1986, valore che ammonta a complessivi **euro 35.350,00** (trentacinquemila trecentocinquanta virgola zero zero)"; 2) **Atto Panzarella 29 aprile 2016 (comparabile B), cfr. articolo 6**: "Le parti contestualmente dichiarano che tra loro non corrono i rapporti di parentela di cui all'art. 26 del D.P.R. n. 131/86. Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art. 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, **dato atto che la presente cessione interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobili ad uso abitativo, chiede a me Notaio che, relativamente alla porzione immobiliare ultimata, la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52 commi quarto e quinto, del DPR. 131/1986** (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato. Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita all'immobile censito al foglio di mappa 12, particella 733 sub 2, risulta ammontare ad **euro 21.180,00** (ventunomilacentoottanta virgola zero zero)"; 3) **Atto Bilangione 3 ottobre 2016 (comparabile C), cfr. articolo 3**: "Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, **dato atto che la presente vendita interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto un immobile con pertinenza abitativa richiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4° e 5°, del D.P.R. n. 133/1986** (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e successive modifiche ed integrazioni, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato. Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita all'immobile in oggetto risulta ammontare a complessivi **euro 16.950,00** (sedicimilanovecentocinquanta virgola zero zero)"; 2)

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. il predetto “valore venale più probabile” o “valore di mercato” (che è il più probabile dei prezzi di mercato, secondo gli *standard* internazionali condivisi di stima), ai fini della vendita all'asta deve essere depurato delle spese per procedere alla sanatoria, pari a €uro 5.164,00, a cui vanno aggiunti gli oneri tecnici per la sanatoria e per l'ottenimento del certificato di collaudo statico e l'agibilità (€uro 5.100,00 circa, compresi oneri accessori) e le spese per l'accatastamento (si ribadisce, infatti, che il fabbricato risulta in corso di costruzione, per cui occorre procedere alla redazione delle planimetrie catastali ed alla presentazione con modello *docfa* all'Agenzia delle Entrate), pari a circa €uro 1.800,00 compresi oneri accessori (e compresa eventuale sanzione di €uro 258,00 che sarà comminata dall'Agenzia delle Entrate per ritardata presentazione dell'aggiornamento catastale); inoltre, occorre aggiungere le spese per ottenere le certificazioni di conformità degli impianti ai fini del rilascio del certificato di agibilità, che posso essere poste pari a €uro 1.500,00 circa (compresi oneri accessori); pertanto, le spese da detrarre dal valore di mercato siccome determinato con il *Market Comparison Approach* associato al sistema di stima (utilizzando il metodo della matrice pseudo-inversa) ammontano a €uro 13.564,00. Il prezzo base d'asta, pertanto, sarà pari a €uro 156.624,91, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00) a **€uro 156.600,00**. Infine, è opportuno precisare che occorrerebbe considerare un abbattimento del valore di mercato per la mancanza di garanzia dai vizi occulti (come indicato dall'articolo 2922 c.c. per le vendite forzate); detto abbattimento può essere posto pari a €uro 5.100,00 circa (pari al 3%, con arrotondamento al multiplo di €uro 100,00, del valore di mercato determinato sulla scorta del MCA associato al sistema di stima); applicando l'abbattimento per la mancanza di garanzia dai vizi occulti si ottiene il prezzo base d'asta di **€uro 151.500,00**.

Riepilogo finale lotto:

Piena proprietà (quota 1/1) del fabbricato cielo-terra sito in via Risa (strada provinciale n. 159/1) s.n.c. del comune di Platania, costituito di tre piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato, con annessa corte di pertinenza esterna accessibile tramite un cancello elettrico (dalla SP 159/1), individuato in **catasto fabbricati del comune di Platania, foglio di mappa 6, particella 790**, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Soggetti che vantano diritti sul bene: il fallito è l'unico soggetto proprietario del bene, risultando, tra l'altro, di stato civile celibe.

Provenienza del bene: atto di compravendita per notar Pasquale Critelli del 7 maggio 2012, rep. 15189, trascritto il 15 maggio 2012 al n. 6450 di RG ed al n. 5291 di RP.

Formalità che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento:

- **Pignoramento** trascritto il giorno **11 giugno 2013**, RG n. 8635, **RP n. 5958**;
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta il **26 maggio 2016**, RG 7027, **RP n. 5497**.

Conformità urbanistica (e certificato di agibilità): il bene è caratterizzato da alcune difformità consistenti in una diversa distribuzione degli ambienti e diversa disposizione e conformazione delle aperture nonché di destinazione d'uso non compatibile con il progetto approvato al piano sottotetto mansardato; inoltre, la sagoma del sottotetto è leggermente difforme dal titolo, anche se l'altezza media non varia; spese per la sanatoria, ottenibile (salvo diverso intendimento dell'amministrazione comunale competente) *ex* articolo 37, comma 4, d.P.R. n. 380/2001: €uro 5.164,00, oltre oneri tecnici (cfr. relazione peritale); inoltre, il bene non risulta fornito di certificazioni degli impianti, di collaudo statico e (conseguentemente) di certificato di agibilità (nella relazione peritale sono indicate le spese per l'ottenimento di dette certificazioni); oneri tecnici per sanatoria e per certificato di agibilità: €uro 5.100,00; spese per certificazioni di conformità impianti: €uro 1.500,00.

Conformità catastale: il bene risulta censito con la categoria F/3; pertanto, occorre provvedere all'aggiornamento catastale (spesa preventivata €uro 1.800,00 circa).

Valore di mercato del bene (siccome desunto dall'applicazione dei criteri di stima *Market oriented* riconducibili agli *International Valuation Standards*): **€uro 170.188,91.**

Prezzo base d'asta del lotto n. 1: €uro 156.600,00 (ovvero **€uro 151.500,00** se si considera l'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia dai vizi occulti *ex* articolo 2922 c.c.), in lettere **€uro centocinquantaseimilaseicento/00** (ovvero **€uro centocinquantanomilacinquecento/00**).

Auspicaando che la presente relazione possa risultare di valido ausilio al curatore fallimentare (avv. Alessandro Missineo) ed al giudice delegato del Tribunale di Lamezia Terme, dr^{ssa} Adele Foresta, 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.

IL COADIUTORE TECNICO
(PERITO STIMATORE)
Dott. Ing. Francesco Dattilo