



**Tribunale di Lamezia Terme – Giudice delle Esecuzioni dr.ssa Alessia Iavazzo**  
Procedura Esecutiva iscritta al n. 26/2025 R.E. promossa da  
**Maior S.P.V. S.r.l. – Prelios Credit Servicing S.p.A. avverso eredi** [REDACTED]  
**Aggiornamento Relazione peritale arch. Sabrina Durante**

Lo scrivente Nicola Mazzocca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 1504, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme, libero professionista con studio tecnico in Lamezia Terme, via XX settembre n. 110:

*Premesso che*

- è stato nominato esperto per la stima dei beni nell'ambito della procedura esecutiva emarginata in epigrafe con decreto del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme - dr.ssa Alessia Iavazzo – del 27/05/2025 (*cf. allegato 1*) e notificato con pec allo scrivente in data 28/05/2025;
- ha trasmesso sulla piattaforma l'accettazione dell'incarico e il relativo giuramento in data 29/04/2025 (*cf. allegato 2*).

*Considerato che*

- in precedenza era stata avviata dal medesimo creditore e nei confronti del medesimo debitore la procedura esecutiva n. 12/2024 R.E. che è stata estinta il 06/12/2024 nell'ambito della quale, in data 03/09/2024, era stata già depositata da parte dell'arch. Sabrina Durante, apposita relazione di stima con riferimento al medesimo bene oggetto di pignoramento (magazzino ubicato a Lamezia Terme (CZ), via Gaetano Donizetti n. 8);
- il G.E. ha disposto, in data 17/06/2025 l'acquisizione della perizia depositata nell'ambito della procedura esecutiva 12/2024;
- successivamente, il G.E. ha stabilito la verifica, da parte dello scrivente, della necessità di un aggiornamento della stima.

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente, in data 12 settembre 2025 (*cf. allegato 3*), alla continua presenza del custode giudiziario avv. Francesca Misuraca, ha effettuato sopralluogo presso l'immobile staggito, sito in via Gaetano Donizetti n. 8 del comune di Lamezia Terme (CZ), eseguendo verifiche di dettaglio e producendo repertorio fotografico (*cf. allegato 4*).

Il custode giudiziario ha, altresì, fornito la relazione di stima dell'arch. Sabrina Durante che lo scrivente ha anche sentito per confronto ed approfondimento.





**VALUTAZIONE SUL VALORE ATTRIBUITO ALL'IMMOBILE  
DALL'ARCH. SABRINA DURANTE**

Il bene pignorato consiste in:

- magazzino (foglio di mappa 85, particella 1999, subalterno 6) - per l'intero della piena proprietà, sito in via Gaetano Donizetti n. 8 - piano S1 - cat. C/2, mq 54 - Lamezia Terme – sezione Sambiase - loc. Savutano (CZ).

Lo scrivente ha verificato le risposte ai quesiti posti dal G.E. al precedente esperto nominato nella procedura 12/2024, non rilevando alcuna discrasia tra quanto riportato in relazione e la documentazione afferente al bene immobile de quo.

Per quel che concerne la valutazione, si evidenzia che il CTU ha correttamente utilizzato il metodo sintetico-comparativo attraverso l'introduzione di coefficienti di differenziazione, anche in ragione della difficoltà di reperimento nella zona in cui insiste l'immobile, di bene con la medesima destinazione d'uso o venduto singolarmente rispetto alle unità immobiliari residenziali.

Detto ciò si ritiene che il valore determinato sia corretto ma, a parere dello scrivente, debba essere ulteriormente abbattuto del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti; pertanto il valore finale attribuito, arrotondato è:

**€uro 13.000,00 (tredicimila/00).**

Per quel che concerne il riepilogo si rimanda a quanto riportato dal precedente CTU che risulta correttamente articolato, modificando esclusivamente il prezzo di vendita.

**Conclusioni**

Lo scrivente, ringraziando per la fiducia accordata e confidando che la presente relazione peritale possa risultare di ausilio alle attività della dr.ssa Alessia Iavazzo, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'esperto

Ing. Nicola Mazzocca

