

TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME
IMMOBILIARE - LAMEZIA TERME
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 3/2024 R.G.E.

vertente tra “DIOCLEZIANO SPV SRL”

contro




SOMMARIO


1	Premessa	..... Pag.	1
2	Svolgimento delle operazioni di consulenza	..... ”	4
3	Risposta ai quesiti contenuti nel mandato	..... ”	6
	3.1-3.2-3.3 Risposta ai quesiti n.1, 2, 3 (verifica)	..... ”	6
	3.4 Risposta al quesito n.4	..... ”	7
	3.4.1 Individuazione Lotto	..... ”	7
	3.4.2 Dati catastali immobile pignorato	..... ”	8
	3.4.3 Caratteristiche gener. zona Lotto Unico	..... ”	11
	3.4.4 Descrizione Immobile	..... ”	13
	3.4.5 Esistenza di altre Procedure Esecutive	..... ”	15
	3.4.6 Confini Immobile	..... ”	16
	3.5 Risposta al quesito n.5 (proprietà)	..... ”	16
	3.6 Risposta al quesito n.6 (divisione)	..... ”	17
	3.7 Risposta al quesito n.7 (occupazione)	..... ”	17
	3.8 Risposta al quesito n.8 (matrimonio)	..... ”	18
	3.9 Risposta al quesito n.9 (formalità gravanti)	..... ”	18
	3.10 Risposta al quesito n.10 (formalità da cancellare)	..... ”	22
	3.11 Risposta al quesito n.11 (visure ipo-catastali)	..... ”	25
	3.12 Risposta al quesito n.12 (regolarità urbanistica)	..... ”	25
	3.13 Risposta al quesito n.13 (sanatoria urbanistica)	..... ”	28
	3.14 Risposta al quesito n.14 (censo, livello, uso civico).....	..... ”	30
	3.15 Risposta al quesito n.15 (valore di mercato)	..... ”	30
	3.15.1 Premessa – Valore di Mercato	..... ”	30
	3.15.2 Scelta metodologia estimativa	..... ”	32
	3.15.3 Procedimento di Stima – MCA	..... ”	34
	3.15.4 Andamento del Mercato immobiliare	..... ”	35

3.15.5 Stima del Lotto Unico	..... ”	38
3.15.6 Valore definitivo da porre a base d'asta	..... ”	46
3.16 Risposta al quesito n.16 (descrizione finale)	..... ”	46
3.17 Risposta al quesito n.17 (fotografie)	..... ”	52
3.18 Risposta al quesito n.18 (APE)	..... ”	52
4 Conclusioni	..... ”	52

Allegato n°1: *Visure Catastali*

- 1/A: Visura Storica Immobile Pignorato **Lotto Unico** in Francavilla Angitola (VV)
 - **NCEU F. 16 p.lla 443, sub.1**, ctg. A/3, vani 6, p.T;
- 1/B: Visura per Soggetto:
 - 
- 1/C: Visure Storiche su terreno circostante il fabbricato in parte da asservire a servitù di passaggio pedonale e carrabile in Francavilla Angitola (VV):
 - **NCT F. 16 p.lla 577;**
 - **NCT F. 16 p.lla 977 da asservire a servitù di passaggio;**
 - **NCT F. 16 p.lla 978;**
 - **NCT F. 16 p.lla 979 da asservire a servitù di passaggio;**
 - **NCT F. 16 p.lla 980;**

Allegato n°2: *Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II. di Vibo Valentia)*

- 2/A: Ispezione Immobile Pignorato **Lotto Unico** al 30/04/2025:
 - **Catasto Fabbricati Francavilla Angitola (VV) F.16 p.lla 443 sub.1;**
 - 3 note rinvenute:
 1. Ipoteca volontaria R.P. n.391/2004 con
 1. Comunicazione n.119 del 28/05/2013 (cancellazione totale)
 2. Ipoteca volontaria R.P. n.162/2013
 3. pignoramento immobili R.P. n.411/2024;
- 2/B: Ispezione Soggetto Esecutato al 30/04/2025:
 - 
 - 6 note rinvenute:
 1. Ipoteca volontaria R.P. n.391/2004 con
 1. Comunicazione n.119 del 28/05/2013 (cancellazione totale)
 2. Compravendita contro R.P. n.5628/2006;
 3. Compravendita contro R.P. n.1977/2009;
 4. Ipoteca volontaria R.P. n.162/2013
 5. Compravendita contro R.P. n.4100/2013
 6. pignoramento immobili R.P. n.411/2024;

Allegato n°3: **Individuazione Geografica del bene pignorato - Foto Aerea**

- **Lotto Unico** abitazione in Francavilla Angitola (VV) via Padre Giulio Accetta

Allegato n°4: **Stralcio Foglio di Mappa con Planimetria Catastale, elaborato planimetrico ed elenco immobili**

- **Lotto Unico:** Abitazione in Francavilla Angitola (VV) via Padre Giulio Accetta, in Catasto Urbano al Foglio n.16, p.lla 443, sub.1, ctg.A/3, cons. 6 vani, p. T.

Allegato n°5: **Elaborati Grafici: Pianta Stato di Fatto dell'immobile Pignorato:**

- **Planimetria Lotto Unico** abitazione in Francavilla Angitola (VV) piano T

Allegato n°6: **Indagini Ufficio Tecnico di Francavilla Angitola per Conformità Urbanistica:**

- Istanza/Richiesta accesso Pratiche Edilizie prot.n.696 del 07/03/2025

Allegato n°7: **Documentazione Conformità Urbanistica:**

- **Legittimità Lotto Unico** abitazione in Francavilla Angitola (VV):
 - **7/a Attestazione di mancato recupero della Pratica Edilizia inerente la Licenza Edilizia n.5 del 13/10/1965;**
 - **7/b Nulla Osta per esecuzione lavori edili Pratica n.8 del 07/06/1974** con allegata la seguente documentazione:
 - Richiesta licenza edilizia del 27/04/1974;
 - Regolare approvazione di Deposito progetto all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro del 15/10/1973 prot.39066;
 - Elaborati Grafici: Planimetria - Piante – Sezioni – Prospetti;
 - **7/c Concessione Edilizia in sanatoria n.27/CES/1/95 del 10/03/1995 prot. n.951 del 27.03.1986 Prat. N.04063582600** con allegata la seguente documentazione:
 - Planimetria;
 - Dichiarazione attestante lo stato dei lavori.

Allegato n°8: **Titolo di Proprietà del bene pignorato:**

- **Atto di Donazione** del 21/07/1995 rep.n.18792 notaio Antonio Ruscio di Filadelfia;

Allegato n°9: **Verbale di Sopralluogo** congiunto al Custode Giudiziario del 28.04.2025;

Allegato n°10: **Rilievo Metrico** effettuato all'immobile pignorato in data 28.04.2025;

Allegato n°11: **Documentazione Fotografica**

- **Lotto Unico** abitazione in Francavilla Angitola (VV) **Foto da n. 1 a n.22**

Allegato n°12: **Attestazione Risultanze Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, per Accertamento Esistenza Contratti di Locazione** Prot.49308 del 02/05/2025

Allegato n°13: **Sentenza n. 27/2025 pubbl. il 16/10/2025 RG n. 1041/2012 repert. N. 41/2025 del 20/01/2025** in merito a causa civile di Espropriazione di Terreno limitrofo al fabbricato p.lla 575 (ex 279) – non pignorato

Allegato n°14: **Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di Famiglia** del soggetto esecutato rilasciato dal Comune di Francavilla Angitola in data 07/03/2025;

Allegato n°15: **Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio** del soggetto esecutato rilasciato dal Comune di Francavilla Angitola in data 07/03/2025;

Allegato n°16: **Attestazione Tribunale di Lamezia Terme** per esistenza cause civili in corso del 17/03/2025

Allegato n°17: **Indagini di Mercato Immobiliare: ricerca comparabili – Visure RR.II di Catanzaro su immobili simili al bene pignorato** in Francavilla Angitola:
- Ricerca con SISTER nella stessa zona del subject – Foglio Mappa n.16;
- Ricerca con SISTER nella stessa zona del subject – Foglio Mappa n.22;

Allegato n°18: **Atti rinvenuti (in neretto sottolineato le compravendite riguardante immobili simili ai beni oggetto di stima utilizzati nel Market Comparison Approach):**

Atti rinvenuti al Foglio n.16:

18.A. Notaio Pizzonia Rep.2877 del 02.04.2025

18.B. Notaio Pizzonia Rep.2070 del 03.08.2022

18.C. Notaio Pizzonia Rep.2046_1 del 06.07.2022

18.D. Notaio Pizzonia Rep.2046_2 del 06.07.2022

18.E. Notaio Pizzonia Rep.2046_3 del 06.07.2022

Atti rinvenuti al Foglio n.22:

18.F. Notaio Sapone Rep.4956_1 del 03.03.2025

18.G. Notaio Sapone Rep.4956_2 del 03.03.2025

18.H. Notaio Frugiuele Rep.4498 del 21.06.2024

18.I. Notaio Fontana Rep.21855 del 13.02.2024

18.L. Notaio Frugiuele Rep.4283 del 18.01.2024

18.M. Notaio Lo Schiavo Rep.6422 del 03.01.2024

18.N. Notaio Frugiuele Rep.4059 del 20.07.2023

18.O. Notaio Lo Schiavo Rep.6123 del 26.05.2023

18.P. Notaio De Giorgio Rep.51801 del 27.02.2023

Allegato n°19: **Elaborati Grafici - Scheda Rilevazione Dati e Caratteristiche (superfici, data, servizi, etc.)**

- All.19/a: **Scheda Immobiliare Subject: Appartamento piano T. da Stimare;**
- All.19/b: **Scheda Immobiliare Comparabile A: Appartamento p.T-1;**

Allegato n°20: **DPR 138/98 – Allegato C. Determinazione Superficie Catastale;**

Allegato n°21: **Attestazione rilasciata dal Comune di Francavilla Angitola in merito all'esistenza di Vincoli ed Usi Civici del 28/04/2025 prot. n. 1275;**

Allegato n°22: **Certificazione Energetica APE;**

Lamezia Terme, 09/05/2025

L'Esperto
Dott. Ing. Vincenzo TORCASIO

Abbreviazioni adoperate nella seguente relazione:

mt. = metri;	cl. = classe;	imm. = immobile;
el. = elaborato;	mq. = metri quadrati;	fgl. = foglio;
p. = piano;	ctg. = categoria;	p.lla = particella;
sub. = subalterno	v.p.p. = vuoto per pieno	p.f.t. = piani fuori terra

in c.d.c. = in corso di costruzione

N.C.T.= Nuovo Catasto Terreni

N.C.E.U.= Nuovo Catasto Edilizio Urbano

RR.II. = Conservatoria dei Registri Immobiliari

R.P. = Registro Particolare

R.G. = Registro Generale

TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME
IMMOBILIARE - LAMEZIA TERME
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 3/2024 R.G.E.

vertente tra “DIOCLEZIANO SPV SRL”

contro

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lamezia Terme dott.ssa Alessia Iavazzo.

1 Premessa

Con ordinanza del 4 marzo 2025 la S.V.I. conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Torcasio, con studio professionale in Lamezia Terme via dei Bizantini n.250, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n.1993, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme, valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificato n. IMQ-VI-1702007, emesso il 28 febbraio 2017 con scadenza al 27/02/2029), l'incarico di Esperto nel procedimento in oggetto.

Prestato il giuramento di rito in data 05/03/2025, il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere, entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata con decreto/ordinanza del 04/03/2025 al 11/06/2025, quindi entro il 12/05/2025, ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati:

1. *“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;”*
2. *“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;”*
3. *“se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;”*
“per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:”
4. *“identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e*

- l'eventuale sussistenza di altri procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;"
5. "precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti"
 6. "valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;"
 7. "dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, 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, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;"
 8. "indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;"
 9. "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;"
 10. "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;"
 11. "acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;"

12. *“riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all’art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;*
13. *“in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza è 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, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”*
14. *“Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;”*
15. *“determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.”*
16. *“corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione, (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di*

provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;"

17. *"estragga reperto fotografico – **in formato pdf e formato j.peg** – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;"*

18. *Provveda a rilasciare la **certificazione energetica APE** secondo la normativa vigente."*

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

In seguito al giuramento del 05/03/2025, presso il portale della cancelleria del Tribunale Ordinario di Lamezia Terme con acquisizione del fascicolo depositato per via telematica presso il sito del Ministero della Giustizia pst.giustizia.it (<http://pst.giustizia.it/PST/>), ho avuto la possibilità di esaminare e di ritrarre copia dell'atto di pignoramento.

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, il sottoscritto Esperto, da come risulta dal verbale di visita congiunto al custode giudiziario allegato alla presente (all.9), ha avuto accesso ai beni pignorati in data 28/04/2025, nel corso del quale sono stati eseguiti, coadiuvato da un mio collaboratore, i rilievi metrici (all.10) e fotografici (all.11) dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva; precisamente è stato rilevato un solo immobile così identificato:

1. **Abitazione a piano terra sita in Francavilla Angitola (VV) via Padre Giulio Accetta snc, riportata nel Catasto Urbano del suddetto Comune al Foglio di mappa n.16, particella 443, subalterno 1, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 178 mq. in totale (178 mq. escluse aree scoperte), piano terra (che si identificherà nella presente relazione come **Lotto Unico**).**

Durante il sopralluogo, cui ha preso parte il debitore esecutato [REDACTED] è stato possibile reperire informazioni circa lo stato di possesso del bene e ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale dei beni.

Per dare risposta adeguatamente ai quesiti posti, sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle necessarie ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate (ex Territorio) di Catanzaro, ufficio del Catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere

informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati (All. 1, 4);

- Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti e poterne indicare nomi e note di trascrizione (All.2);
 - Ufficio tecnico del Comune di Francavilla Angitola (VV) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 “Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici” art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili (All.6);
- precisamente è stato necessario reperire le seguenti pratiche edilizie (All. 7):

Documentazione Conformità Urbanistica:

- **Legittimità Lotto Unico** abitazione in Francavilla Angitola (VV):

- **7/a Attestazione di mancato recupero della Pratica Edilizia inerente la Licenza Edilizia n.5 del 13/10/1965;**
 - **7/b Nulla Osta per esecuzione lavori edili Pratica n.8 del 07/06/1974** con allegata la seguente documentazione:
 - Richiesta licenza edilizia del 27/04/1974;
 - Regolare approvazione di Deposito progetto all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro del 15/10/1973 prot.39066;
 - Elaborati Grafici: Planimetria - Piante – Sezioni – Prospetti;
 - **7/c Concessione Edilizia in sanatoria n.27/CES/1/95 del 10/03/1995 prot. n.951 del 27.03.1986 Prat. N.04063582600** con allegata la seguente documentazione:
 - Planimetria;
 - Dichiarazione attestante lo stato dei lavori.
-
- Individuazione geografica del lotto sui siti Web For Maps e Google (All.3);
 - Archivio Notarile di Catanzaro al fine di reperire il titolo di proprietà del bene in esame, nonché il titolo di provenienza (Lotto Unico):
 - **Atto di Donazione** del 21/07/1995 rep.n.18792 notaio Antonio Ruscio di Filadelfia (all.8);

- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme (Ufficio del Registro) per accertare l'eventuale presenza di registrazioni, in particolare contratti di locazione, relative agli immobili investigati nonché ricevere risposta scritta delle risultanze trovate prot. 49308/2025 del 02.05.2025 (All.12);
- Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Angitola per indicare l'accertamento di "livello, censo o usi civici" ed altri vincoli (paesaggistici, architettonici, sismici, etc.) con rilascio di attestazione prot. n.1275 del 28/04/2025 (all.22);
- Ufficio Anagrafe di Francavilla Angitola per recuperare il Certificato Contestuale di Residenza, Stato di famiglia, Cittadinanza e Stato Civile (all.14) del 07/03/2025;
- Ufficio Stato Civile di Francavilla Angitola per recuperare l'Estratto per Riassunto dell'Atto di matrimonio (all.15) del 07/03/2025;
- Tribunale di Lamezia Terme per verificare l'esistenza di cause civili in corso con rilascio di attestazione del 17/03/2025 (All.16);

Al fine di valutare correttamente l'immobile pignorato, infine, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona via web allo scopo di reperire i comparabili necessari all'effettuazione della stima avvalendosi della Piattaforma dell'Agenzia delle Entrate – SISTER (All.17,18), rintracciando atti di compravendita avvenuti negli ultimi 3 anni, utilizzati per la stima del valore di mercato con il metodo denominato Market Comparison Approach (MCA).

il sottoscritto Esperto, redige la seguente

"Relazione Tecnica"

3 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte.

3.1 Risposta al quesito n°1.

3.2 Risposta al quesito n°2.

3.3 Risposta al quesito n°3.

"Completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile: verifica e controllo"

Dall'esamina delle copie degli atti contenuti nel fascicolo depositato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari è stato possibile valutare la completezza dei documenti, a corredo è allegato al fascicolo la Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) redatta in data 24/01/2025, per cui, ritenuto che la documentazione era da ritenersi completa ed idonea, si è proceduto all'istruzione della perizia.

3.4 Risposta al quesito n°4.

“identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.:”

3.4.1 **INDIVIDUAZIONE LOTTI.**

Di seguito si elencano gli immobili oggetto della procedura esecutiva in modo da facilitare la visione generale dell'ubicazione geografica e catastale, così come riportati nel pignoramento: precisamente l'atto depositato in Cancelleria rep. 1180 del 28/12/2023, trascritto presso RR.II. Catanzaro ai nn.411 R.P. e 448 R.G. in data 22/01/2024 riguarda:

*“Il diritto di piena proprietà vantato per la quota di 1/1 di [REDACTED]. Per i
[REDACTED] seguenti immobili così attualmente censiti:*

Comune di Francavilla Angitola (VV), via Padre Giulio Accetta, snc, censito al Catasto Fabbricati

- Foglio 16, mappale 443, sub. 1, car. A/3, classe 2, 6 vani, euro 288,18.”

Dal pignoramento si evince che i cespiti oggetto di perizia è uno, per cui l'intero compendio immobiliare è costituito da un solo immobile, **LOTTO UNICO**, così sinteticamente descritto:

- **Abitazione a piano terra sita in Francavilla Angitola (VV) via Padre Giulio Accetta snc, riportata nel Catasto Urbano del suddetto Comune al Foglio di mappa n.16, particella 443, subalterno 1, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 178 mq. in totale (178 mq. escluse aree scoperte), piano terra**

Lotto	Denomin.	Comune	Località	Dati catastali
“ Unico ”	Appartamento a piano terra	Francavilla Angitola (VV)	Via Padre Giulio Accetta snc	Censito al NCEU di Francavilla Angitola al Foglio 16, p.lla 443, sub.1 ctg. A/3, vani 6



Sovrapposizione Catastale su Foto Aerea – Fabbricato ospitante il Lotto Unico p.lla 443

Dagli accertamenti effettuati (All.2), non risultano altri procedimenti esecutivi gravanti in testa all’immobile pignorato oggetto della presente perizia.

3.4.2 DATI CATASTALI DELL’IMMOBILE PIGNORATO:

L’immobile è riportato al NCEU del Comune di Francavilla Angitola (Codice:D762), Provincia di Vibo Valentia, nel seguente modo (All. 1/a):

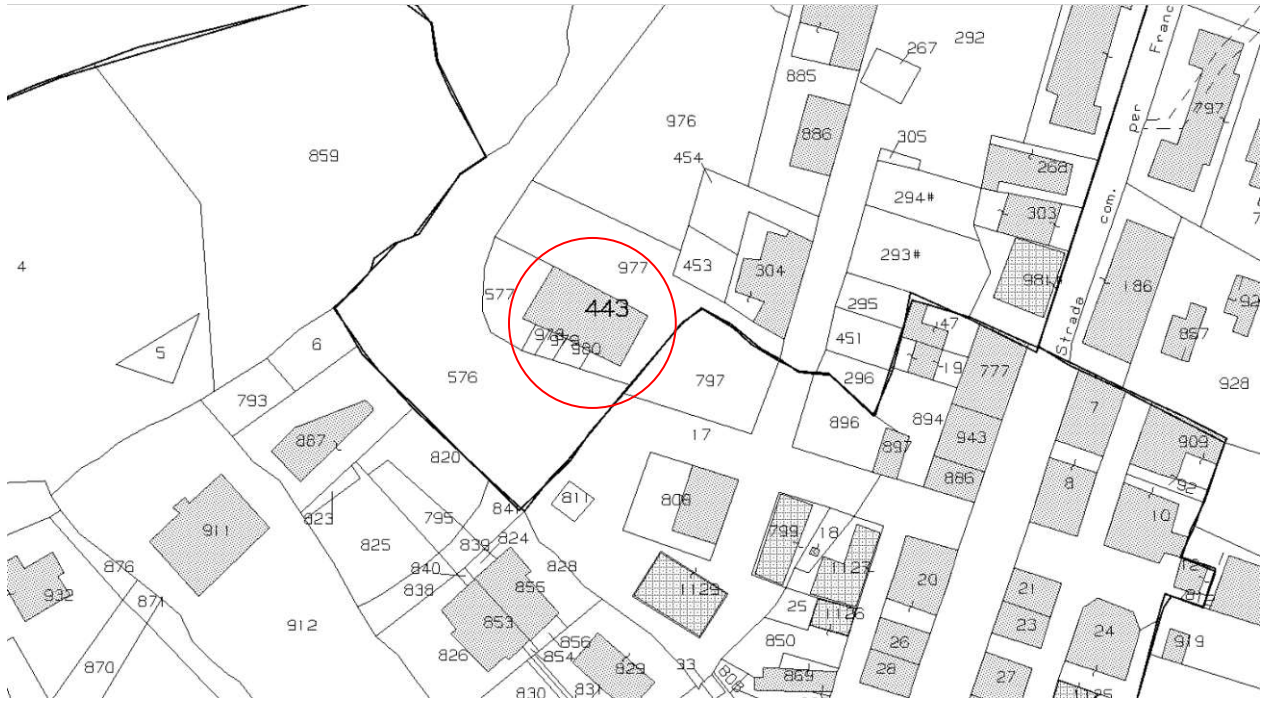
Foglio	P.lla	Sub.	Catg.	Clas.	Piano	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
16	443	1	A/3	2	T	6 vani	178 (178) mq	€ 288,18

Via Padre Giulio Accetta, intestato a:

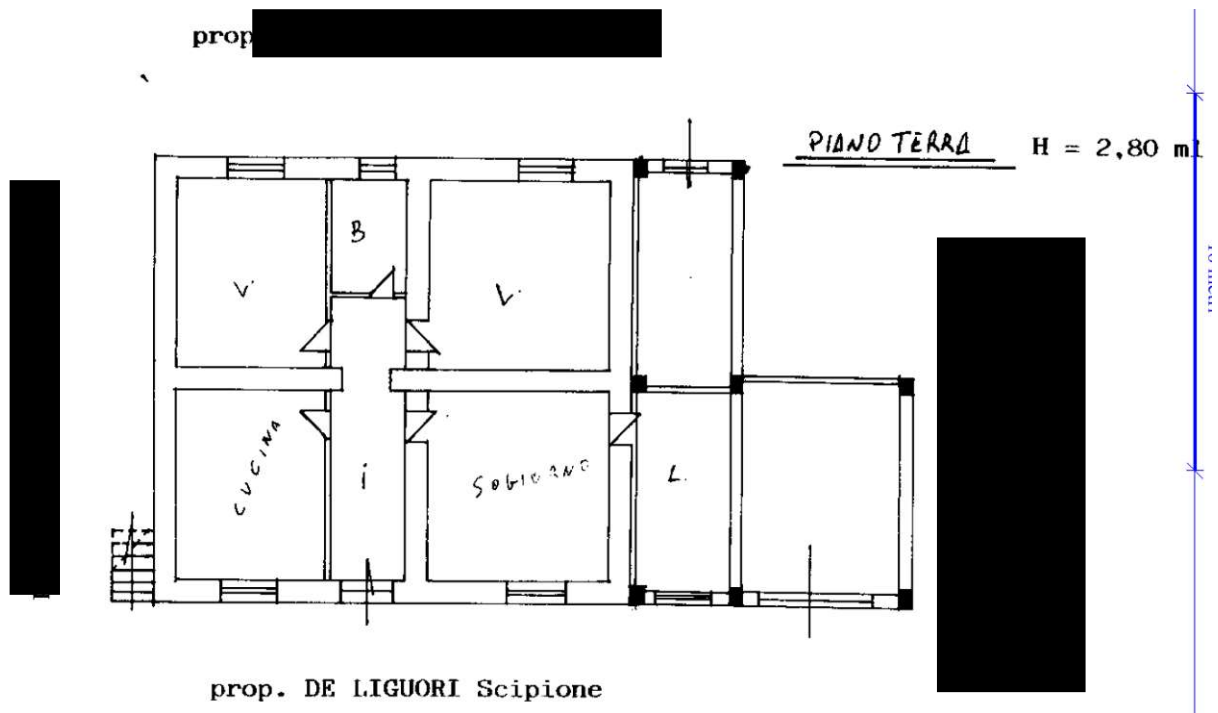
1. _____

per la Proprietà di¹ _____.

¹ Non viene indicata nessuna quota.



Stralcio Foglio Mappa n.16 di Francavilla Angitola – Fabbricato ospitante Lotto Unico p.lla 443 (all.4)



Stralcio Planimetria Catastale Lotto Unico, Francavilla Angitola F.16, p.lla 443 sub.1 (all.4)

- **ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali degli identificativi:**

Lotto Unico – Abitazione a piano terra subalterno 1

Dalla visura storica catastale si evince che l'identificativo subalterno n.1 non ha subito modificazioni dal 11/02/1995 (n.683.1/1995) per FRZ-ALLIN-DOCFA 112/98² (All.1/a).

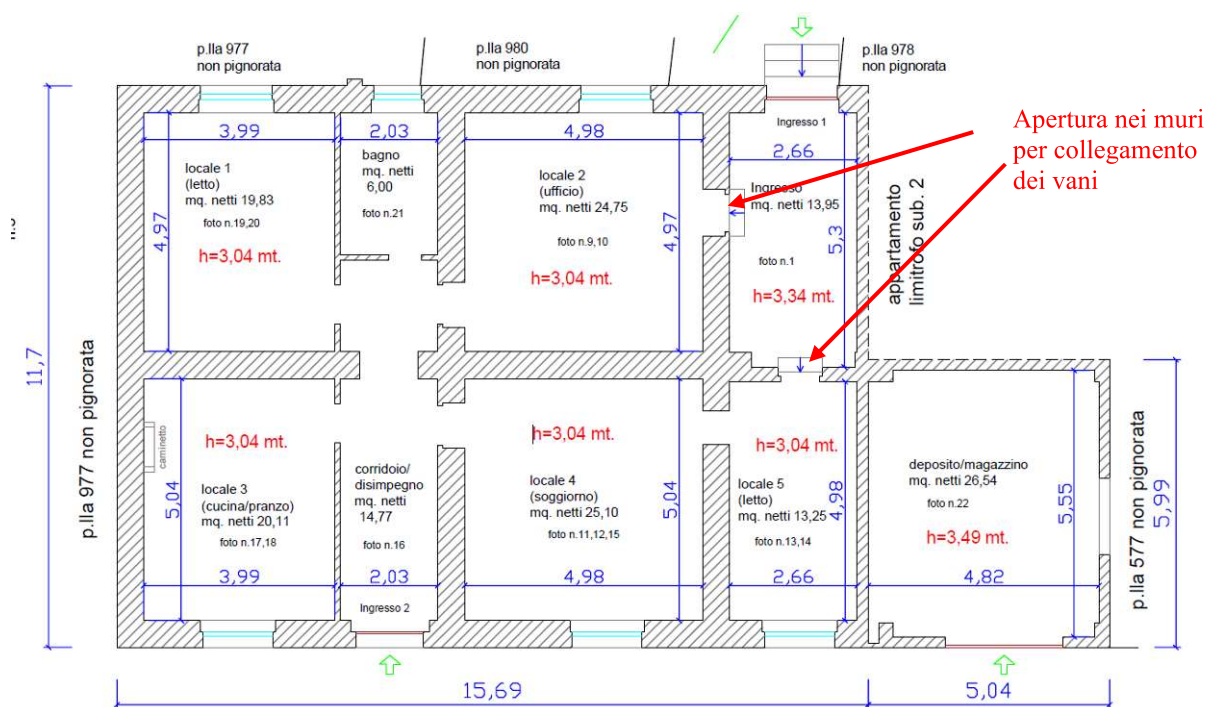
- **Corrispondenza Lotto 1 con i dati riportati nell'istanza del debitore istante:**

I dati riportati nell'istanza del creditore istante corrispondono pienamente con quelli catastali.

- **Incongruenze catastali Lotto Unico riscontrate con lo stato di fatto**

Abitazione a piano Terra subalterno 1

Da un confronto tra la planimetria catastale presentata in data 11/02/1995, con il rilievo effettuato dal sottoscritto in data 28/04/2025, di fatto, l'unità immobiliare, ha una diversa distribuzione degli spazi interni per collegamento tramite apertura nei muri di due vani, oltre ad avere un'altezza maggiore di quanto dichiarato di metri 3,04/3,34 invece di metri 2,80:



Elaborato grafico redatto sulla base del rilievo metrico effettuato al sopralluogo del 8.4.2025.

Tali modifiche vanno rettificare presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio o Catasto) di CZ.

² Si segnalano le seguenti variazioni che non incidono sull'identificativo catastale:

- *Variazione toponomastica del 04/12/2003 in atti dal 04/12/2003 (n.015807/2003);*
- *Variazione toponomastica del 20/09/2011 in atti dal 20/09/2011 (n.5532.1/2011);*
- *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.*

3.4.3 CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA IMMOBILE PIGNORATO

Zona Immobile Pignorato Lotto Unico: Abitazione in Francavilla Angitola via Padre Giulio Accetta snc, in Catasto Urbano al Foglio n.20 p.lla 206, sub.14, ctg.A/2, cl.1, cons. 6,5 vani, p.3.

La zona del Comune di Francavilla Angitola, via Padre Giulio Accetta, ove situato il bene oggetto di procedura esecutiva n.°3/2024, è ad nord del centro urbano, situato a due passi da corso Servelli in zona urbanizzata.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, viene riprodotto lo stralcio di foto aerea del Comune di Francavilla Angitola (All.3):

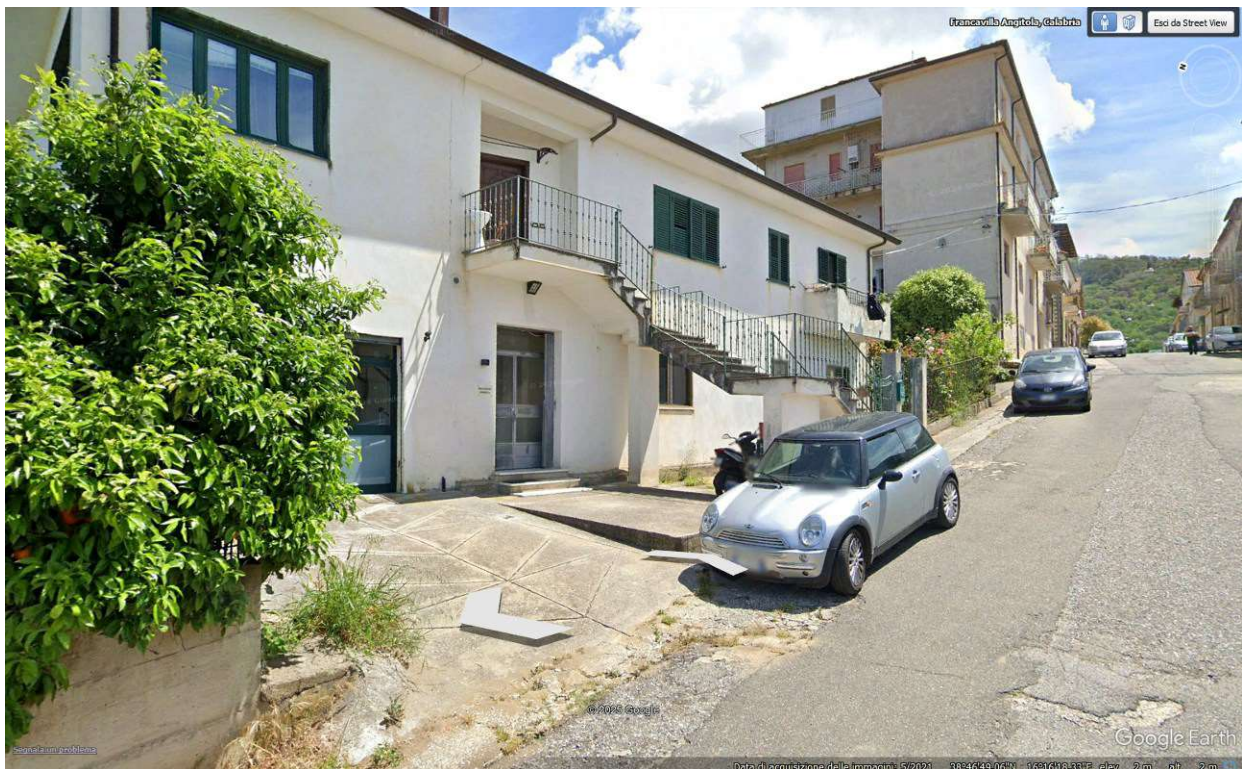
COORDINATE GPS: $38^{\circ} 46' 48,97'' N$ \rightarrow $38,7803 N$
 $16^{\circ} 16' 18,74'' E$ \rightarrow $16,2719 E$



Lotto Unico – FOTO AEREA



Lotto Unico – FOTO AEREA (ingrandimento)



Lotto Unico – Vista dal basso – accesso da ingresso secondario

3.4.4 DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Lotto Unico: Abitazione in Francavilla Angitola via Padre Giulio Accetta snc, in Catasto Urbano al Foglio n.16 p.lla 443, sub.1, ctg.A/3, cl.2, cons. 6 vani, piano terra.

Caratteristiche generali del fabbricato ospitante il cespite pignorato

Il fabbricato, ospitante l'immobile oggetto della presente relazione, a 2 piani fuori terra, ha struttura portante in muratura e cemento armato, di cui porzione del piano terra è occupato dall'appartamento oggetto della presente relazione. In generale versa in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; le facciate presentano segni di deterioramento (Cfr. All. n. 11).

L'immobile ospita due appartamenti autonomi con accesso esclusivo.



Descrizione Lotto Unico – Appartamento a piano terra:

L'immobile presenta 8 locali sufficientemente rifiniti destinati ad abitazione con 5 locali, un ingresso, 1 bagno e corridoio/disimpegno oltre deposito/magazzino non comunicante limitrofo; con pavimentazione dei locali e dei bagni piastrellate ad eccezione del magazzino/deposito allo stato rustico; il tutto mantenuto in mediocri condizioni di

manutenzione e conservazione ad eccezione del locale n.2 adibito ad ufficio privato (cifr. Foto all. 11).

L'appartamento ha due accessi autonomi esclusivi uno dal lato Sud prospiciente su p.lla 980 non pignorata limitrofa a strada comunale ed uno a Nord prospiciente su p.lla 977 non pignorata tramite stradina sterrata, oltre altro accesso al magazzino/deposito sempre dalla suddetta stradina nella p.lla 977.

Gli infissi esterni sono in parte in ferro con una sola vetrata ed in parte in alluminio con doppio vetro con persiane in alluminio e tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno tamburato.

Le tamponature sono realizzate in muratura.

Gli ambienti sono sufficientemente illuminati ed arieggiati, ricevendo aria e luce dalle aperture lungo i tre lati del fabbricato prospicienti su terreni non di proprietà.

Nei locali si ha presenza di impianti tecnologici quali elettrico ed idraulico; si segnala la mancanza dell'impianto termico.

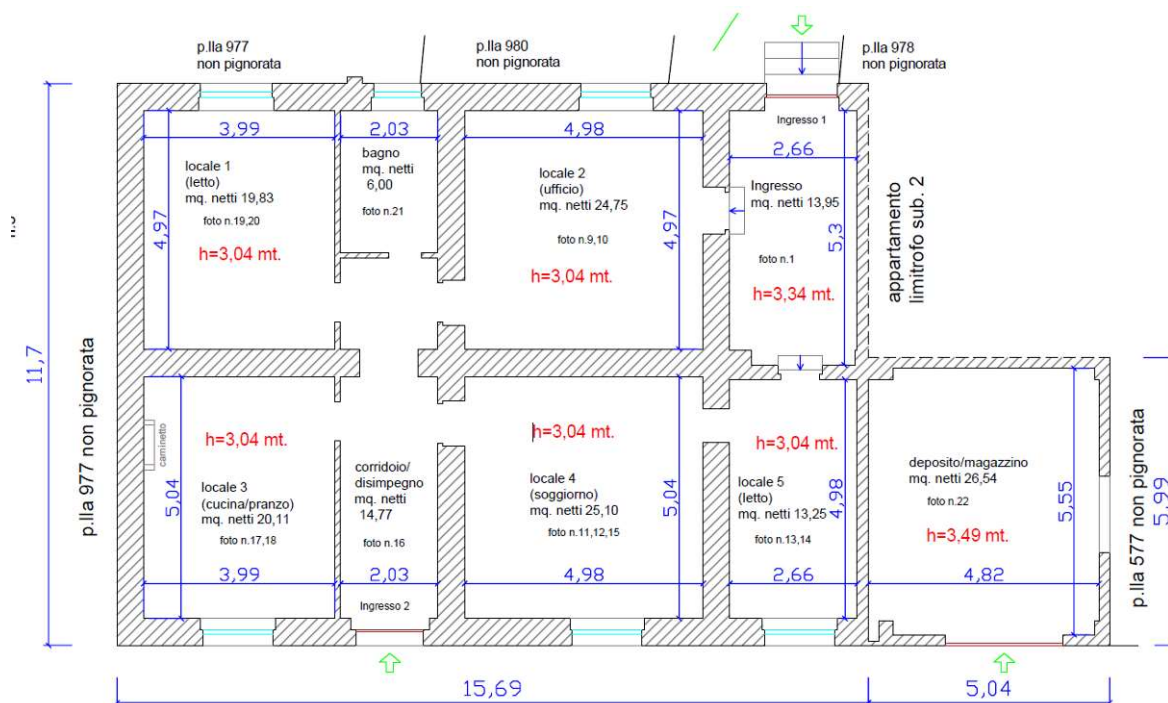
La superficie dell'appartamento è così distribuita (All. 5):

Destinazione d'uso	Piano	Foto	Mq.	Super. Netta
Locale 1 (letto)	Terra	all. 11, foto 19,20	mq.	19,83
Locale 2 (ufficio)	Terra	all. 11, foto 9,10	mq.	24,75
Locale 3(cucina/pranzo)	Terra	all. 11, foto 17,18	mq.	20,11
Locale 4 (soggiorno)	Terra	all. 11, foto 11,12,15	mq.	25,10
Locale 5 (letto)	Terra	all. 11, foto 13,14	mq.	13,25
Ingresso	Terra	all. 11, foto 1	mq.	13,95
Bagno	Terra	all. 11, foto 21	mq.	6,00
Corridoio/disimpegno	Terra	all. 11, foto 16	mq.	14,77
Totale Superficie Netta Piano Terra			mq.	137,76
TOTALE SUPERFICIE Lorda (v.p.p) Piano Terra			mq.	183,57
Deposito/magazzino	Terra	all.11, foto 22	mq.	26,54
Totale Superficie Accessoria Piano Terra				30,20
TOTALE SUPERF. di Calcolo Intero Appartamento*			mq.	198,67

***Calcolo Superficie Commerciale o di Calcolo³**

considerando l'aliquota dei deposito/magazzino al 50%, la superficie commerciale è pari a:

- immobile v.p.p. piano terra mq. 183,57 al 100% = mq. 183,57
 - deposito/magazzino mq. 30,20 al 50% = = mq. 15,10
- la superficie commerciale è pari a = **mq. 198,67**



Lotto Unico – Abitazione ubicata a piano terra in Francavilla Angit., F.16 p.la 443 sub.1 ctg. A/3

Si rimanda agli allegati grafici (Cfr. All. n.5) e foto (Cfr. All. n.11), a chiarimento di quanto esposto.

3.4.5 ESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE E FALLIMENTARI

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso il Tribunale di Lamezia Terme - Cancelleria esecuzioni immobiliari - nonché dalle risultanze derivanti da ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari alla data del 02/05/2025 è emerso che, a carico dell'immobile subalterno n.1, non sussistono altre procedure esecutive e/o fallimentari sul bene oggetto della presente relazione.

³ Il rapporto mercantile è stato calcolato a norma del “DPR 138/98 - Allegato C : NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T) (All.19).

Per le unità immobiliari la superficie catastale è data dalla somma:

- a) **della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;**
- b) **della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)...**”

3.4.6 CONFINI IMMOBILI

Confine Lotto Unico: Abitazione in Francavilla Angitola via Padre Giulio Accetta snc, in Catasto Urbano al Foglio n.16 p.lla 443, sub.1, ctg.A/3, cl.2, cons. 6 vani, piano terra.

L'appartamento a piano terra, in catasto urbano sub.1, p.lla 443 del Foglio di Mappa n.16 del Comune di Francavilla Angitola, occupante porzione del piano terra del fabbricato, è prospiciente su tre 3 lati perimetrali su terreno privato p.lle 577, 977, 978, 979, 980 e sul lato Ovest e in aderenza ad appartamento sub.2



Stralcio Foglio Mappa n.16 di Francavilla Angitola – Fabbricato ospitante Lotto Unico p.la 443 (all.4)

3.5 Risposta al quesito n°5.

“precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”

Titolo di Proprietà dell’esecutato Lotto Unico: Abitazione in Francavilla Angitola via Padre Giulio Accetta snc, in Catasto Urbano al Foglio n.16 p.la 443, sub.1, ctg.A/3, cl.2, cons. 6 vani, piano terra.

L'appartamento pignorato, è pervenuto al debitore esecutato signor “ [REDACTED] ”

[REDACTED] per la piena proprietà – quota 1/1 – in virtù del seguente atto:

- **per la quota di 1/1 di nuda proprietà con Atto di Donazione (All. n.8) del 21/07/1995, rep. n.18792 del notaio Antonio Ruscio di Filadelfia trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 28/07/1995 ai nn. 13304 R.G./10845 R.P., in cui il padre [REDACTED]**

██████████ donava al figlio ██████████: “la *nuda proprietà del fabbricato urbano sito in Francavilla Angitola, piazza M.G. Accetta, composto di un vano magazzino nonché di cinque vani e accessori al piano terra, confinante con ██████████ terreno dello stesso donatario da tre lati, salvo altri;*

distinto in catasto al foglio 16 con la particella: 443/1: ...”.

Con la morte dell’usufruttuario nato ██████████ e deceduto ██████████ l’esecutato ██████████ risulta essere l’unico proprietario per la piena proprietà, quota di 1/1, del bene oggetto di pignoramento.

3.6 Risposta al quesito n°6.

“valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;”

Lotto Unico: Abitazione in Francavilla Angitola via Padre Giulio Accetta snc, in Catasto Urbano al Foglio n.16 p.lla 443, sub.1, ctg.A/3, cl.2, cons. 6 vani, piano terra.

Sulla base di quanto riportato nella risposta al quesito precedente, l’esecutato ██████████ risulta l’unico proprietario per la piena proprietà del bene pignorato, pertanto non è necessario procedere ad un progetto di divisione.

3.7 Risposta al quesito n°7.

“dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, 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, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;”

Occupazione Imm. Pignorato:

Lotto Unico: Abitazione in Francavilla Angitola via Padre Giulio Accetta snc, in Catasto Urbano al Foglio n.16 p.lla 443, sub.1, ctg.A/3, cl.2, cons. 6 vani, piano terra.

LIBERO. Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l’Ufficio del Registro di Lamezia Terme con rilascio di attestazione del 02/05/2025 prot.49308/2025 (Cfr. All. n. 12) è emerso

che il bene pignorato è libero – a nome del [REDACTED]... non esistono contratti o atti privati registrati presso lo scrivente Ufficio in corso di validità e nei quali lo stesso è dante causa.

Al momento, il bene, in parte, è occupato dall'esecutato come ufficio privato ed in parte non è abitato.

Dalle indagini eseguite e per quanto è sia stato possibile accertare, l'immobile non risulta gravato da diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite.

3.8 Risposta al quesito n°8.

“indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”

Dall'estratto dell'atto di matrimonio acquisito (Cfr. All. n. 15) rilasciato dal Comune di Francavilla Angitola in data 07/03/2025 risulta che l'esecutato signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] in Francavilla Angitola (VV); all'interno di certificato risulta nessuna “NESSUNA ANNOTAZIONE”, pertanto gli esecutati risultano attualmente in: ***“regime di COMUNIONE DEI BENI”***.⁴

3.9 Risposta al quesito n°9.

***“riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;*”**

⁴ La scelta per la comunione dei beni è stata operata dal legislatore con la riforma del diritto di famiglia del 1975, che ha mantenuto, per tutti i matrimoni contratti dopo il 20 settembre 1975 l'applicabilità, in mancanza di contraria pattuizione, del regime della comunione dei beni.

Formalità Lotto Unico: Abitazione in Francavilla Angitola via Padre Giulio Accetta snc, in Catasto Urbano al Foglio n.16 p.lla 443, sub.1, ctg.A/3, cl.2, cons. 6 vani, piano terra.

Si rileva che:

- 1) Non vi è la presenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale, in quanto il fabbricato con entrostante terreno non fanno parte di condominio (da come appurato in sede di sopralluogo) ma il tutto è gestito a carattere familiare.
- 2) Dalle ricerche effettuate non sono stati riscontrati provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore;
- 3) Dall'elenco delle formalità eseguite a nome dell'esecutato non è emersa la presenza di domande giudiziali aventi ad oggetto il bene pignorato (Cfr. All. n. 2);

Gli immobili oggetto di valutazione ricadono in zona "BR1 – Ambiti Urbani Consolidati" in base al Piano Strutturale Comunale adottato dal Comune, e, si evidenzia, che su tale zona vige il vincolo sismico e, pertanto, eventuali variazioni strutturali potranno essere realizzate solo previa autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile della Regione Calabria.

Il manufatto non presenta alcun interesse storico e nessuna rilevanza architettonica.

In merito agli oneri gravanti sul bene, dai documenti esaminati, si evidenzia che allo stato non risultano formalità, vincoli o oneri, usufrutti o altri diritti reali gravanti sull'immobile.

A carico dell'acquirente rimarranno le spese per il trasferimento dell'immobile ed i costi per la registrazione del decreto di trasferimento.

Al fine di verificare l'esistenza di vincoli, anche di natura paesaggistica, il sottoscritto ha effettuato richiesta di Attestazione rilasciata in data 28/04/2025 prot.1275, da cui si evince l'inesistenza di vincoli, pertanto l'immobile non ricade in area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 e s.m.i.": *"nella zona non esistono ne vincoli ne Usi Civici"*.

In merito all'esistenza di Cause in corso, dalla ricerca effettuata presso il Tribunale di Lamezia Terme (Cfr. All. n. 16), con rilascio di attestazione del 17/03/2025 "**non risultano in corso giudizi**"⁵, pertanto immobile pignorato non è gravato da procedimenti civili.

⁵ Precisamente, sussiste una Causa Civile R.G.A.C. n.1041/2012, Giudice Dott. Regasto, avente ad oggetto "Espropriazione" definita con sentenza n.27/2025 (allegata alla presente al n.13) ma riguarda terreno limitrofo p.lla 575 (ex 279) non pignorata.



Accesso da via comunale su p.lla 979



Accesso da via comunale da p.lla 977


Onere in capo all'acquirente è la costituzione di servitù di passaggio, di accesso al Lotto Unico, da due vie comunali, attraverso le particelle di terreno n.977 e 979 non pignorate, come attualmente riscontrate di fatto.

3.10 Risposta al quesito n°10.

“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;”

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II. di Vibo Valentia), sull’immobile pignorato “avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali”, e sul soggetto esecutato, nelle visure ipo-catastali allegare alla presente relazione (all.2) risultano le seguenti annotazioni a partire dal 10/04/2002 al 30/04/2025:

- All. 2/A: Ispezione Immobile Pignorato **Lotto Unico** al 30/04/2025:
 - **Catasto Fabbricati Francavilla Angitola (VV) F.16 p.lla 443 sub.1;**
 - 3 note rinvenute:
 1. Ipoteca volontaria R.P. n.391/2004 con
 1. Comunicazione n.119 del 28/05/2013 (cancellazione totale)
 2. Ipoteca volontaria R.P. n.162/2013
 3. pignoramento immobili R.P. n.411/2024;

- 2/B: Ispezione Soggetto Esecutato al 30/04/2025:
 - 
 - 6 note rinvenute:
 1. Ipoteca volontaria R.P. n.391/2004 con
 1. Comunicazione n.119 del 28/05/2013 (cancellazione totale)
 2. Compravendita contro R.P. n.5628/2006;
 3. Compravendita contro R.P. n.1977/2009;
 4. Ipoteca volontaria R.P. n.162/2013
 5. Compravendita contro R.P. n.4100/2013
 6. pignoramento immobili R.P. n.411/2024;

Di tutte le 9 formalità rinvenute (5+6) con altrettante 2 annotazioni effettuate, dopo un accurato controllo incrociato⁶, scaturiscono solo n.2 formalità che risulteranno non opponibili

⁶ Si segnala quanto segue:

1. L’ipoteca volontaria R.P. 931 del 11/06/2004 in testa all’immobile pignorato è stata estinta totalmente con comunicazione n.119 del 28/05/2013.

all'acquirente che di seguito si riassumono per come trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

1. Iscrizione del 05/04/2013 ai nn. 162 R.P. e 2194 R.G.:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, repertorio 781/585 del 04/04/2013, Pubblico Ufficiale notaio LO SCHIAVO ANTONIO MARIA per l'immobile pignorato sito in Francavilla Angitola (VV) per un Capitale di € 22.000 di Totale € 44.000,00 a favore di "CREDITO EMILIANO SPA" con sede in Reggio nell'Emilia (RE) contro [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sull'immobile pignorato (Lotto Unico):

- Catasto Fabbricati, Comune **Francavilla Angitola (VV) Foglio 16, p.lla 443, sub.1**, natura A/3 – Abitazione tipo economico, indirizzo via Padre Giulio Accetta, piano T.

2. Trascrizione del 22/01/2024 ai nn. 411 R.P. e 448 R.G.:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio 1180 del 28/12/2023 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME per l'immobile pignorato sito in Francavilla Angitola (VV) a favore di "DIOCLEZIANO SPV S.R.L." con sede in Conegliano (TV) contro [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sull'immobile pignorato (Lotto Unico):

- Catasto Fabbricati, Comune **Francavilla Angitola (VV) Foglio 16, p.lla 443, sub.1**, natura A/3 – Abitazione tipo economico, indirizzo via Padre Giulio Accetta.

Costi per le relative cancellazioni:

In merito ai costi da sostenersi per la cancellazione e/o restrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato considerato che:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo pari a Euro 299,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo [si precisano € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972) e € 40,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347)].
- La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo pari a Euro 40,00 per tasse ipotecarie;

- La cancellazione e/o restrizione di ogni altra ipoteca legale e/o ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a Euro 59,00 di imposta di bollo, € 40,00 per tassa ipotecaria e lo 0,50% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria (minimo di € 299,00);
- La trascrizione del decreto di trasferimento, se effettuato entro un mese dalla data di aggiudicazione, non comporta costi ad eccezione di recupero copia conforme presso la cancelleria del tribunale con apposizione di marche da bollo;

avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni sarà pari a:

1. Cancellazione **Iscrizione del 05/04/2013 ai nn. 162 R.P. e 2194 R.G.:**

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Costo cancellazione n.1: - ipoteca volontaria

- Imposta ipotecaria: 0,50 % x € 44.000,00 x 0	=	€	0,00
- Imposta di Bollo		€	0,00
- Tassa ipotecaria		€	<u>40,00</u>
TOTALE		€	40,00

2. Cancellazione **Trascrizione del 22/01/2024 ai nn. 411 R.P. e 448 R.G.:**

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

Costo cancellazione n.2: - pignoramento immobili

- Imposta ipotecaria:		€	200,00
- Imposta di Bollo:		€	59,00
- Tassa ipotecaria:		€	<u>40,00</u>
Totale		€	299,00

Costo totale cancellazioni: **TOTALE** € **339,00+**

Da aggiungere:

- Copia conforme per decreto di trasferimento immobili presso tribunale: 2 marche di 16,00 + 1 di € 10,62 + + 1 di € 3,92 per un totale di		€	46,54
- costo trascrizione presso RR.II. CZ – trasferimento immobili marca da bollo di € 16,00	=	€	16,00
- compenso tecnico preposto alla compilazione delle note (2 x € 300,00) di trascrizione e recupero documentazione	≈	€	<u>600,00</u>
TOTALE		€	1.001,54 =

Costo totale per cancellazioni e trascrizione decreto: circa ≈ € 1.000,00

Si fa presente che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario professionale nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio della copia conforme del decreto di trasferimento; i suddetti prezzi potrebbero subire variazioni e sono soggetti all'approvazione degli organi preposti.

3.11 Risposta al quesito n°11.

“acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di un accurato controllo incrociato;”

Le visure catastali e ipotecarie, acquisite in forma aggiornata, riguardanti l’immobile oggetto di perizia nonché quelle relative ai soggetti, sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i numeri 1 e 2 della presente relazione. Lo scrivente ha provveduto ad estrarre elaborati planimetrici, elenco immobili (Cfr. All. n. 4), nonché l’estratto di mappa catastale (Cfr. All. n. 4) interessanti l’immobile oggetto di procedura esecutiva.

Si precisa che non è stata rilevata alcuna discrasia tra visure catastali, ipotecarie e atti di riferimento, pertanto i beni interessati risultano essere perfettamente individuati e corrispondenti.

3.12 Risposta al quesito n°12.

“riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art. 40, co.2, della citata L. 47/85;”

Conformità Urbanistica Immobile Pignorato: Abitazione in Francavilla Angitola via Padre Giulio Accetta snc, in Catasto Urbano al Foglio n.16 p.lla 443, sub.1, ctg.A/3, cl.2, cons. 6 vani, piano terra.

Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati

Allo scopo di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell’immobile pignorato, lo scrivente inoltrava richiesta di accesso agli atti in data 06/03/2025 con acquisizione di protocollo n.696 del 07/03/2025 (Cfr. All. n. 6) e successivamente si recava presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Angitola al fine di reperire copia delle pratiche edilizie riguardanti il suddetto immobile.

Dagli accertamenti effettuati negli uffici comunali (Cfr. All. n. 7/a,b,c), sulla scorta dei documenti messi a disposizione, emerge che **porzione del fabbricato ospitante l’immobile oggetto di pignoramento**, è stato edificato in base alla **Licenza Edilizia per nulla osta in data 13.10.1965, pratica n.5**, seguita dalla **Licenza Edilizia n.9 del 07.06.1974**, ed in parte

è stato oggetto della **Concessione in Sanatoria rilasciata dal Sindaco in data 10.03.1995 col n. 27/CES/1/95.**

Giova osservare che il fabbricato è privo del Certificato di Agibilità.

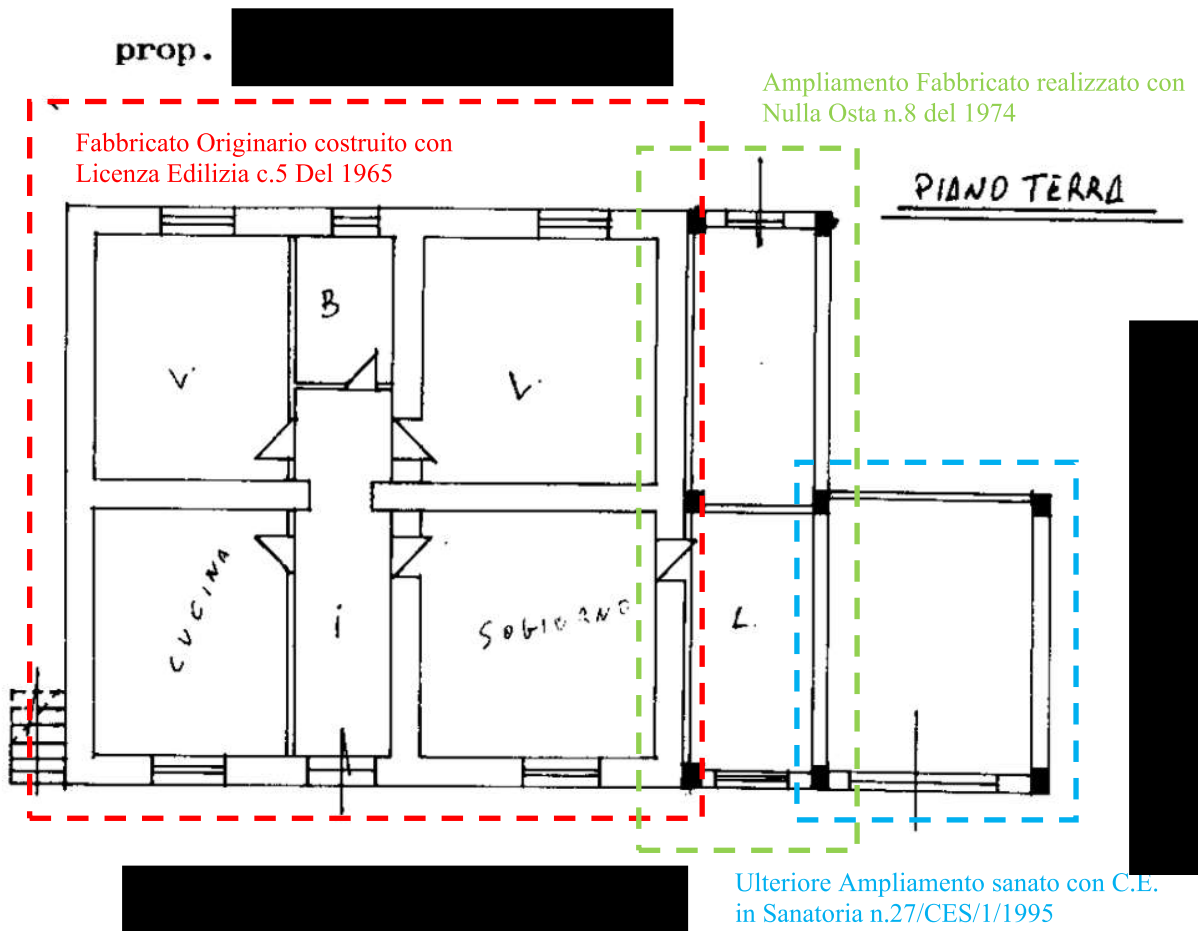
Pertanto, veniva acquisita la documentazione di seguito elencata ed allegata alla presente (Cfr. All. n. 7):

Documentazione Conformità Urbanistica:

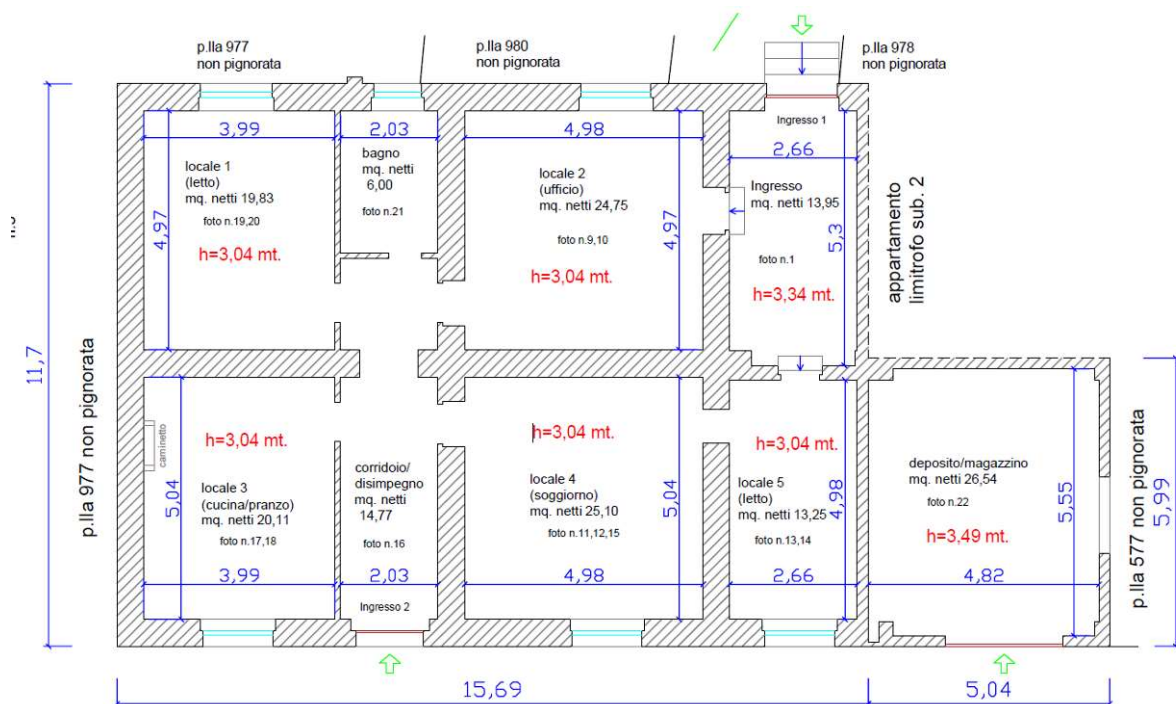
- **Legittimità Lotto Unico** abitazione in Francavilla Angitola (VV):
 - **7/a Attestazione di mancato recupero della Pratica Edilizia inerente la Licenza Edilizia n.5 del 13/10/1965;**
 - **7/b Nulla Osta per esecuzione lavori edili Pratica n.8 del 07/06/1974** con allegata la seguente documentazione:
 - Richiesta licenza edilizia del 27/04/1974;
 - Regolare approvazione di Deposito progetto all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro del 15/10/1973 prot.39066;
 - Elaborati Grafici: Planimetria - Piante – Sezioni – Prospetti;
 - **7/c Concessione Edilizia in sanatoria n.27/CES/1/95 del 10/03/1995 prot. n.951 del 27.03.1986 Prat. N.04063582600** con allegata la seguente documentazione:
 - Planimetria;
 - Dichiarazione attestante lo stato dei lavori.

Verifica Urbanistica Lotto Unico

Per quanto attiene alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, censito nel foglio di mappa 16 del catasto fabbricati del Comune di Francavilla Angitola con la particella 443 sub. 1, visto il mancato recupero della pratica edilizia originaria Licenza Edilizia n.5 del 1965, il sottoscritto ha provveduto ad espletare un raffronto tra gli elaborati grafici relativi allo stato catastale seguiti da due ampliamenti relativi alle pratiche n.8 del 1974 ed alla C.E. in Sanatoria n.27 del 1995 sopra citate (Cfr. All. n. 7), con la restituzione grafica relativa al rilievo espletato nel corso delle operazioni peritali del 28/04/2025 (Cfr. All. n. 5):



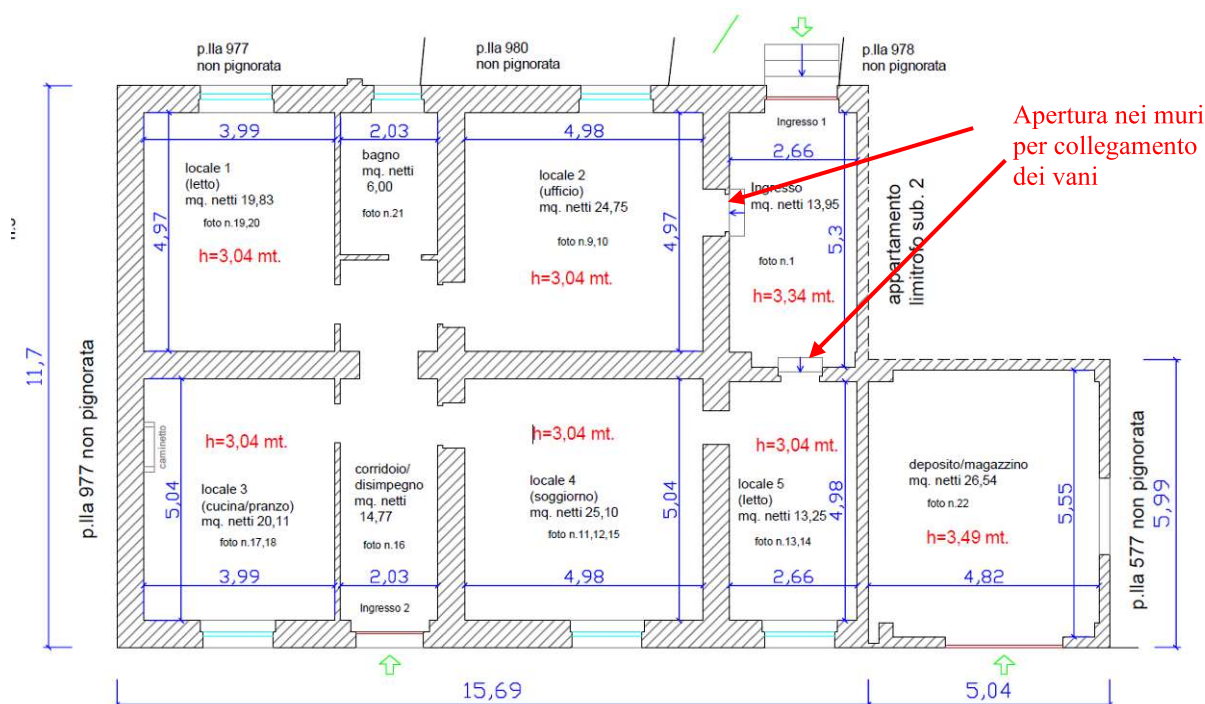
Stralcio Planimetria Catastale Lotto Unico, Francavilla Angitola F.16, p.lla 443 sub.1 con indicate le pratiche edilizie avvenute negli anni (all.4)



Stralcio Elaborato Grafico redatto in base al rilievo del 28.04.2025 dell'abitazione a piano terra

Differenze riscontrate Lotto Unico

Da un confronto tra la planimetria catastale presentata in data 11/02/1995, con il rilievo effettuato dal sottoscritto in data 28/04/2025, di fatto, l'unità immobiliare, ha una diversa distribuzione degli spazi interni per collegamento tramite apertura nei muri di due vani, oltre ad avere un'altezza maggiore di quanto dichiarato di metri 3,04/3,34 invece di metri 2,80:



Elaborato grafico redatto sulla base del rilievo metrico effettuato al sopralluogo del 08/04/2025.

Ai sensi dell'art. 46 T.U. non si ravvisa la nullità degli atti giuridici in quanto l'immobile è stato autorizzato previo rilascio di Licenze Edilizia n.5/1965, n.8/1974 e n.27/CES/1995.

Dalle ricerche effettuate è emerso che, ad oggi, non risultano pendenti provvedimenti sanzionatori e/o di acquisizione al patrimonio comunale.

Per il lotto pignorato non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

3.13 Risposta al quesito n°13.

“in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza è 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, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

Come citato nel punto precedente, dall'esamina del fascicolo inerente le pratiche edilizie detenute presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Francavilla Angitola, con controllo incrociato degli elaborati grafici (All.7) e lo stato di fatto (All.5), risulta che sono state realizzate varianti "minori" rispetto al progetto presentato per diversa distribuzione degli spazi interni, per cui il tutto può essere sanato previa domanda da parte dell'aggiudicatario e successiva autorizzazione agli enti preposti; si precisa che tale abusi non incidono sia sulla volumetria del fabbricato e sia sulle distanze.

Tali abusi minori per diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi dell'art n.37 del D.P.R. n.380/2001 e succ. modifiche possono essere sanati mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria pagando una sanzione minima di € 516,00 salvo parere del Comune, resta inteso che va presentato regolare progetto da un tecnico abilitato oltre il pagamento dei diritti di segreteria ed eventuali oneri concessori.

Si precisa che l'appartamento è privo del certificato di agibilità/abitabilità, il quale, al fine del suo rilascio, necessita anche della seguente documentazione che occorrerà presentare al Comune:

- copia concessione edilizia/permesso di costruire;
- Nulla Osta del Genio Civile;
- documentazione comprovante l'accatastamento dell'edificio;
- dichiarazione, sottoscritta dal Direttore dei lavori, di conformità dell'opera al progetto approvato, di avvenuta prosciugatura dei muri e di salubrità degli ambienti;
- certificato di collaudo statico depositato presso l'ex Ufficio del Genio civile;
- dichiarazione di conformità degli impianti da parte della ditta installatrice;
- dichiarazione di conformità in materia di barriere architettoniche;
- copia comunicazione di inizio e fine lavori;
- copia autorizzazione allacciamento alla rete idrica comunale o certificazione potabilità pozzo autorizzato;
- copia autorizzazione allacciamento alla rete fognante comunale o autorizzazione scarico reflui o fitotraspirazione.

La spesa prevista per il completamento di tale iter si aggira intorno a circa € 10.000,00, salvo nulla osta degli organi competenti a carico di parte acquirente.

Riepilogando il sottoscritto Esperto reputa la **non regolarità edilizia e urbanistica del Lotto**, avendo riscontrato abusi effettuati in difformità equiparabili ad "abusi minori", sanabili ai sensi dell'art.37 D.P.R. n.380 presentando una SCIA in sanatoria, **precisando che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere favorevole dell'amministrazione comunale ed enti preposti (genio civile, ect..).**

3.14 Risposta al quesito n°14.

“Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;”

Censo, livello o uso civico:

- Lotto Unico: Abitazione in Francavilla Angitola via Padre Giulio Accetta snc, in Catasto Urbano al Foglio n.16 p.lla 443, sub.1, ctg.A/3, cl.2, cons. 6 vani, piano terra.

Per la verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, il sottoscritto Esperto, ha richiesto conferma scritta al Comune di Francavilla Angitola con rilascio di attestazione del 28.04.2025 prot.1275 (All.21) nel quale si afferma: *“Si precisa anche che nella zona non esistono ne vincoli ne Usi Civici”*.

3.15 Risposta al quesito n°15.

“determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.”

3.15.1 Premessa - Valore di mercato

Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel

proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, 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, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio 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 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...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 anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

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. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da

permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente 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.

3.15.2 Scelta metodologia estimativa

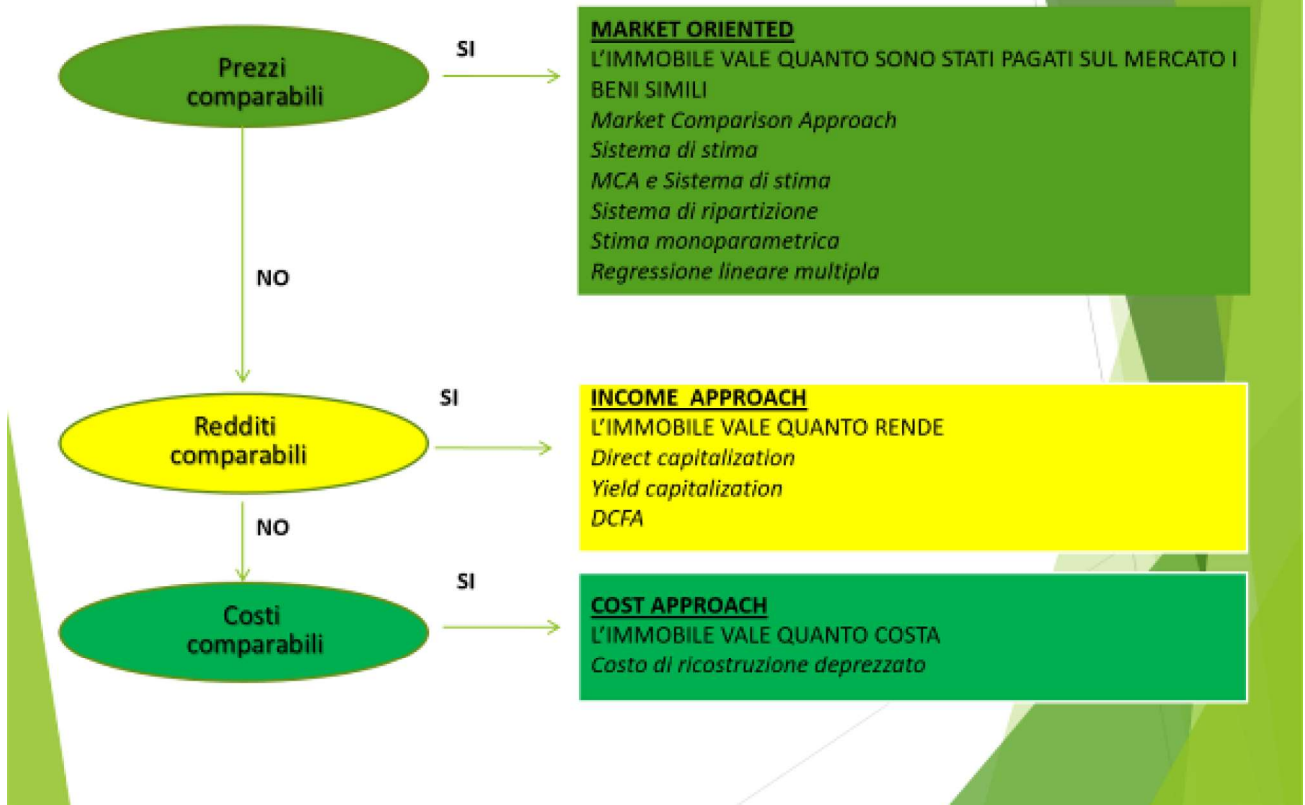
I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- 1. Market Approach** (o metodo del confronto di mercato): utilizzato nei mercati attivi e dinamici in cui i dati immobiliari delle compravendite di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato sono facilmente disponibili;
- 2. Income Approach** (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri): utilizzato nei mercati poco attivi in cui i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili sono scarsamente disponibili mentre sono generalmente disponibili i canoni di affitto;
- 3. Cost Approach** (o metodo dei costi): utilizzato nei mercati di beni limitati, o in presenza di immobili speciali e in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto.

Dalla predetta analisi risulta evidente che l'applicazione dei procedimenti estimativi non è un'arbitraria scelta del perito ma deriva dall'attenta analisi del mercato e dell'immobile oggetto di stima.

La scelta del metodo di stima deve essere fatta secondo il diagramma di scelta rappresentato nella successiva figura:

APPROCCI METODOLOGICI



Dalle ricerche eseguite nel comune di Francavilla Angitola per le abitazioni simili all'**immobile oggetto di stima** è emerso che il mercato immobiliare della zona è sostanzialmente attivo, in quanto è stato possibile reperire più atti di compravendita, pertanto **al fine di determinare il valore di mercato si ricorre al metodo Market Approach (o metodo del confronto di mercato)**.

Si precisa che la ricerca dei comparabili nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare è stata eseguita avvalendosi della piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate ed ha riguardato uno spazio temporale di 28 mesi (a partire dal 01/01/2023), sul Foglio di Mappa n.16 ove ricade il subject, ove si sono riscontrate 5 compravendite (Cfr. all. n.°17/a,18/a,b,c,d,e), e sul Foglio di Mappa n.22 limitrofo ove ricade il subject, ove si sono riscontrate 9 compravendite (Cfr. all. n.°17/b,18/f,g,h,i,l,m,n,o,p) di cui 1 valida al fine di determinare il valore di mercato del bene (Cfr. all. n.°18A), aventi ad oggetto beni immobili simili a quello pignorato, i cui dati principali saranno sintetizzati nei seguenti paragrafi.

3.15.3 Procedimento di Stima Immobile: Abitazione in Francavilla Angitola via padre Giulio Accetta snc, in Catasto Urbano al Foglio n.16 p.lla 443, sub.1, ctg.A/3, cl.2, cons. 6 vani, piano terra.

Preambolo

Per la stima del bene pignorato descritto come **Lotto Unico** si è utilizzato il metodo denominato Market Comparison Approach (**MCA**).

Trattasi di un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) e un insieme di immobili di confronto (**comparabili**) che sono beni aventi caratteristiche simili, prezzi noti e sono stati contrattati di recente nel segmento di mercato a cui appartiene il subject.

Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il principio elementare su cui si fonda il procedimento in esame consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, 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 altro immobile con le stesse caratteristiche.

L'applicazione del MCA prevede, poi, degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto rispetto a quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima e espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Si precisa che il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della stessa caratteristica e può avere sia valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale) che valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale), o addirittura valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

Come si è visto, quindi, il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili.

Nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi e questa procedura si articola in più fasi che possono essere così riassunte:

- *Analisi del mercato* (per la rilevazione delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato);
- *Scelta delle caratteristiche immobiliari;*
- *Compilazione della tabella dei dati;*
- *Analisi dei prezzi marginali;*
- *Redazione della tabella di valutazione;*

Tanto premesso si precisa che nel caso di specie la rilevazione dei dati immobiliari è stata svolta con l'ausilio della piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate mediante l'estrazione di copia degli atti di compravendita effettuati nella zona ove ricade il subject e zone limitrofe (*Cfr. all. n.°17,18*) mentre la scelta delle caratteristiche immobiliari, descritte nel successivo paragrafo, è stata operata sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e su quelle degli immobili utilizzati come comparabili. I dati immobiliari rilevati, poi, sono stati riassunti nella tabella dei dati che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto (comparabili A, B, C, ...) nonché le caratteristiche del cespite oggetto di stima (subject). Si specifica, infine, che la tabella di valutazione dei prezzi marginali riporta i prezzi marginali per ciascuna caratteristica immobiliare di confronto considerata e che nella stessa sono stati rappresentati i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e aggiustati con quelli marginali di ciascuna caratteristica. La somma, poi, tra i prezzi di mercato dei comparabili e gli aggiustamenti degli stessi con i prezzi marginali ci ha permesso di calcolare il valore di mercato del subject (come media dei prezzi corretti dei comparabili).

3.15.4 Andamento del mercato immobiliare

La ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui è inserito l'immobile da stimare, è stata eseguita avvalendosi dalla piattaforma SISTER, riguardando uno spazio temporale di 28 mesi (a partire dal 01/01/2023), sul Foglio di Mappa n.16 ove ricade il subject, ove si sono riscontrate 5 compravendite (*Cfr. all. n.°17/a,18/a,b,c,d,e*), e sul Foglio di Mappa n.22 limitrofo ove ricade il subject, ove si sono riscontrate 9 compravendite (*Cfr. all. n.°17/b,18/f,g,h,i,l,m,n,o,p*) di cui 1 valida al fine di determinare il valore di mercato del bene (*Cfr. all. n.°18A*), i cui dati principali sono sintetizzati nella sottostante tabella:

n.5 Atti di Compravendita rinvenuti (in ordine cronologico) sul Foglio n.16 del Comune di Francavilla Angitola (in neretto quelli validi usati come comparabili simili al subject):

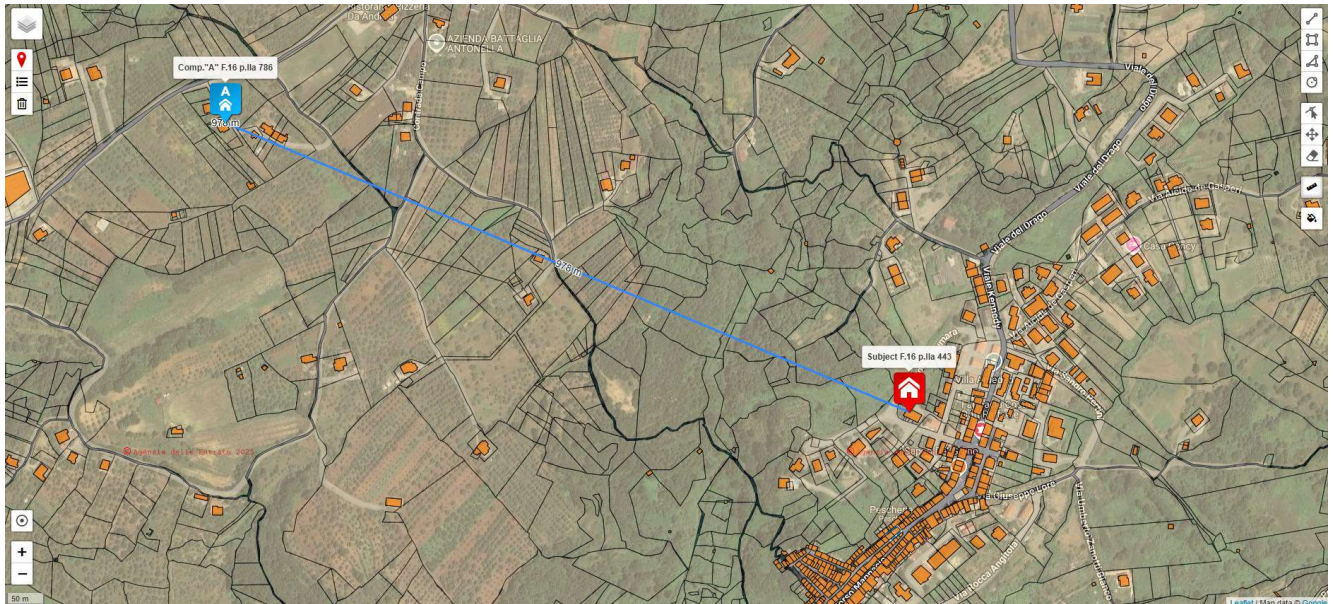
Comparabile	Estremi atto di compravendita (All.18)	Ctg.	Ubicazione (Franc.A. F.16)	Destinazione/dimensioni
A € 120.000,00	Notaio Maria Elena Pizzonia di Lamezia Terme rep. n.°2877 del 02/04/2025	A/3 vani 8,5	p.lla 786 sub.1 c.da Campo snc	Fabbricato su 2 livelli di 217 mq catastali
	Comparabile Valido: appartamento simile al subject			
B € 75.000,00	Notaio Maria Elena Pizzonia di Lamezia Terme rep. n.°2070 del 03/08/2025	Terreno + A/3	p.lla 870 c.da Molino snc	Più terreni con fabbricato di vecchia costruzione in cattive condizioni di conserv. e manutenzione
	Scartato: trattasi di fabbricato in cattive condizioni			
C 1° comprav. € 13.200,00	Notaio Maria Elena Pizzonia di Lamezia Terme rep. n.°2046 del 06/07/2022	Terreni + unità collabente	p.lla 935,936 c.da Molino snc	Più terreni con quota di vecchio fabbricato allo stato di rudere (unità collabente)
	Scartato: trattasi di fabbricato in cattive condizioni			
D 2° comprav. € 41.804,00	Notaio Maria Elena Pizzonia di Lamezia Terme rep. n.°2046 del 06/07/2022	Terreni + unità collabente	p.lla 935,936 c.da Molino snc	Più terreni con quota di vecchio fabbricato allo stato di rudere (unità collabente)
	Scartato: trattasi di fabbricato in cattive condizioni			
E 3° comprav. € 12.000,00	Notaio Maria Elena Pizzonia di Lamezia Terme rep. n.°2046 del 06/07/2022	Terreni + unità collabente	p.lla 936 c.da Molino snc	Più terreni con quota di vecchio fabbricato allo stato di rudere (unità collabente)
	Scartato: trattasi di fabbricato in cattive condizioni			

n.9 Atti di Compravendita rinvenuti (in ordine cronologico) sul Foglio n.22 del Comune di Francavilla Angitola (in neretto quelli validi usati come comparabili simili al subject):

Comparabile	Estremi atto di compravendita (All.18)	Ctg.	Ubicazione (Franc.A. F.22)	Destinazione/dimensioni
F 1° comprav. € 2.500 unità coll. + € 37.000,00 abit.+ € 5.000 terreni	Notaio Francesco Sapone di Lamezia Terme rep. n.°4956 del 03/03/2025	Unità Collabenti	p.lla 467 sub.7,8 via Roma n.10	2 Unità Collabenti con Casa di abitazione a piano S1 e terra in altro Foglio Catastale n.26 oltre 1/2 di terreni
	Scartato: trattasi di vendita di unità collabenti			
G 2° comprav. € 2.500 un.col. + 32.500,00 ab.+ € 15.000 in c.d.c € 5.000 terreni	Notaio Francesco Sapone di Lamezia Terme rep. n.°4956 del 03/03/2025	Unità Collabenti	p.lla 467 sub.7,8 via Roma n.10	2 Unità Collabenti con Casa di abitazione a piano S1-T con appartamento in c.d.c. oltre 1/2 di terreni
	Scartato: trattasi di vendita di unità collabenti			

H € 9.000,00	Notaio Paolo Frugiuale di Lamezia Terme rep. n.°4498 del 21/06/2024	A/4 vani 2,5	p.lla 141 sub.6 Vicolo Corso Nuovo n.7	Appartamento piano terra di 2,5 vani 33 mq.
	Scartato: trattasi di vendita con prezzo al di sotto della media; inoltre nell'atto prelevato non è presente la planimetria catastale			
I € 13.000,00	Notaio Mikela Fontana di Lucera rep. n.°21.855 del 13/02/2024	A/3 vani 3,5	p.lla 95 sub.4 via Lungo Borgo n.20	Vendita di quota pari a 57/81 di porzione di Fabbricato di tre piani
	Scartato: trattasi di vendita di porzione di fabbricato di vecchia costruzione su tre livelli			
L € 30.000,00	Notaio Paolo Frugiuale di Lamezia Terme rep. n.°4283 del 18/01/2024	A/3 vani 3,5	p.lla 344 sub.7 Piazza Michele Solari n.34	Abitazione a piano 1 di 3,5 vani di 94 mq
	Scartato: nell'atto prelevato non è presente la planimetria catastale			
M € 5.000,00	Notaio Antonio Maria Lo Schiavo di Filadelfia rep. n.°6422 del 30/01/2024	A/4 vani 3	p.lla 614 sub.4 piazza Guglielmo Marconi n.3	Porzione immobiliare a civile abitazione su più livelli T-1-2 di 106 mq
	Scartato: trattasi di vendita di immobile vetusto in pessime condizioni di manutenzione tale da richiedere interventi di ristrutturazione			
N € 12.000,00	Notaio Paolo Frugiuale di Lamezia Terme rep. n.°4059 del 20/07/2023	A/6 vani 2	p.lla 559 sub.3 Via Le Torri n.17	Abitazione p.S1-T-1 di 95 mq
	Scartato: trattasi di vendita con prezzo al di sotto della media; inoltre nell'atto prelevato non è presente la planimetria catastale			
O € 40.000,00	Notaio Antonio Maria Lo Schiavo di Lamezia Terme rep. n.°6123 del 26/05/2023	A/3 vani 12,5	p.lla 614 sub.5 piazza Guglielmo Marconi n.3	Abitazione p.S1-T-1 collegati da scala interna con giardino di pertinenza di 383 mq (404 commerciale) + garage di 23 mq
	Scartato: trattasi di vendita di immobile vetusto in pessime condizioni di manutenzione tale da richiedere interventi di ristrutturazione			
P € 15.000,00	Notaio Rossella Maria De Giorgio di Reggio Calabria rep. n.°51801 del 26/02/2023	F/1, C/1, F/3	p.lla 523 sub.1 piazza San Foca n.55	Fabbricato a 2 piani fuori terra con seminterrato di 156 mq
	Scartato: trattasi di vendita di quota pari a 2/4 con donazione tra sorelle			

Delle 14 compravendite trovate solo quelle individuate come comparabili "A" è simile al subject, ricadente nelle vicinanze in un raggio di 978 metri circa:



3.15.5 STIMA Lotto Unico: Abitazione in Francavilla Angitola via Padre Giulio Accetta snc, in Catasto Urbano al Foglio n.16 p.lla 443, sub.1, ctg.A/3, cl.2, cons. 6 vani, piano terra.

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Superficie principale lorda SUP (mq)
Superficie Portico POR (mq)
Superficie Sottotetto non praticabile SOT (mq)
Magazzino/deposito MAG (mq)
Stato di Manutenzione (Conservazione) MAN (n) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)
Servizi (bagni) SER (n.) 0 assenza/ 1 Presenza

Di seguito vengono riportate le Schede Immobiliari (all.19) del subject e del comparabile “A” con evidenziati i dati delle singole caratteristiche:

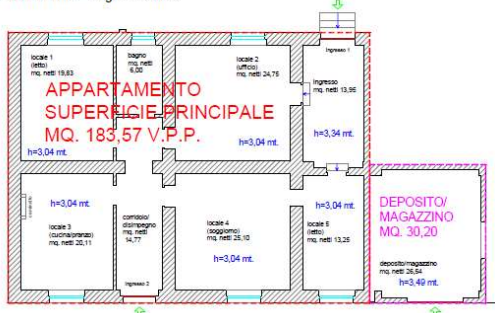
SCHEDA IMMOBILIARE SUBJECT

all.19/a
SUBJECT

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO P.Terra

Pianta Stato di Fatto
Piano Terra

NCEU Francavilla Angitola
F.16 P.Ila 443 Sub. 1 ctg. A/3 vani 6



Appartamento Piano Terra mq. 183,57 v.p.p. (mq. 137,76 netti o calpestabili) con annesso deposito/magazzino di mq. 30,20 v.p.p. (26,54 netti) (al 50%)
SUPERFICIE COMMERCIALE 198,67 MQ

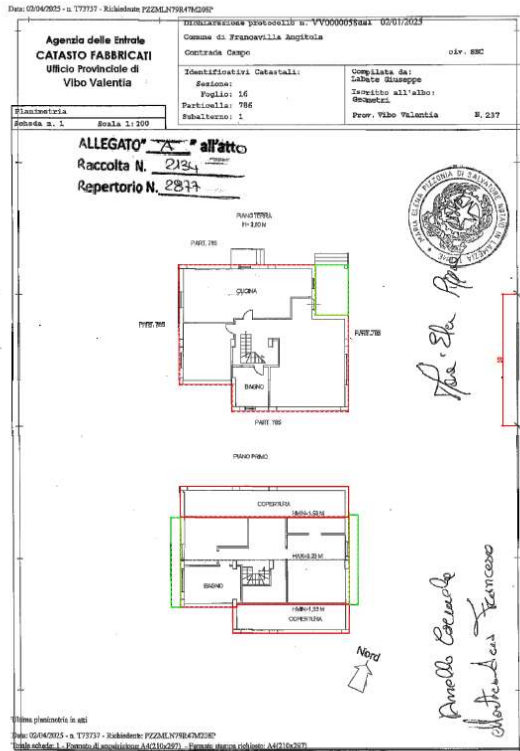


appartamento piano terzo
manutenzione mediocre

realizzato nel 1965 poi ampliato nel 1974 e 1995 in sanatoria

SERVIZI N.1

Scheda Immobiliare SUBJECT (All.19/a)



SCHEDA IMMOBILIARE COMPARABILE "A"

19/b

Prezzo di Compravendita
€ 120.000,00

Notaia Maria Elena
Puzzonina Rep. 2877 del
02/04/2025 (DATA 2 mesi)

NCEU Francavilla Angitola
F.16 P.Ila 768 Sub.1
Ctg. A/3 Vani 8,5 piano T-1

immobile sito in contrada
Campo snc (a 968 metri dal
subject)

Prezzo Marginale
€ 536,22 / mq

SERVIZI N.2



Superficie Commerciale
= mq 213,00 + 0,3 x 19,30 + 0,10 x 50 = mq 223,79

trattasi di abitazione autonoma (villino) a 2 piani fuori terra
manutenzione buona (C.E. n.28 del 04/10/1999 e P.C. n.19 del
07/12/2007 e SCIA del 07/08/2024 prot. n.518511 SUE 332)



Scheda Immobiliare COMPARABILE "A" (All.19/b)

Superficie principale SUP (mq) - Balconi/terrazze/Portico BAL (mq)

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie lorda o vuoto per pieno (v.p.p.) sia del bene pignorato che dei comparabili da cui dalle misurazioni eseguite (Cfr. all. n.°5 e 19/a,b) sono scaturiti i valori di seguito esplicitati:

Calcolo della superficie Immobile Pignorato - SUBJECT SUBJECT (vedi Elaborato grafico all.19/a)			
	Sup. vpp (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Principale SUP (mq)	183,57	100 (1/1)	183,57
Super. Portico POR (mq)	0,00	30 (3/10)	0,00
Super. Sottotetto non praticabile SOT (mq)	0,00	10 (1/10)	0,00
Super. Magazzino MAG (mq)	30,20	50 (5/10)	15,10

Superficie totale comparata (mq) 198,67

Calcolo della superficie totale comparabile A (vedi Elaborato grafico all.19/b)			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Principale SUP (mq)	213,07	100 (1/1)	213,00
Super. Portico/balconi POR (mq)	19,30	30 (3/10)	5,79
Super. Sottotetto non praticabile SOT (mq)	50,00	10 (1/10)	5,00
Super. Magazzino MAG (mq)	0,00	50 (5/10)	0,00

Superficie totale comparata (mq) 223,79

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie commerciale⁷ dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

⁷ *La superficie commerciale è stata calcolata con la seguente formula:*

$$S_i = S_u + 0,3 S_p + 0,1 S_s + 0,5 S_m$$

Dove

S_u = Superficie principale lorda appartamento;

- S_p = Superficie portico

S_s = Superficie sottotetto non praticabile

- S_m = Superficie magazzino

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 120.000,00	223,79	€ 536,22 /mq
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 536,22			

Costo marginale riferito al portico/balconi:

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile del portico, assunto pari a 0,30 (3/10), pertanto, **il prezzo marginale della superficie del balconi/terrazzi è 160,87 €/mq (=536,22 €/mq x 3/10).**

Costo marginale riferito al Sottotetto non Praticabile:

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile dei sottotetti non praticabili, assunto pari a 0,10 (1/10) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie dei sottotetti non praticabili è 53,62 €/mq (=536,22 €/mq x 1/10).**

Costo marginale riferito al Magazzino/deposito:

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile dei magazzini, assunto pari a 0,50 (5/10) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie delle verande è 268,11 €/mq (=536,22 €/mq x 5/10)**

Servizi

I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo dell'immobile.

La scala di misura dei servizi è cardinale e le unità di misura sono il numero o i metri quadrati.

Il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato (solitamente in modo lineare), considerando la durata e la vetustà.

Essendo C il costo di impianto a nuovo, t l'età effettiva, n la vita economica, il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$$P_{serv} = C (1-t/n)$$

Nel caso di specie, tenendo presente che i servizi del comparabile “A” sono stati realizzati nel 2024, mentre quelli del subject sono vetusti con fine della loro vita utile, si è assunto $C = € 8.000,00$; Vita utile=20 anni e vetustà pari a 20 anni e, pertanto, il prezzo marginale sarà pari a €/bagno 8.000,00.

Stato di manutenzione MAN

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore. Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Ottimo	3	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Sufficiente	2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
Scarso	1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

I costi di intervento generalmente si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale), che nel caso in specie si è assunto pari ad € 20.000,00.

Nel caso di specie, dalle analisi dei rilievi fotografici allegati in all.19, l'immobile oggetto di stima "Subject" presenta un grado di manutenzione "scarso", mentre il Comparabile "A" (ristrutturato nel 2024) si presentano con grado "ottimo"; pertanto tale caratteristica incide sul valore comparato per € 20.000,00.

Stima del valore di mercato dell'immobile descritto come lotto unico

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili ("A") e al subject (bene da valutare) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

MARKET COMPARISON APPROACH					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	-	-	Subject	Informazione mercantile
Prezzo PRZ (€)	120.000	-	-	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data DAT (mesi)	0	-	-	-	0,00% annuo
Superf. princip.le SUP (mq)	213,00	-	-	183,57	Indice mercantile 1
Portico/Balconi POR (mq)	19,30	-	-	0,00	Indice mercantile 0,30
Sottot. non prat. SOT (mq)	50,00	-	-	0,00	Indice mercantile 0,10
Magazzino MAG (mq)	0,00	-	-	30,20	Indice mercantile 0,50
Servizi (bagni) SER (n.)	2	-	-	1	Costo Realizzo 8.000 € Vita=20 anni; Vetustà=20 anni
Stato Manutenzione MAN (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	3	-	-	1	

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	-	-
Data DAT (mesi)	€ 0,00	-	-
Superf. principale SUP (mq)	€ 536,22	-	-
Portico/Balconi POR (mq)	€ 160,87	-	-
Sottotetto non praticabile SOT (mq)	€ 53,62	-	-
Magazzini MAG (mq)	€ 268,11	-	-
Servizi (bagni) SER (n.)	€ 8.000,00	-	-
Stato Manutenzione MAN (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 20.000,00	-	-

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabile A) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	A	-	-
Prezzo (€)	120.000,00	-	-
Data DAT (mesi)	0	-	-
Superficie principale SUP (mq)	-15.780,95	-	-
Balconi/terrazze BAL (mq)	-3.104,71	-	-
Portico/Balconi POR (mq)	0	-	-
Sottotetto non praticabile SOT (mq)	-2.681,10	-	-
Magazzini MAG (mq)	+8.096,92	-	-
Servizi (bagni) SER (n.)	-16.000,00	-	-
Stato Manutenzione MAN (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	-40.000,00	-	-
Prezzo corretto (€)	50.530,15	-	-

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabile A) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Conclusioni Stima Valore di Mercato Appartamento a piano 1° - Lotto Unico

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene, descritto come Lotto Unico (Appartamento a piano Terra) è pari a € 50.530,15 ≈ € 50.000,00.

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO LOTTO UNICO (identificato come p.lla 443 sub.1 del foglio 16 di Francavilla Angitola) oggetto di stima è pari a = € 50.000,00.

Aggiustamento del Prezzo per vizi non riscontrati, per mancato impianto di riscaldamento e per costituzione di servitù di passaggio di accesso pedonale e carrabile su corte di proprietà esclusiva

Premesso che nell'accertamento urbanistico sono stati rilevati discrepanze catastali, la mancata assenza del certificato di agibilità, le difformità edilizie riscontrate, il mancato impianto di riscaldamento ed indicazione in perizia delle spese dell'eventuale necessità di adeguamento di impianti esistenti alle leggi vigenti, etc., la spesa per la costituzione di servitù di passaggio a carico dell'acquirente, nella presente perizia vengono tenute in conto nella stima del bene attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che nel caso di specie, forfettariamente, è stato considerato pari al 20% del valore dell'immobile, e, pertanto, il valore dell'immobile descritto come lotto unico dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,80**.

3.15.6 Calcolo Valore definitivo da porre a base d'asta Lotto Unico:

Il valore calcolato, per quanto espresso nei paragrafi precedenti, dovrà essere decurtato dai vizi occulti, pertanto, il valore finale del bene sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Immobile	Valore mercato (€)	Vizi occulti ($\beta = 0,20$)	Valore di mercato decurtato (€)
Lotto Unico - Piena Proprietà (quota 1/1) Appartamento p.T.	€ 50.000,00	- € 10.000,00	40.000,00

Valore Decurtato di Mercato Lotto Unico € 40.000,00

Il valore definitivo da porre a base d'asta del Lotto Unico, riguardante l'abitazione ubicata a piano terra sita in via Padre Giulio Accetta snc del Comune di Francavilla Angitola censita al N.C.E.U. del medesimo comune al foglio di mappa 16, particella 443, sub. 1 di superficie commerciale complessiva pari a 198,67 mq, viene stimato pari ad € 40.000,00 pari a €/mq 201,34.

Immobile a Base d'Asta	Valore da porre a base d'asta (€)
Piena Proprietà Lotto Unico	40.000,00 ⁸

3.16 Risposta al quesito n°16.

“corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione, (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta;”

In risposta alla domanda, sarà allegata alla presente Perizia, il tutto, in formato digitale con planimetrie di riepilogo, nonché elaborati grafici in formato “pdf” ed allegate fotografie.

⁸ Tale valore è al netto delle spese che l’aggiudicatario dovrà sostenere (servitù di passaggio, oneri catastali, trasloco mobili rinvenuti, costo cancellazioni formalità rinvenute, ect....).

Verranno inoltre depositate due perizie redatte in una duplice versione: una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato e l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.

L'asta riguarderà un lotto unico, così sommariamente descritto secondo le precisazioni di cui al quesito:

Descrizione Lotto Unico: Piena Proprietà di Abitazione con annesso magazzino/deposito limitrofo in aderenza sita in Francavilla Angitola (VV) via Padre Giulio Accetta snc, ubicata a piano terra con superficie commerciale di mq.183,57, precisamente mq.183,57 lorda (o vuoto per pieno) di cui netta o calpestabile mq. 137,76 con annesso magazzino/deposito di mq.30,20 di cui netti mq.26,54.

Riportato nel Catasto Urbano del Comune di Francavilla Angitola (VV), al Foglio di mappa n.16, particella 443, subalterno 1, ctg. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 178 mq. (178 mq. escluse aree scoperte), via Padre Giulio Accetta, piano Terra, rendita € 288,18.

Il lotto presenta 8 locali di cui un solo bagno con annesso magazzino/deposito.

Posizionato a nord del centro urbano, situato a due passi da corso Servelli in zona urbanizzata.

Confinante su tre 3 lati perimetrali su terreno privato p.lle 577, 977, 978, 979, 980 e sul lato Ovest e in aderenza ad appartamento sub.2.

L'appartamento ha due accessi autonomi esclusivi uno dal lato Sud prospiciente su p.lla 980 non pignorata limitrofa a strada comunale ed uno a Nord prospiciente su p.lla 977 non pignorata tramite stradina sterrata, oltre altro accesso al magazzino/deposito sempre dalla suddetta stradina nella p.lla 977.

Onere in capo all'acquirente è la costituzione di servitù di passaggio, di accesso al Lotto Unico, da due vie comunali, attraverso le particelle di terreno n.977 e 979 non pignorate, come attualmente riscontrate di fatto.

Sarà a cura e spese dell'acquirente provvedere alla costituzione di tale servitù di passaggio fino ai tre ingressi.

L'appartamento è difforme dalla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni per collegamento tramite apertura nei muri di due vani, oltre ad avere un'altezza maggiore di quanto dichiarato di metri

3,04/3,34 invece di metri 2,80, pertanto, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, si rende necessario aggiornare la suddetta planimetria del bene pignorato descritto come Lotto Unico, dal momento che lo stesso non è rappresentativo del reale stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo eseguito.

Dal punto di vista della regolarità edilizia e urbanistica risulta che porzione del fabbricato ospitante l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato in base alla Licenza Edilizia per nulla osta in data 13.10.1965, pratica n.5, seguita dalla Licenza Edilizia n.9 del 07.06.1974, ed in parte è stato oggetto della Concessione in Sanatoria rilasciata dal Sindaco in data 10.03.1995 col n. 27/CES/1/95 ma che durante l'esecuzione dei lavori sono state realizzate varianti "minori" rispetto al progetto presentato per diversa distribuzione degli spazi interni, si precisa che tale abusi non incidono sia sulla volumetria del fabbricato e sia sulle distanze. Tali abusi minori per diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi dell'art n.37 del D.P.R. n.380/2001 e succ. modifiche possono essere sanati mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria pagando una sanzione minima di € 516,00 salvo parere del Comune, resta inteso che va presentato regolare progetto da un tecnico abilitato oltre il pagamento dei diritti di segreteria ed eventuali oneri concessori; si evidenzia che è privo del certificato di agibilità.

Per cui il tutto può essere sanato previa domanda da parte dell'aggiudicatario e successiva autorizzazione agli enti preposti;

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi di trasloco di mobili ed arredi eventualmente rinvenuti, ai costi di sanatoria edilizia, oltre ai costi di cancellazione delle formalità; giova osservare che il valore a base d'asta è al netto di tali spese.

Valore da porre a base d'Asta Lotto Unico - proprietà per l'intero -quota di 1/1:

EURO € 40.000,00 (oltre IVA ed ogni altro onere dovuto per Legge)

(diconsi euro quarantamila/00)

Prospetto Riepilogativo Lotto Unico: Abitazione in Francavilla Angitola via Padre Giulio Accetta snc, in Catasto Urbano al Foglio n.16 p.lla 443, sub.1, ctg.A/3, cl.2, cons. 6 vani, piano terra.

Qualità dell'immobile	<u>Piena Proprietà di Abitazione con annesso magazzino/deposito limitrofo in aderenza</u> ubicati a piano terra. Il lotto presenta 8 locali di cui un solo bagno con annesso magazzino/deposito.
Ubicazione dell'immobile	<u>sito in Francavilla Angitola (VV)</u> via Padre Giulio Accetta snc, posizionato a nord del centro urbano, situato a due passi da corso Servelli in zona urbanizzata.
Accessi	L'appartamento ha due accessi autonomi esclusivi uno dal lato Sud prospiciente su p.lla 980 non pignorata limitrofa a strada comunale ed uno a Nord prospiciente su p.lla 977 non pignorata tramite stradina sterrata, oltre altro accesso al magazzino/deposito sempre dalla suddetta stradina nella p.lla 977.
Composizione	con superficie commerciale di mq.183,57, precisamente mq.183,57 lorda (o vuoto per pieno) di cui netta o calpestabile mq. 137,76 con annesso magazzino/deposito di mq.30,20 di cui netti mq.26,54
Descrizione catastale	Riportato nel <u>Catasto Urbano del Comune di Francavilla Angitola (VV)</u> , al <u>Foglio di mappa n.16, particella 443, subalterno 1</u> , ctg. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 178 mq. (178 mq. escluse aree scoperte), via Padre Giulio Accetta, piano Terra, rendita € 288,18.
Difformità catastali	L'appartamento è difforme dalla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni per collegamento tramite apertura nei muri di due vani, oltre ad avere un'altezza maggiore di quanto dichiarato di metri 3,04/3,34 invece di metri 2,80, pertanto, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, si rende necessario aggiornare la suddetta planimetria del bene pignorato descritto come Lotto Unico, dal momento che lo stesso non è rappresentativo del reale stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo eseguito.
Confini	Confinante su tre 3 lati perimetrali su terreno privato p.lle 577, 977, 978, 979, 980 e sul lato Ovest e in aderenza ad appartamento sub.2.
<u>Coordinate Gps</u>	38° 46' 48,97 '' N → 38,7803 N 16° 16' 18,74'' E → 16,2719 E

<p>Attuale proprietà</p>	<p>L'appartamento pignorato, è pervenuto al debitore esecutato signor " [REDACTED] per la nuda proprietà – quota 1/1 – in virtù di <u>Atto di Donazione</u> (All. n.8) del <u>21/07/1995, rep. n.18792</u> del notaio Antonio Ruscio di <u>Filadelfia</u> trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 28/07/1995 ai nn. 13304 R.G./10845 R.P., in cui il padre " [REDACTED] donava al figlio " [REDACTED] il bene in Francavilla Angitola in Catasto Urbano <u>al foglio 16 con la particella: 443/1.</u></p> <p>Con la morte dell'usufruttuario [REDACTED] e deceduto [REDACTED], l'esecutato [REDACTED] risulta essere l'unico proprietario per la piena proprietà, quota di 1/1, del bene oggetto di pignoramento.</p>
<p>Iscrizioni e trascrizioni da cancellare</p>	<p>1. Iscrizione del 05/04/2013 ai nn. 162 R.P. e 2194 R.G.:</p> <p><u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u>, repertorio 781/585 del 04/04/2013, Pubblico Ufficiale notaio LO SCHIAVO ANTONIO MARIA per l'immobile pignorato sito in Francavilla Angitola (VV) per un Capitale di € 22.000 di Totale € 44.000,00 a favore di "CREDITO EMILIANO SPA" con sede in Reggio nell'Emilia (RE) contro [REDACTED] per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sull'immobile pignorato (Lotto Unico):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Catasto Fabbricati, Comune <u>Francavilla Angitola (VV) Foglio 16, p.lla 443, sub.1</u>, natura A/3 – Abitazione tipo economico, indirizzo via Padre Giulio Accetta, piano T. <p>2. Trascrizione del 22/01/2024 ai nn. 411 R.P. e 448 R.G.:</p> <p><u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 1180 del 28/12/2023 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME per l'immobile pignorato sito in Francavilla Angitola (VV) a favore di "DIOCLEZIANO SPV S.R.L." con sede in Conegliano (TV) contro [REDACTED] per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sull'immobile pignorato (Lotto Unico):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Catasto Fabbricati, Comune <u>Francavilla Angitola (VV) Foglio 16, p.lla 443, sub.1</u>, natura A/3 – Abitazione tipo economico, indirizzo via Padre Giulio Accetta.
<p>Occupazione</p>	<p><u>LIBERO</u>. Come risultante dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (attestazione del 02.05.2025 prot.49308/2025).</p>

Regolarità Edilizia	<p>Dal punto di vista della regolarità edilizia e urbanistica risulta che <u>porzione del fabbricato ospitante l'immobile oggetto di pignoramento</u>, è stato edificato in base alla Licenza Edilizia per nulla osta in data 13.10.1965, pratica n.5, seguita dalla Licenza Edilizia n.9 del 07.06.1974, ed in parte è stato oggetto della Concessione in Sanatoria rilasciata dal Sindaco in data 10.03.1995 col n. 27/CES/1/95, ma che durante l'esecuzione dei lavori sono state realizzate varianti "minori" rispetto al progetto presentato per diversa distribuzione degli spazi interni, si precisa che tale abusi non incidono sia sulla volumetria del fabbricato e sia sulle distanze. Tali abusi minori per diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi dell'art n.37 del D.P.R. n.380/2001 e succ. modifiche possono essere sanati mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria pagando una sanzione minima di € 516,00 salvo parere del Comune, resta inteso che va presentato regolare progetto da un tecnico abilitato oltre il pagamento dei diritti di segreteria ed eventuali oneri concessori; si evidenzia che è privo del certificato di agibilità.</p>
Oneri a carico dell'aggiudicatario	<p>Onere in capo all'acquirente è la costituzione di servitù di passaggio, di accesso al Lotto Unico, da due vie comunali, attraverso le particelle di terreno n.977 e 979 non pignorate, come attualmente riscontrate di fatto.</p> <p>Sarà a cura e spese dell'acquirente provvedere alla costituzione di tale servitù di passaggio fino ai tre ingressi.</p> <p>Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi di trasloco di mobili ed arredi eventualmente rinvenuti, ai costi di sanatoria edilizia, oltre ai costi di cancellazione delle formalità; giova osservare che il valore a base d'asta è al netto di tali spese.</p>
Valore a base d'asta 1/1	<p>Valore da porre a base d'Asta Lotto Unico - intera proprietà quota pari ad 1/1: <u>€ 40.000,00</u> (diconsi euro quarantamila/00)</p>

3.17 Risposta al quesito n°17.

“estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato j.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;”

In risposta alla domanda è stato predisposto l'allegato n.11, in cui si riportano le fotografie con lo stato dei luoghi, ritratte sia all'interno che all'esterno dell'interno del bene pignorato, inoltre verrà allegata alla presente relazione di consulenza anche le fotografie in formato digitale:

Allegato n°11: **Documentazione Fotografica**

- **Lotto Unico** appartamento in Francavilla Angitola piano terra → **Foto da n. 1 a n. 22.**

3.18 Risposta al quesito n°18.

“Provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.”

E' stata rilasciata la certificazione energetica APE (Attestato di Prestazione Energetica degli edifici) con CODICE IDENTIFICATIVO: 1020142500213359 valido fino al 08/05/2035, ai sensi della normativa vigente, allegata alla presente perizia come allegato n.22.

4 CONCLUSIONI

In conclusione si è valutato un immobile così sinteticamente descritto:

- **Lotto Unico: Abitazione in Francavilla Angitola via Padre Giulio Accetta snc, in Catasto Urbano al Foglio n.16 p.lla 443, sub.1, ctg.A/3, cl.2, cons. 6 vani, piano terra**

Valore a base d'asta Lotto Unico € 40.000,00

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione e i predetti valori sono da intendersi esclusi d'iva e che i costi specificati non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti all'approvazione degli enti preposti.

Si evidenzia, poi, che prima dell'emissione del decreto di trasferimento si rende necessario aggiornare la planimetria catastale del bene pignorato descritto come Lotto Unico dal momento che lo stesso non è rappresentativo del reale stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo eseguito.

Il sottoscritto Esperto evidenzia la non regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile per una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto andrà presentata dall'aggiudicatario, S.C.I.A. Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico).

Il cespite viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla spesa per il trasferimento dell'immobile, dei costi per la registrazione del decreto di trasferimento e la dismissione dei materiali rinvenuti, oltre alle spese per la costituzione della servitù di passaggio.

Si precisa che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si osserva, infine, che l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e la vendita sarà a corpo e non a misura, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Con l'auspicio che la presente relazione sia d'ausilio all'Ill.mo G.E. dott.ssa Alessia Iavazzo al fine di dedurre i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura esecutiva.

Si ringrazia per la fiducia accordata, restando a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o di integrazioni peritali.

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

Allegato n°1: **Visure Catastali**

- 1/A: Visura Storica Immobile Pignorato **Lotto Unico** in Francavilla Angitola (VV)
 - **NCEU F. 16 p.lla 443, sub.1**, ctg. A/3, vani 6, p.T;
- 1/B: Visura per Soggetto:
 - [REDACTED] nato a Francavilla Angitola (VV) il 02/03/1967;
- 1/C: Visure Storiche su terreno circostante il fabbricato in parte da asservire a servitù di passaggio pedonale e carrabile in Francavilla Angitola (VV):
 - **NCT F. 16 p.lla 577;**
 - **NCT F. 16 p.lla 977 da asservire a servitù di passaggio;**
 - **NCT F. 16 p.lla 978;**
 - **NCT F. 16 p.lla 979 da asservire a servitù di passaggio;**
 - **NCT F. 16 p.lla 980;**

Allegato n°2: **Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II. di Vibo Valentia)**

- 2/A: Ispezione Immobile Pignorato **Lotto Unico** al 30/04/2025:
 - **Catasto Fabbricati Francavilla Angitola (VV) F.16 p.lla 443 sub.1;**
 - 3 note rinvenute:
 1. Ipoteca volontaria R.P. n.391/2004 con
 1. Comunicazione n.119 del 28/05/2013 (cancellazione totale)
 2. Ipoteca volontaria R.P. n.162/2013
 3. pignoramento immobili R.P. n.411/2024;
- 2/B: Ispezione Soggetto Esecutato al 30/04/2025:
 - [REDACTED]
 - 6 note rinvenute:
 1. Ipoteca volontaria R.P. n.391/2004 con
 1. Comunicazione n.119 del 28/05/2013 (cancellazione totale)
 2. Compravendita contro R.P. n.5628/2006;
 3. Compravendita contro R.P. n.1977/2009;
 4. Ipoteca volontaria R.P. n.162/2013
 5. Compravendita contro R.P. n.4100/2013
 6. pignoramento immobili R.P. n.411/2024;

Allegato n°3: **Individuazione Geografica del bene pignorato - Foto Aerea**

- **Lotto Unico** abitazione in Francavilla Angitola (VV) via Padre Giulio Accetta

Allegato n°4: **Stralcio Foglio di Mappa con Planimetria Catastale, elaborato planimetrico ed elenco immobili**

- **Lotto Unico:** Abitazione in Francavilla Angitola (VV) via Padre Giulio Accetta, in Catasto Urbano al Foglio n.16, p.lla 443, sub.1, ctg.A/3, cons. 6 vani, p. T.

Allegato n°5: **Elaborati Grafici: Pianta Stato di Fatto dell'immobile Pignorato:**

- **Planimetria Lotto Unico** abitazione in Francavilla Angitola (VV) piano T

Allegato n°6: **Indagini Ufficio Tecnico di Francavilla Angitola per Conformità Urbanistica:**

- Istanza/Richiesta accesso Pratiche Edilizie prot.n.696 del 07/03/2025

Allegato n°7: **Documentazione Conformità Urbanistica:**

- **Legittimità Lotto Unico** abitazione in Francavilla Angitola (VV):
 - **7/a Attestazione di mancato recupero della Pratica Edilizia inerente la Licenza Edilizia n.5 del 13/10/1965;**
 - **7/b Nulla Osta per esecuzione lavori edili Pratica n.8 del 07/06/1974** con allegata la seguente documentazione:
 - Richiesta licenza edilizia del 27/04/1974;
 - Regolare approvazione di Deposito progetto all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro del 15/10/1973 prot.39066;
 - Elaborati Grafici: Planimetria - Piante – Sezioni – Prospetti;
 - **7/c Concessione Edilizia in sanatoria n.27/CES/1/95 del 10/03/1995 prot. n.951 del 27.03.1986 Prat. N.04063582600** con allegata la seguente documentazione:
 - Planimetria;
 - Dichiarazione attestante lo stato dei lavori.

Allegato n°8: **Titolo di Proprietà del bene pignorato:**

- **Atto di Donazione** del 21/07/1995 rep.n.18792 notaio Antonio Ruscio di Filadelfia;

Allegato n°9: **Verbale di Sopralluogo** congiunto al Custode Giudiziario del 28.04.2025;

Allegato n°10: **Rilievo Metrico** effettuato all'immobile pignorato in data 28.04.2025;

Allegato n°11: **Documentazione Fotografica**

- **Lotto Unico** abitazione in Francavilla Angitola (VV) **Foto da n. 1 a n.22**

Allegato n°12: **Attestazione Risultanze Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, per Accertamento Esistenza Contratti di Locazione** Prot.49308 del 02/05/2025

Allegato n°13: **Sentenza n. 27/2025 pubbl. il 16/10/2025 RG n. 1041/2012 repert. N. 41/2025 del 20/01/2025** in merito a causa civile di Espropriazione di Terreno limitrofo al fabbricato p.lla 575 (ex 279) – non pignorato

Allegato n°14: **Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di Famiglia** del soggetto esecutato rilasciato dal Comune di Francavilla Angitola in data 07/03/2025;

Allegato n°15: **Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio** del soggetto esecutato rilasciato dal Comune di Francavilla Angitola in data 07/03/2025;

Allegato n°16: **Attestazione Tribunale di Lamezia Terme** per esistenza cause civili in corso del 17/03/2025

Allegato n°17: **Indagini di Mercato Immobiliare: ricerca comparabili – Visure RR.II di Catanzaro su immobili simili al bene pignorato** in Francavilla Angitola:

- Ricerca con SISTER nella stessa zona del subject – Foglio Mappa n.16;
- Ricerca con SISTER nella stessa zona del subject – Foglio Mappa n.22;

Allegato n°18: **Atti rinvenuti (in neretto sottolineato le compravendite riguardante immobili simili ai beni oggetto di stima utilizzati nel Market Comparison Approach):**

Atti rinvenuti al Foglio n.16:

18A. Notaio Pizzonia Rep.2877 del 02.04.2025

18B. Notaio Pizzonia Rep.2070 del 03.08.2022

18C. Notaio Pizzonia Rep.2046_1 del 06.07.2022

18D. Notaio Pizzonia Rep.2046_2 del 06.07.2022

18E. Notaio Pizzonia Rep.2046_3 del 06.07.2022

Atti rinvenuti al Foglio n.22:

18F. Notaio Sapone Rep.4956_1 del 03.03.2025

18G. Notaio Sapone Rep.4956_2 del 03.03.2025

18H. Notaio Frugiuele Rep.4498 del 21.06.2024

18I. Notaio Fontana Rep.21855 del 13.02.2024

18L. Notaio Frugiuele Rep.4283 del 18.01.2024

18M. Notaio Lo Schiavo Rep.6422 del 03.01.2024

18N. Notaio Frugiuele Rep.4059 del 20.07.2023

18O. Notaio Lo Schiavo Rep.6123 del 26.05.2023

18P. Notaio De Giorgio Rep.51801 del 27.02.2023

Allegato n°19: **Elaborati Grafici - Scheda Rilevazione Dati e Caratteristiche (superfici, data, servizi, etc.)**

- All.19/a: **Scheda Immobiliare Subject: Appartamento piano T. da Stimare;**
- All.19/b: **Scheda Immobiliare Comparabile A: Appartamento p.T-1;**

Allegato n°20: **DPR 138/98 – Allegato C. Determinazione Superficie Catastale;**

Allegato n°21: **Attestazione rilasciata dal Comune di Francavilla Angitola in merito all'esistenza di Vincoli ed Usi Civici del 28/04/2025 prot. n. 1275;**

Allegato n°22: **Certificazione Energetica APE;**

Lamezia Terme, 09/05/2025

L'Esperto

Dott. Ing. Vincenzo TORCASIO