

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

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 51/2023 R.G.E.**

vertente tra **“PRISMA SPV SRL E PER ESSA QUALE MANDATARIA DOVALUE SPA”**

contro [REDACTED]

**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)	..... ”	7
	3.4 Risposta al quesito n.4	..... ”	4
	3.4.1 Individuazione Lotto	..... ”	4
	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	..... ”	16
	3.4.6 Confini Immobile	..... ”	16
	3.5 Risposta al quesito n.5 (proprietà)	..... ”	17
	3.6 Risposta al quesito n.6 (divisione)	..... ”	18
	3.7 Risposta al quesito n.7 (occupazione)	..... ”	19
	3.8 Risposta al quesito n.8 (matrimonio)	..... ”	19
	3.9 Risposta al quesito n.9 (formalità gravanti)	..... ”	20
	3.10 Risposta al quesito n.10 (formalità da cancellare)	..... ”	25
	3.11 Risposta al quesito n.11 (visure ipo-catastali)	..... ”	28
	3.12 Risposta al quesito n.12 (regolarità urbanistica)	..... ”	28
	3.13 Risposta al quesito n.13 (sanatoria urbanistica)	..... ”	32
	3.14 Risposta al quesito n.14 (censo, livello, uso civico).....	..... ”	35
	3.15 Risposta al quesito n.15 (valore di mercato)	..... ”	35
	3.15.1 Premessa – Valore di Mercato	..... ”	35
	3.15.2 Scelta metodologia estimativa	..... ”	37
	3.15.3 Procedimento di Stima – MCA	..... ”	39



3.15.4 Andamento del Mercato immobiliare	..... ”	40
3.15.5 Stima del Lotto Unico	..... ”	42
3.15.6 Valore definitivo da porre a base d’asta	..... ”	58
3.16 Risposta al quesito n.16 (descrizione finale)	..... ”	58
3.17 Risposta al quesito n.17 (fotografie)	..... ”	64
3.18 Risposta al quesito n.18 (APE)	..... ”	64
4 Conclusioni	..... ”	64

Allegato n°1: **Visure Catastali**

- 1/A: Visura Storica Immobile Pignorato **Lotto Unico** in Lamezia T. - Nicastro (CZ)
  - **NCEU F. 38 p.lla 883, sub.3**, ctg. A/3, vani 4,5 interno 1, p.1;
- 1/B: Visura per Soggetto:
  - [REDACTED]
- 1/C: Visure Storiche su terreno (stradina di accesso al fabbricato da via Salvatore Foderaro n.215) da asservire a servitù di passaggio pedonale in Lamezia Terme - Nicastro (CZ):
  - **NCT F. 38 p.lle 43 e 340 da asservire a servitù di passaggio;**
- 1/D: Visura per Immobile deposito piano terra non pignorato avente di fatto in comune il vano scala sub.1, sottotetto non accatastato e corte limitrofa:
  - **NCEU F. 38 p.lla 883, sub.2**, ctg. C/2, consistenza mq.42 (56 v.p.p.), p.T;
  - **NCEU F. 38 p.lla 883, sub.1**, bcnc (non censito all’A.D.E.);
- 1/E: Visura per Immobile terreni su cui risiede la sagoma del fabbricato non riportato in mappa:
  - **NCT F. 38 p.lla 312 mq. 540 FU D ACCERT;**
  - **NCT F. 38 p.lla 313 mq. 80 soppressa (originate le p.lle 1641,1642,1643);**
  - **NCT F. 38 p.lla 340 mq. 70;**
  - **NCT F. 38 p.lla 345 mq. 80;**
  - **NCT F. 38 p.lla 1356 mq. 310;**

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

- 2/A: Ispezione Immobile Pignorato **Lotto Unico** al 13/06/2025:
  - **Catasto Fabbricati Lamezia Terme (CZ) F.38 p.lla 883 sub.3;**
    - 4 note rinvenute:
      1. Compravendita (provenienza del bene) R.P. n.8661/1990
      2. Compravendita (titolo di proprietà) R.P. n.10536/2008
      3. Ipoteca volontaria R.P. n.2446/2008
      4. pignoramento immobili R.P. n.13410/2023;



- 2/B: Ispezione Soggetto Esecutato al 13/06/2025:



o Note Interventi.

1. Compravendita (titolo di proprietà) R.P. n.10536/2008
2. Ipoteca volontaria R.P. n.2446/2008
3. pignoramento immobili R.P. n.13410/2023;

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

- **Lotto Unico** abitazione in Lamezia Terme (CZ) via Foderaro Salvatore n.215

Allegato n°4: **Stralcio Foglio di Mappa (fabbricato non riportato in mappa: insiste sulle p.lle 345 e 312) con Planimetria Catastale, elaborato planimetrico ed elenco immobili dell'intero fabbricato ospitante il bene pignorato**

- **Lotto Unico:** Abitazione in Lamezia Terme (CZ) via Foderaro Salvatore n.215, in Catasto Urbano al Foglio n.38, p.lla 883, sub.3, ctg.A/3, cons. 4,5 vani, p.1.

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

- **Planimetria Lotto Unico** abitazione in Lamezia Terme (CZ) piano 1

Allegato n°6: **Indagini Ufficio Tecnico di Lamezia Terme per Conformità Urbanistica:**

- Istanza/Richiesta accesso Pratiche Edilizie prot.n.39177 e prot.n.39184 del 15/05/2025

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

- **Domanda di rilascio per Concessione Edilizia in Sanatoria prot.n.051258 del 01/10/1986 identificata con Fascicolo n.6439** con allegata la seguente documentazione:

- Mod.47/85-A (domanda di sanatoria per opere ad uso residenziale);
- Mod.47/85-R (domanda di sanatoria per opere ad uso residenziale);
- Integrazione documentazione del 27/12/1988:
  - Perizia Giurata del 31.10.1988;
  - Rilievo fotografico;
  - Prova dell'avvenuto accatastamento;
  - Dichiarazione allaccio fognario;
  - Progetto-rilievo dell'opera da sanare: Piante-Sezioni-Prospetti;
  - Dichiarazione sostitutiva di certificazione (redditi-possesto);
  - Stato di Famiglia del 31/10/1988;
  - Dichiarazione di ultimazione lavori;
  - Pagamento oneri (n.9 bollettini)
- Calcolo oneri del 02.03.1998;
- Richiesta Integrazioni del 11/03/1998;
- Richiesta Integrazioni del 23/09/2004;



- Richiesta Certificati del 24/09/2008 con rilascio di certificato di inesistenza di vincoli inibitori e attestazione di versamento oneri ed oblazioni;
- Richiesta Integrazioni del 24/02/2009;

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

- **Atto di Compravendita** del 25/09/2008 rep.n.5957 notaio Sebastiano Panzarella di Lamezia Terme;

Allegato n°9: **Titolo di Provenienza del bene pignorato:**

- **Atto di Compravendita** del 29/05/1990 rep.n.113233 notaio Galati Fortunato di Lamezia Terme;

Allegato n°10: **Verbale di Sopralluogo** congiunto al Custode Giudiziario del 03.06.2025 con allegato **Rilievo Metrico** effettuato all'immobile pignorato;

Allegato n°11: **Attestazione Risultanze Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, per Accertamento Esistenza Contratti di Locazione** Prot.63728 del 29/05/2025;

Allegato n°12: **Documentazione Fotografica**

- **Lotto Unico** abitazione in Lamezia Terme (CZ) **Foto da n. 1 a n.25**

Allegato n°13: **Certificati contestuali di Residenza e Stato di Famiglia** del soggetto esecutato e degli occupanti rilasciato dal Comune di Lamezia Terme in data 27/05/2025 e 05/06/2025;

Allegato n°14: **Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio** del soggetto esecutato rilasciato dal Comune di Lamezia Terme in data 05/06/2025;

Allegato n°15: **Attestazione Tribunale di Lamezia Terme** per esistenza cause civili in corso del 04/06/2025;

Allegato n°16: **Indagini di Mercato Immobiliare: ricerca comparabili – Visure RR.II di Catanzaro su immobili simili al bene pignorato** in Lamezia Terme:

- Ricerca con SISTER nella stessa zona del subject – Foglio Mappa n.38;

Allegato n°17: **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.38 di Nicastro:**

**18.A. Notaio Panzarella Rep.27861 del 07.03.2025**

18.B. Notaio Perrella Rep.107706 del 28.11.2024

**18.C. Notaio Maione Rep.5822 del 22.05.2024**

**18.D. Notaio Sapone Rep.4069 del 13.05.2024**

18.E. Notaio Panzarella Rep.27018 del 23.04.2024

18.F. Notaio Panzarella Rep.26993 del 12.04.2024

18.G. Notaio Fabiano Rep.11729 del 22.12.2023

18.H. Notaio Gaudio Rep.2907 del 09.08.2023

18.I. Notaio Perrella Rep.106222 del 23.03.2023

18.L. Notaio Perrella Rep.105984 del 12.12.2022

Allegato n°18: **Elaborati Grafici - Scheda Rilevazione Dati e Caratteristiche (superfici, data, servizi, etc.)**

- All.18/a: **Scheda Immobiliare Subject: Appartamento piano T. da Stimare;**
- All.18/b: **Scheda Immobiliare Comparabile A: Appartamento p.T;**
- All.18/c: **Scheda Immobiliare Comparabile B: Appartamento p.1°;**
- All.18/d: **Scheda Immobiliare Comparabile D: Appartamento p.T-1°;**

Allegato n°19: **DPR 138/98 – Allegato C. Determinazione Superficie Catastale;**

Allegato n°20: **Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II. di Catanzaro)**

- Ispezione su Terreni da asservire a servitù di passaggio:

- **Catasto Terreni Lamezia Terme (CZ) F.38 p.lla 43:**
  - nessuna nota rinvenuta
- **Catasto Terreni Lamezia Terme (CZ) F.38 p.lla 340:**
  - nessuna nota rinvenuta

Allegato n°21: **Certificazione Energetica APE;**

Lamezia Terme, 03/09/2025

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

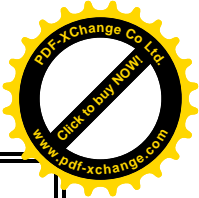
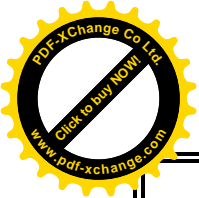
N.C.T.= Nuovo Catasto Terreni

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. 51/2023 R.G.E.**

vertente tra “PRISMA SPV SRL E PER ESSA QUALE MANDATARIA DOVALUE  
SPA”

contro



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

**1 Premessa**

Con ordinanza del 16 aprile 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 17/04/2025, 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 16/04/2025 al 09/07/2025, quindi entro il 09/06/2025, 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 altre 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."*

Per problemi connessi a recupero di documentazione presso gli uffici pubblici chiesi ed ottenni una proroga dal G.E. di 45 giorni in data 07/06/2025 (debitamente comunicata alle parti) con concessione del G.E. fino al 08/09/2025 con fissazione dell'udienza al 08/10/2025.

## **2 Svolgimento delle operazioni di consulenza**

In seguito al giuramento del 17/04/2025, 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) (<http://pst.giustizia.it/PST/>), ho avuto la possibilità di esaminare e di ritrarre copia dell'atto di pignoramento.

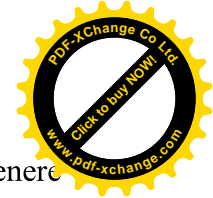
Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, il sottoscritto Esperto, da come risulta dal verbale di visita congiunto al custode giudiziario allegato alla presente (all.10), ha avuto accesso ai beni pignorati in data 03/06/2025, nel corso del quale sono stati eseguiti, coadiuvato da un mio collaboratore, i rilievi metrici (all.10) e fotografici (all.12) dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva; precisamente è stato rilevato un solo immobile così identificato:

- 1. Abitazione a piano primo sita in Lamezia Terme (CZ) via Foderaro Salvatore n.215, riportata nel Catasto Urbano del suddetto Comune alla sezione di Nicastro al Foglio di mappa n.38, particella 883, subalterno 3, ctg. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 118 mq. in totale (111 mq. escluse aree scoperte), contrada Papazzo, interno 1, piano 1 (che si identificherà nella presente relazione come **Lotto Unico**).**

Durante il sopralluogo, cui ha preso parte il debitore esecutato signora [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 Lamezia Terme (CZ) 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:***

- **Domanda di rilascio per Concessione Edilizia in Sanatoria prot.n.051258 del 01/10/1986 identificata con Fascicolo n.6439** con allegata la seguente documentazione:
  - Mod.47/85-A (domanda di sanatoria per opere ad uso residenziale);
  - Mod.47/85-R (domanda di sanatoria per opere ad uso residenziale);
  - Integrazione documentazione del 27/12/1988:
    - Perizia Giurata del 31.10.1988;
    - Rilievo fotografico;
    - Prova dell’avvenuto accatastamento;
    - Dichiarazione allaccio fognario;
    - Progetto-rilievo dell’opera da sanare: Piante-Sezioni-Prospetti;
    - Dichiarazione sostitutiva di certificazione (redditi-possesso);
    - Stato di Famiglia del 31/10/1988;
    - Dichiarazione di ultimazione lavori;
    - Pagamento oneri (n.9 bollettini)
  - Calcolo oneri del 02.03.1998;
  - Richiesta Integrazioni del 11/03/1998;
  - Richiesta Integrazioni del 23/09/2004;
  - Richiesta Certificati del 24/09/2008 con rilascio di certificato di inesistenza di vincoli inibitori e attestazione di versamento oneri ed oblazioni;
  - Richiesta Integrazioni del 24/02/2009;
  - 11/03/1998;
- Individuazione geografica del lotto sui siti Web For Maps e Google (All.3);



- Notaio Sebastiano Panzarella di Lamezia Terme al fine di reperire il titolo di proprietà del bene in esame (Lotto Unico):
  - **Atto di Compravendita** del 25/09/2008 rep.n.5957 (all.8);
  
- Notaio Galati Fortunato di Lamezia Terme al fine di reperire il titolo di provenienza del bene in esame:
  - **Atto di Compravendita** del 29/05/1990 rep.n.113233 (all.9);
  
- 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. 63728 del 29.05.2025 (All.11);
  
- Geo-Portale del Comune di Lamezia Terme per indicare l'accertamento di vincoli (paesaggistici, architettonici, sismici, etc.);
  
- Ufficio Anagrafe di Lamezia Terme per recuperare il Certificato Contestuale di Residenza e Stato di Famiglia del soggetto esecutato e degli occupanti (all.13) del 27/05/2025 e 05/06/2025;
  
- Ufficio Stato Civile di Lamezia Terme per recuperare l'Estratto per Riassunto dell'Atto di matrimonio (all.14) del 05/06/2025;
  
- Tribunale di Lamezia Terme per verificare l'esistenza di cause civili in corso con rilascio di attestazione del 04/06/2025 (All.15);

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.16,17), 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 29/11/2025, 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 altri 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. 920 del 26/10/2023, trascritto presso RR.II. Catanzaro ai nn.13410 R.P. e 17076 R.G. in data 22/11/2023 riguarda:

*“appartamento sito nel Comune di **Lamezia Terme (CZ)** alla Contrada Papazzo ed identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al **Foglio 38, particella 883, sub. 3, p.1, cat. A/3, vani 4,5, classe 2, rendita di 244,03 euro.**”*

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

- **Abitazione a piano primo sita in Lamezia Terme (CZ)** via Salvatore Foderaro n.215, riportata nel **Catasto Urbano del suddetto Comune alla Sezione di Nicastro al Foglio di mappa n.38, particella 883, subalterno 3**, ctg. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 118 mq. in totale (111 mq. escluse aree scoperte), interno 1, piano 1

Lotto	Denomin.	Comune	Località	Dati catastali
“ Unico ”	Appartamento a piano 1°	Lamezia Terme (CZ)	Via Foderaro Salvatore n.215	Censito al NCEU alla sezione di Nicastro al Foglio 38, p.lla 883, sub.3 ctg. A/3, vani 4,5

**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 Lamezia Terme (Codice:M208Q), Sezione di Nicastro, Provincia di Catanzaro, nel seguente modo (All. 1/a):

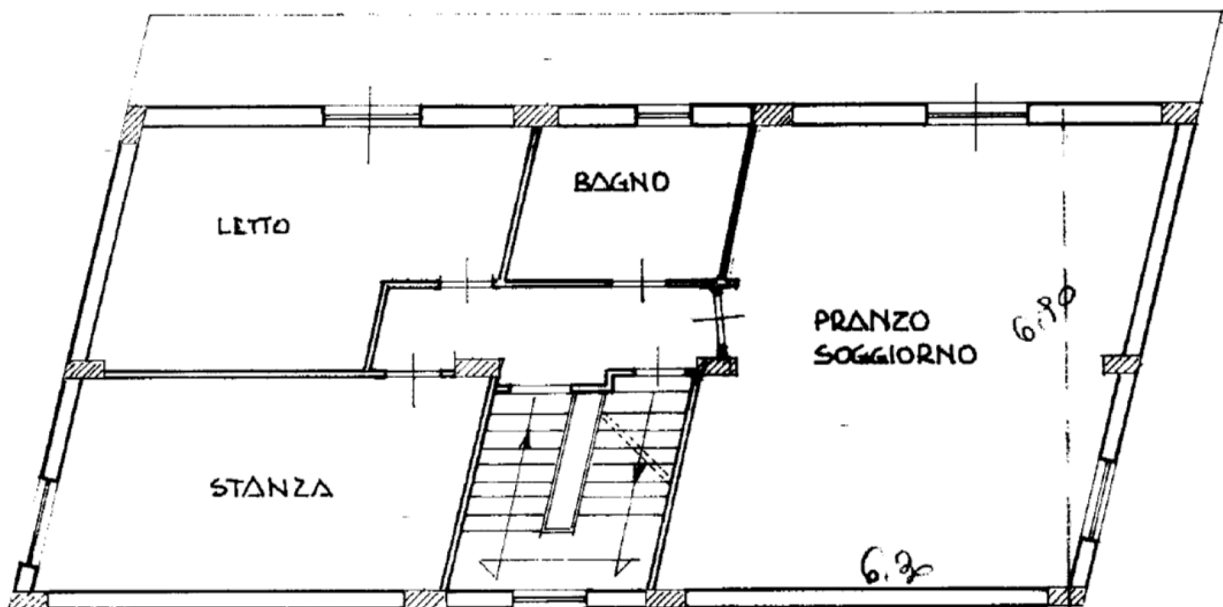
Foglio	P.lla	Sub.	Catg.	Clas.	Piano	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
38	883	3	A/3	2	1	4,5 vani	118 (111) mq	€ 244,03

Contrada Papazzo, interno 1, intestato a:

1. [REDACTED] per la Proprietà di 1/1.

#### PIANO PRIMO

h= 2.90



*Stralcio Planimetria Catastale Lotto Unico, Lamezia Terme-Nicastro F.38, p.lla 883 sub.3 (all.4)*

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

**Lotto Unico – Abitazione a piano primo subalterno 3**

Dalla visura storica catastale si evince che l'identificativo subalterno n.3 non ha subito modificazioni dall'impianto meccanografico del 30/06/1987<sup>1</sup> (All.1/a).

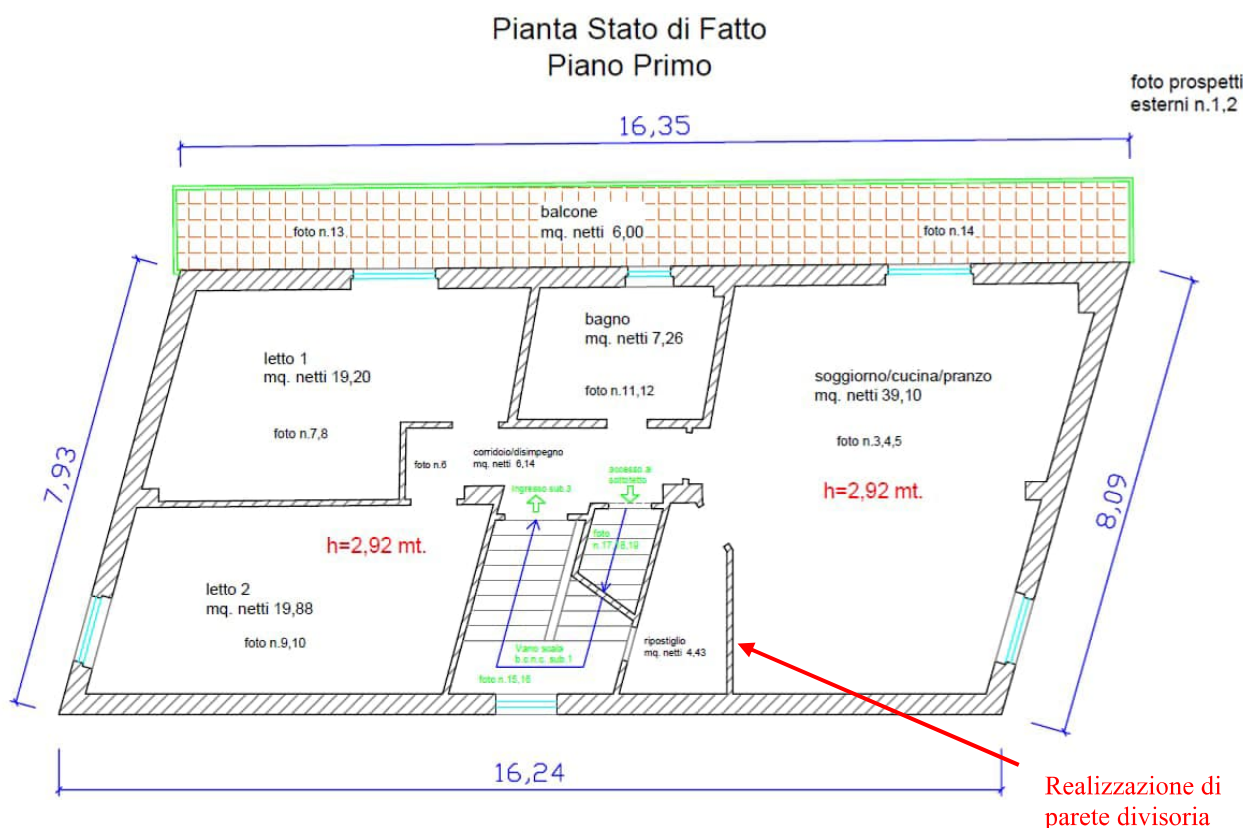
**- Corrispondenza Lotto Unico con i dati riportati nell'istanza del debitore istante:**

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 primo subalterno 3**

Da un confronto tra la planimetria catastale presentata in data 15/11/1986, con il rilievo effettuato dal sottoscritto in data 03/06/2025, di fatto, l'unità immobiliare, ha una diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione di parete divisoria con creazione di locale ripostiglio nel vano cucina:



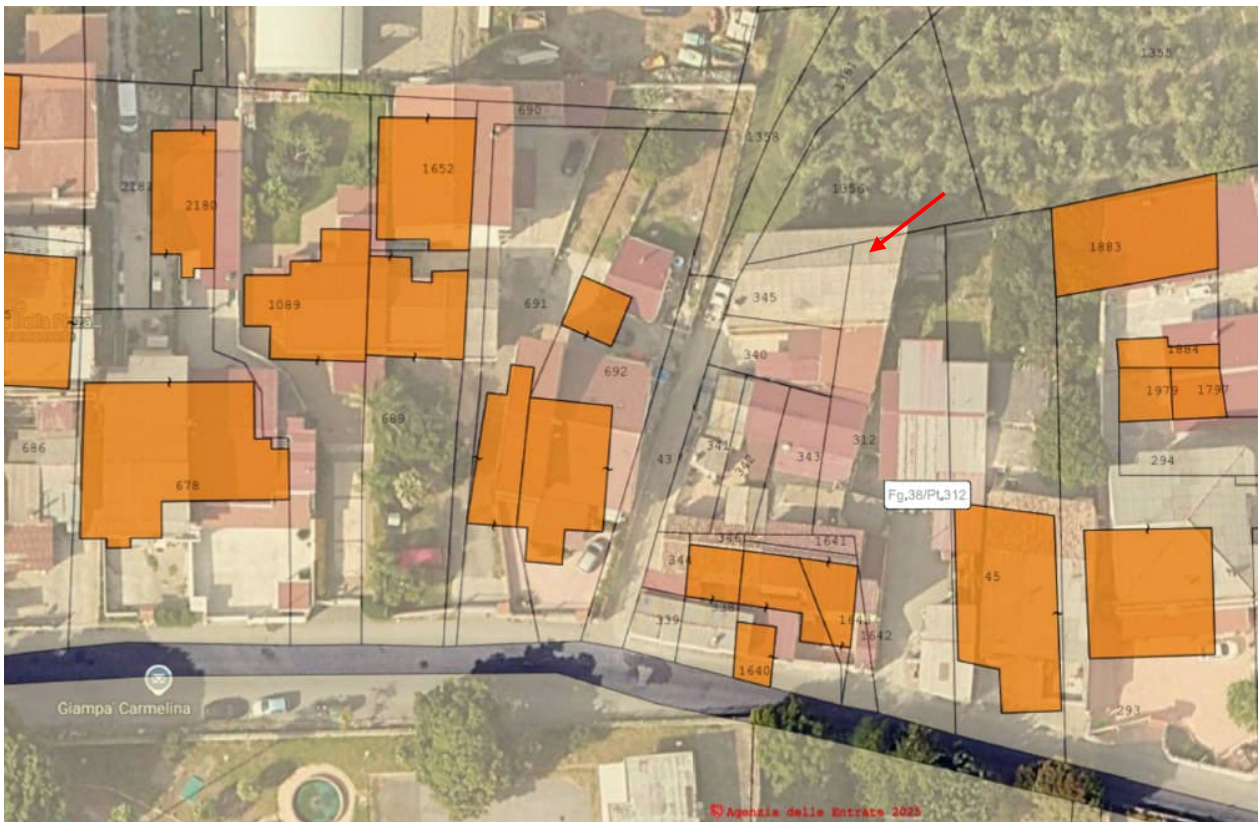
*Elaborato grafico redatto sulla base del rilievo metrico effettuato al sopralluogo del 3.6.2025.*

<sup>1</sup> Si segnalano le seguenti variazioni che non incidono sull'identificativo catastale:

- *Variazione cls-progetto finalizzato del 15/11/1986 in atti dal 26/03/1998 (n.2652C/1986);*
- *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;*
- *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994;*
- *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.*

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

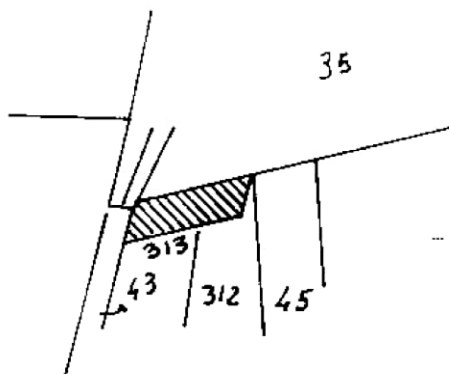
Si precisa che l’intero fabbricato, identificato come p.lla 883, non è riportato nel foglio di Mappa Catastale:



*Sovrapposizione Catastale su Foto Aerea – Fabbricato non riportato in Mappa ricadente sulle p.lle 312, 340, 345, 1356 e 1361 ospitante il Lotto Unico a piano 1°.*

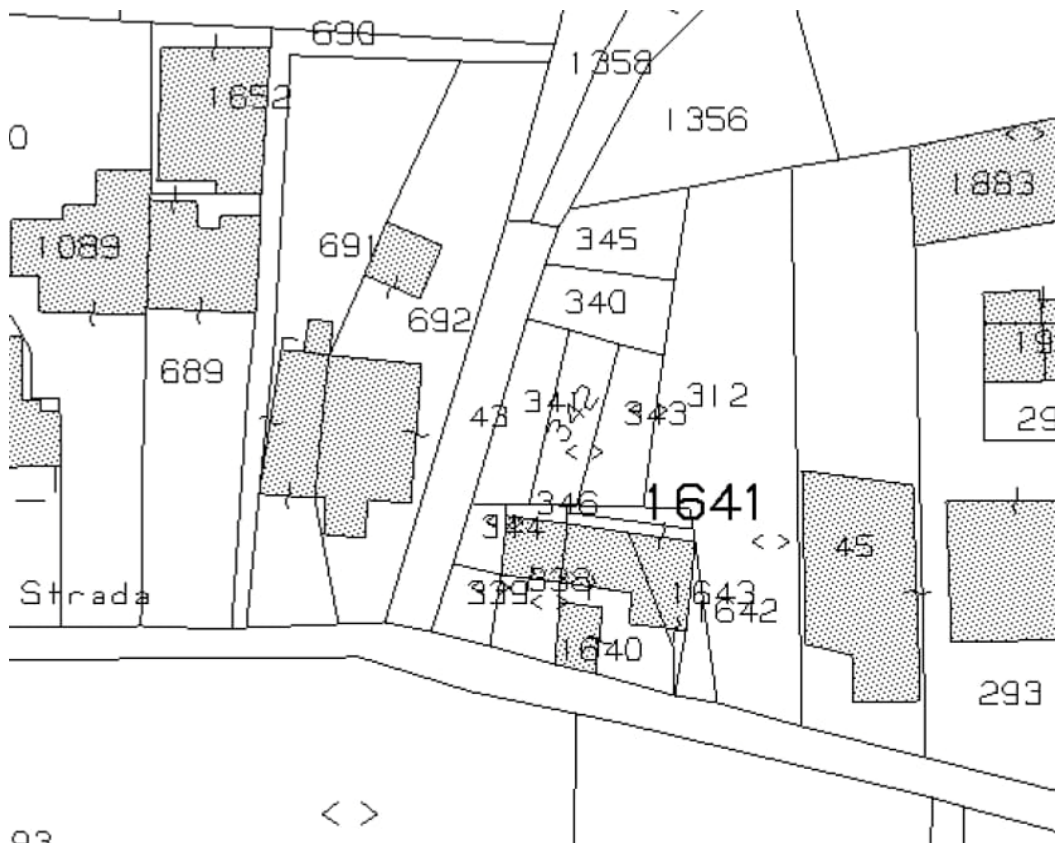
pertanto sarà onere del futuro acquirente, rettificare tale mancanza presso l’Agenzia delle Entrate.

Giova osservare, che con l’acatastamento del fabbricato, con redazione dell’elaborato planimetrico, viene citato un riferimento ad un tipo mappale n.2279 del 15.11.1986.



**RIF. TIPO MAPPALE N° 2279 DEL 15-11-86**

*Stralcio Elaborato Planimetrico della p.lla 313 (all.4).*



Stralcio Foglio Mappa Catastale n.38 di Lamezia Terme – Sezione Nicastro attuale (all.4).

### 3.4.3 **CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA IMMOBILE PIGNORATO**

**Zona Immobile Pignorato Lotto Unico: Abitazione in Lamezia Terme via Salvatore Foderaro n.215, in Catasto Urbano alla Sezione di Nicastro Foglio n.38 p.lla 883, sub.3, ctg.A/3, cl.2, cons. 4,5 vani, p.1.**

La zona del Comune di Lamezia Terme, via Salvatore Foderaro, ove situato il bene oggetto di procedura esecutiva n.°51/2023, è a sud del centro urbano di Nicastro, lungo la direttrice che collega la frazione di Capizzaglie con via del Progresso, situato a due passi dall’acquedotto denominato “il fungo”.

Per l’immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, viene riprodotto lo stralcio di foto aerea del Comune di Lamezia Terme (All.3):

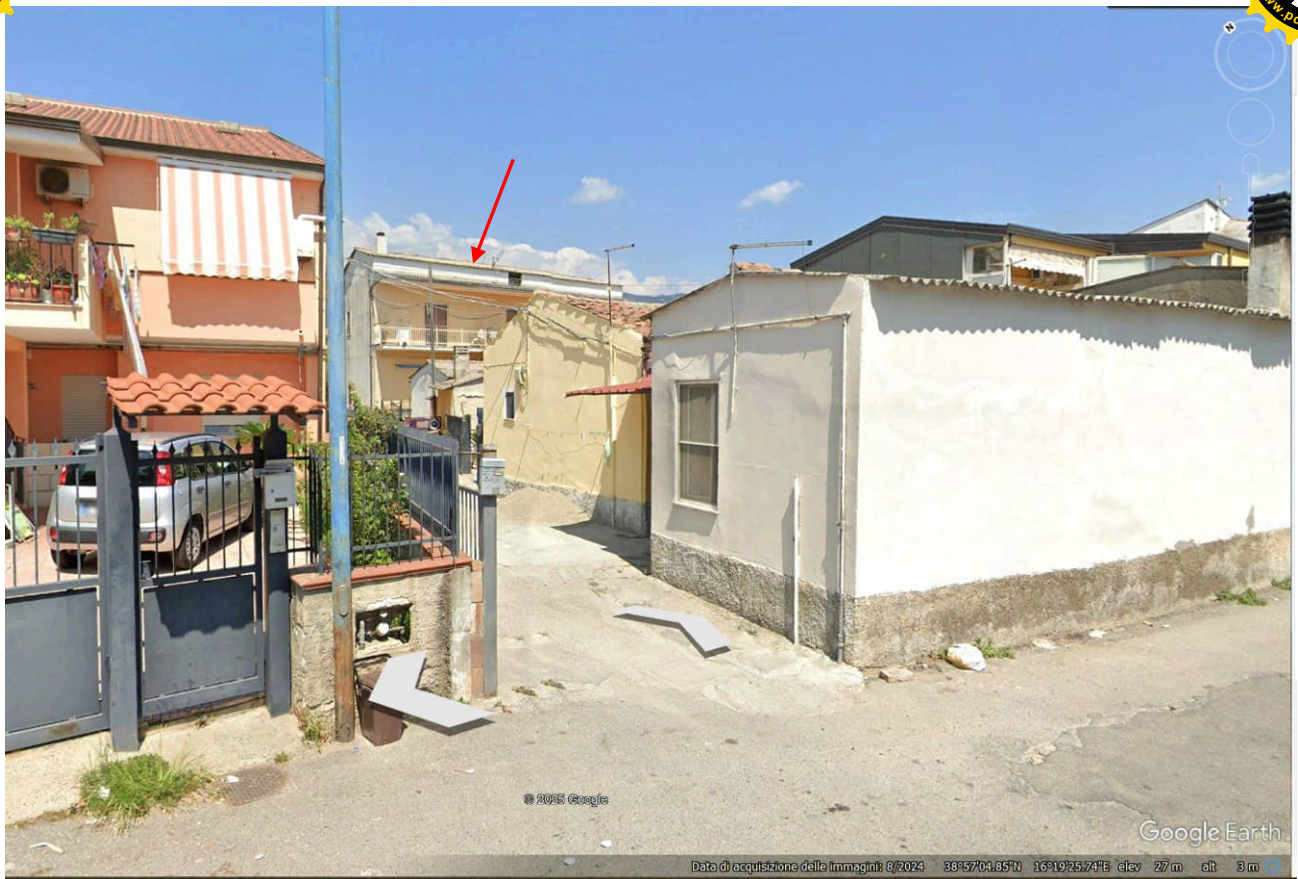
**COORDINATE GPS:**       $38^{\circ} 57' 04,92'' N$       →       $38,9514 N$   
                                   $16^{\circ} 19' 23,11'' E$       →       $16,3231 E$



*Lotto Unico – FOTO AEREA*



*Lotto Unico – FOTO AEREA (ingrandimento)*



*Lotto Unico – Vista dal basso da via Salvatore Foderaro*

### **3.4.4 DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

**Lotto Unico: Abitazione in Lamezia Terme via Salv. Foderaro n.215, in Catasto Urbano alla Sezione di Nicastro Foglio n.38 p.lla 883, sub.3, ctg.A/3, cl.2, cons. 4,5 vani, p.1.**

#### **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 l'intero piano primo è occupato dell'appartamento oggetto della presente relazione, escluso il vano scala. In generale versa in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; la facciate sud-ovest non sono intonacate (Cfr. All. n. 11).

L'immobile ospita due immobili autonomi con accesso esclusivo.



**Descrizione Lotto Unico – Appartamento a piano primo:**

L'immobile presenta 6 locali sufficientemente rifiniti destinati ad abitazione con 2 camere da letto, un ampio vano adibito a soggiorno/cucina/pranzo con annesso ripostiglio, 1 bagno e corridoio/disimpegno; con pavimentazione dei locali e dei bagni piastrellate; il tutto mantenuto in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione (cfr. Foto all. 12).

L'appartamento ha un unico accesso da vano scala non esclusivo in quanto il locale sottotetto è accessibile soltanto dal corridoio/disimpegno.

Si precisa che per accedere al fabbricato è necessario passare da 2 terreni identificati con p.lla n.43 (che serve altri fabbricati) e da p.lla 340 (adibita a corte), le quali andranno asservite a servitù di passaggio.

Gli infissi sono in alluminio con serrande in pvc dotate di zanzariere; le porte interne sono in legno tamburato.

Le tamponature sono realizzate in mattoni forati.

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):

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Piano</b>	<b>Foto</b>	<b>Mq.</b>	<b>Super. Netta</b>
Soggiorno/cucina/ pranzo	Primo	all. 12, foto 3,4,5	mq.	39,10
Letto 1	Primo	all. 12, foto 7,8	mq.	19,20
Letto 2	Primo	all. 12, foto 9,10	mq.	19,88
Ripostiglio	Primo	all. 12, foto	mq.	4,43
Corridoio	Primo	all. 12, foto 6	mq.	6,14
Bagno	Primo	all. 12, foto 11,12	mq.	7,26
<b>Totale Superficie Netta Piano Primo</b>			<b>mq.</b>	<b>96,01</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE Lorda (v.p.p) Piano Primo</b>			<b>mq.</b>	<b>115,82</b>
Balcone	Primo	all.12, foto 13,14	mq.	22,81
<b>Totale Superficie Accessoria Piano Primo</b>				<b>22,81</b>
<b>TOTALE SUPERF. di Calcolo Intero Appartamento*</b>			<b>mq.</b>	<b>122,66</b>

**\*Calcolo Superficie Commerciale o di Calcolo<sup>2</sup>**

considerando l'aliquota del balcone al 30%, la superficie commerciale è pari a:

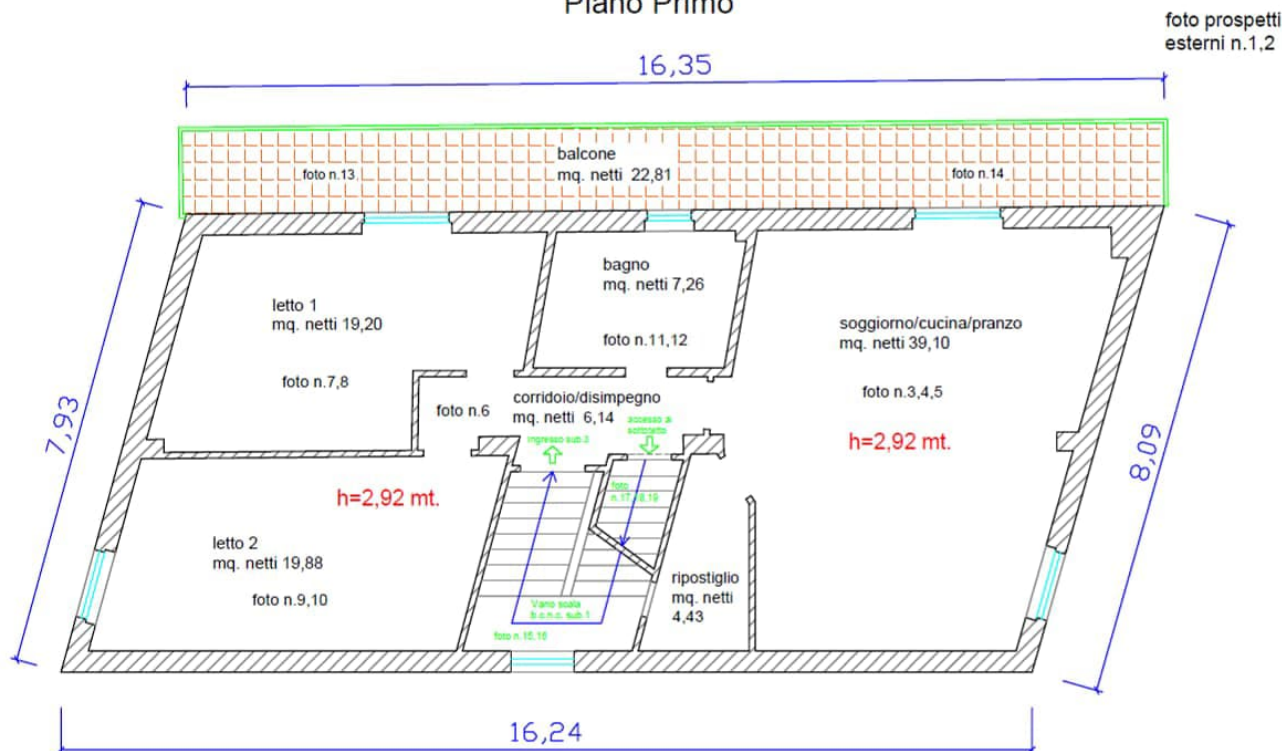
➤ immobile v.p.p. piano terra	mq. 115,82 al 100%	= mq. 115,82
➤ deposito/magazzino	mq. 22,81 al 30%	= mq. 6,84
la superficie commerciale è pari a		= <b>mq. 122,66</b>

<sup>2</sup> 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:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;**
- 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) ...;**
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite."**

## Pianta Stato di Fatto Piano Primo



*Lotto Unico – Abitazione ubicata a piano primo in Lamezia Terme - Nicastro, F.38 p.lla 883 sub.3*

Si rimanda agli allegati grafici (Cfr. All. n.5) e foto (Cfr. All. n.12), 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 16/06/2025 è emerso che, a carico dell'immobile subalterno n.3, non sussistono altre procedure esecutive e/o fallimentari sul bene oggetto della presente relazione.

### **3.4.6 CONFINI IMMOBILI**

**Confine Lotto Unico: Abitazione in Lamezia Terme via Salvatore Foderaro n.215, in Catasto Urbano alla Sezione di Nicastro Foglio n.38 p.lla 883, sub.3, ctg.A/3, cl.2, cons. 4,5 vani, p.1.**

L'appartamento a piano primo, in catasto urbano sub.3, p.lla 883 del Foglio di Mappa n.38 del Comune di Lamezia Terme, occupante porzione del piano primo del fabbricato, non riportato in mappa, è prospiciente sui 4 lati perimetrali su terreni privati p.lle 1356 a nord, 312 ad est, 340 a sud e 43,1361 ad ovest; giova osservare che occupa, in parte, le p.lle 312, 340, 345, 1356 e 1361



*Sovrapposizione Catastale su Foto Aerea – Fabbricato non riportato in Mappa ricadente, in parte, sulle p.lle 312, 340, 345, 1356 e 1361 ospitante il Lotto Unico a piano 1°.*

### 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 Lamezia Terme via Salvatore Foderaro n.215, in Catasto Urbano alla Sezione di Nicastro Foglio n.38 p.lla 883, sub.3, ctg.A/3, cl.2, cons. 4,5 vani, p.1.*

L'appartamento pignorato, è pervenuto al debitore esecutato signora “Sinopoli Alessia”, per la piena proprietà – quota 1/1 – in virtù del seguente atto:

- Atto di Compravendita (All. n.8) del 25/09/2008, rep. n.5957 del notaio Sebastiano Panzarella di Lamezia Terme trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 30/09/2008 ai



nn. 15920 R.G./10536 R.P., in cui i coniugi “Torcasio Serafino e Giudice Teresa”, vendevano alla signorina [REDACTED]: “la **proprietà del seguente immobile: In Comune di Lamezia Terme, Sezione di Nicastro, via S. Foderaro, già Contrada Papazzo, e precisamente:**

- *Appartamento facente parte di un più ampio fabbricato, posto al primo piano (secondo fuori terra), contraddistinto con il numero interno 1 (uno), composto di vani catastali quattro e mezzo, ... censito nel C.E.U. del Comune di Lamezia terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 38, particella 883 sub.3, contrada Papazzo, piano 1, int.1, cat. A/3, cl.2 vani 4,5, rc. Euro 244,03”.*

In base all’atto, l’esecutata signora ‘[REDACTED]’ risulta essere l’unica proprietaria per la piena proprietà, quota di 1/1, del bene oggetto di pignoramento.

**Titolo di Provenienza del bene:**

L’appartamento pignorato, è pervenuto alla parte venditrice per acquisto dai signori Giovanni Torcasio e Giuseppe Torcasio per **Atto di Compravendita (All. n.9) del 29/05/1990, rep. n.113233 del notaio Galati Fortunato di Lamezia Terme** trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 09/06/1990 ai nn. 10550 R.G./8661 R.P..

**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 Lamezia Terme via Salv. Foderaro n.215, in Catasto Urbano alla Sezione di Nicastro Foglio n.38 p.lla 883, sub.3, ctg.A/3, cl.2, cons. 4,5 vani, p.1.**

Sulla base di quanto riportato nella risposta al quesito precedente, l’esecutato signora [REDACTED]” risulta l’unica proprietaria 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 Lamezia Terme via Salvatore Foderaro n.215, in Catasto Urbano alla Sezione di Nicastro Foglio n.38 p.lla 883, sub.3, ctg.A/3, cl.2, cons. 4,5 vani, p.1.

**LIBERO.** Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l’Ufficio del Registro di Lamezia Terme con rilascio di attestazione del 23/06/2025 prot.63728/2025 (Cfr. All. n. 11) è emerso che il bene pignorato è libero – *a carico del soggetto pignorato, non risulta essere alcun contratto.*

Al momento, il bene, da come risulta dai certificati di residenza allegati alla presente perizia, cfr. all.13, è occupato dall’esecutata unitamente al coniuge e 3 figli minorenni e dai genitori (nonché venditori del bene) del coniuge.

Dalle indagini eseguite e per quanto 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. 14) rilasciato dal Comune di Lamezia Terme in data 05/06/2025 risulta che l’esecutata signora “**[REDACTED]**” in Lamezia Terme (CZ); all’interno di certificato risulta la seguente annotazione “*con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio **gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.** Lamezia Terme 07/09/209 L’Ufficiale di Stato Civile*”, pertanto l’esecutata risulta in: **“regime di SEPARAZIONE DEI BENI”**.



### 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;”**

**Formalità Lotto Unico: Abitazione in Lamezia Terme via Salvatore Foderaro n.215, in Catasto Urbano alla Sezione di Nicastro Foglio n.38 p.lla 883, sub.3, ctg.A/3, cl.2, cons. 4,5 vani, p.1.**

Si rileva che:

- 1) Non vi è la presenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale, in quanto il fabbricato non fa 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).

L’immobile oggetto di valutazione ricade in “Zona a prevalente destinazione residenziale (art.65)” in base al Piano Strutturale Comunale approvato dal Comune, e, si evidenzia, che su tale zona vigono i seguenti vincoli (da come risulta dal GeoPortale allegato di seguito accessibile a tutti gli utenti):

- “Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3 (Art.12 c.6)”
  6. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1.1, e nelle fasce fluviali sottoposte al medesimo ordine di tutela, di cui alla Tav. 3, si applica quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004. Per i Beni paesaggistici individuati ai sensi dell’art. 134 del Codice, di cui all’art. 3 punto 4 del Tomo IV del QTRP, valgono le norme di Salvaguardia prescritte dallo stesso QTRP;
- “R4 – Rischio idraulico molto elevato”;
- “P2 – Aree di pericolosità idraulica molto elevata”;
- “vincolo sismico” e, pertanto, eventuali variazioni strutturali potranno essere realizzate solo previa autorizzazione dell’Ufficio del Genio Civile della Regione Calabria.

Descrizione:	Norme:	Sup.Int.:
Zone a prevalente destinazione residenziale (Art.65)		100,06%
Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3 (Art.12 c.6)		100,06%
R4 - Rischio idraulico molto elevato		100,06%
P2 - Aree di pericolosità idraulica elevata		100,06%

### Stralcio GeoPortale Comune di Lamezia Terme

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.

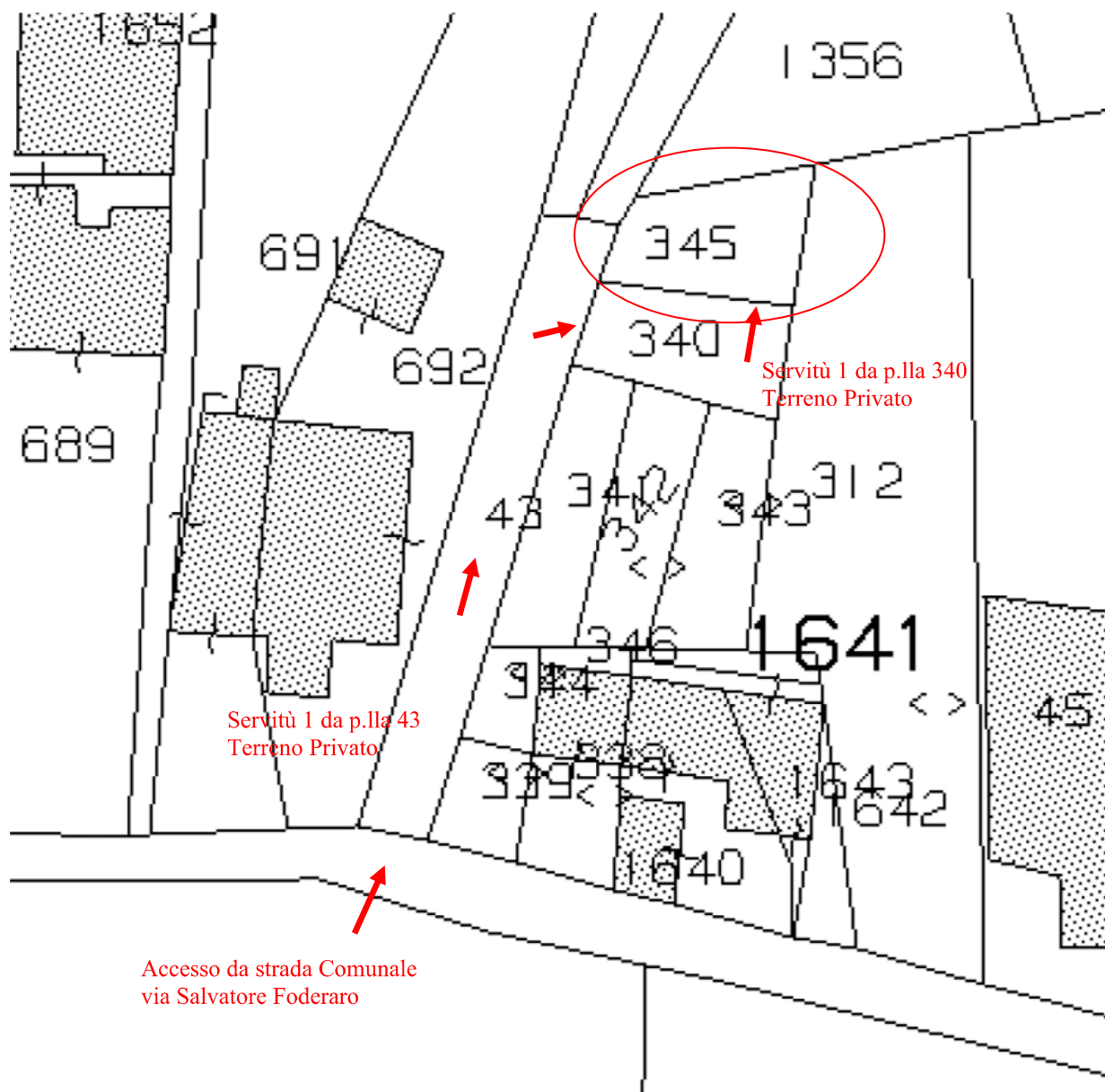
In merito all'esistenza di Cause in corso, dalla ricerca effettuata presso il Tribunale di Lamezia Terme (Cfr. All. n. 15), con rilascio di attestazione del 05/05/2025 “**non risultano in corso giudizi**”<sup>3</sup>, pertanto immobile pignorato non è gravato da procedimenti civili.

Poiché l'accesso all'appartamento a piano primo avviene per tramite di terreni di proprietà privata non pignorati, **si dovrà costituire servitù di passaggio per consentire all'aggiudicatario di attraversare i terreni p.lle 43 e 340 - di proprietà privata - con arrivo al vano scala a piano terra con accesso posto sul lato Sud del fabbricato.**

Giova osservare, che nel titolo di provenienza del bene, pervenuto con atto di compravendita del 29/05/1990 rep. 113.233 (all.9) a firma del notaio Galati Fortunato di Lamezia Terme viene trascritto: “*dichiarano le parti che detto fabbricato confina con via privata dalla quale prende accesso, ...*”, ma su tale terreno individuato dal sottoscritto Esperto come p.lla 43, non è stata iscritta nessuna servitù (cfr. all.20), pertanto, sarà cura e spese dell'acquirente provvedere alla costituzione di servitù di passaggio pedonale sul lato Sud del fabbricato fino al raggiungimento del vano ingresso.

<sup>3</sup> Precisamente, sussistono 2 formalità:

- R.G.A.C. n.237/2024 avente ad oggetto “*altri procedimenti cautelari*” definito con ordinanza di accoglimento n. cronol. 1755/2025 del 22/02/2025, datata 20/02/2025;
- R.G.A.C. n.455/2024 avente ad oggetto “*opposizione agli atti esecutivi art. 617 c.p.c. immobiliare*” definito con sentenza n. 422/2025 pubblicata il 29/05/2025.



*Stralcio Foglio Mappa n.38 di Lamezia Terme – Nicastro. Il Fabbricato ospitante il Lotto Unico, non inserito in mappa, ricade in parte sulla p.lla 345 (all.4)*



*Accesso da strada comunale via Salvatore Foderaro*



*Accesso da p.lla 43*



*Accesso a p.lla 340*



*Accesso a p.lla 340*



Onere in capo all'acquirente è la costituzione di servitù di passaggio, di accesso al Lotto Unico, da via comunale Salvatore Foderaro, attraverso le particelle di terreno n.43 e 340 non pignorate, come attualmente riscontrate di fatto.


Sull'appartamento grava anche il passaggio al vano sottotetto.

Si segnala, inoltre, che la copertura del fabbricato è realizzata in pannelli contenenti amianto.

### 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 Catanzaro), 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 01/01/1989 al 13/06/2025:

- All. 2/A: Ispezione Immobile Pignorato **Lotto Unico** al 13/06/2025:
  - **Catasto Fabbricati Lamezia Terme (CZ) F.38 p.lla 338 sub.3;**
    - 4 note rinvenute:
      1. Compravendita (provenienza del bene) R.P. n.8661/1990;
      2. Compravendita (titolo di proprietà) R.P. n.10536/2008;
      3. Ipoteca volontaria R.P. n.2446/2008;
      4. Pignoramento immobili R.P. n.13410/2023;
  
- 2/B: Ispezione Soggetto Esecutato al 13/06/2025:
  - 
    - 3 note rinvenute:
      1. Compravendita (titolo di proprietà) R.P. n.10536/2008;
      2. Ipoteca volontaria R.P. n.2446/2008;
      3. Pignoramento immobili R.P. n.13410/2023;



Di tutte le 7 formalità rinvenute (4+3), dopo un accurato controllo incrociato, scaturiscono solo n.2 formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente che di seguito si riassumono per come trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

1. **Iscrizione del 30/09/2008 ai nn. 2446 R.P. e 15921 R.G.:**

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, repertorio 5958/3647 del 25/09/2008, Pubblico Ufficiale notaio Panzarella Sebastiano per l'immobile pignorato sito in Lamezia Terme (CZ) per un Capitale di € 110.000 di Totale € 165.000,00 a favore di "BANCA PER LA CASA S.P.A." con sede in Milano (MI) contro [REDACTED] per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sull'immobile pignorato (Lotto Unico):

- Catasto Fabbricati, Comune **Lamezia Terme (CZ) M208Q Foglio 38, p.lla 883, sub.3**, natura A/3 – Abitazione tipo economico, indir. via S. Foderaro, int. 1, piano 1.

2. **Trascrizione del 22/11/2023 ai nn. 13410 R.P. e 17076 R.G.:**

**Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI** repertorio 920 del 26/10/2023 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME per l'immobile pignorato sito in Lamezia Terme (CZ) a favore di "PRISMA SPV S.R.L." con sede in Roma (RM) contro [REDACTED] per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sull'immobile pignorato (Lotto Unico):

Catasto Fabbricati, Comune **M208Q Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Foglio 38, p.lla 883, sub.3**, natura A/3 – Abitazione tipo economico, indir. C.da Papazzo, piano 1.

**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);

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

1. Cancellazione **Iscrizione del 30/09/2008 ai nn. 2446 R.P. e 15921 R.G.:**

**Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Costo cancellazione n.1: - ipoteca volontaria

- Imposta ipotecaria: 0,50 % x € 165.000,00 x 0 =	€	0,00
- Imposta di Bollo	€	0,00
- Tassa ipotecaria	€	40,00
TOTALE	€	<b>40,00</b>

2. Cancellazione **Trascrizione del 22/11/202 ai nn. 13410 R.P. e 17076 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:	€	40,00
Totale	€	<b>299,00</b>

**Costo totale cancellazioni di formalità**                      **TOTALE**                      €    **339,00<sup>4</sup>**

<sup>4</sup>A tale somma, sono da aggiungere, a carico del futuro acquirente, la spese per trascrizione del decreto di trasferimento con aggiunta dell'onorario del tecnico incaricato per la redazione delle note di trascrizione e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui cespiti oggetto di perizia con recupero documentazione c/o Pubblici Uffici; 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 ad eccezione che il fabbricato p.lla 883 non è riportato in mappa.

### 3.12 Risposta al quesito n°12.

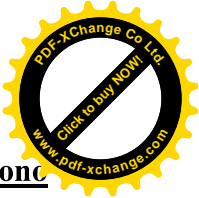
**“riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 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 Lamezia Terme via Salvatore Foderaro n.215, in Catasto Urbano alla Sezione di Nicastro Foglio n.38 p.lla 883, sub.3, ctg.A/3, cl.2, cons. 4,5 vani, p.1.**

#### **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 15/05/2025 con acquisizione di protocollo n.39177 e n.39184 (Cfr. All. n. 6) e successivamente si recava presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme al fine di reperire copia delle pratiche edilizie riguardanti il suddetto immobile.

Dagli accertamenti effettuati negli uffici comunali (Cfr. All. n. 7), sulla scorta dei documenti messi a disposizione rilasciati dal medesimo Comune, dai rilievi effettuati e dalle indagini svolte, emerge che **l’intero fabbricato a due piani fuori terra ospitante l’immobile oggetto di pignoramento a piano primo, è stato edificato abusivamente e in data**



**01/10/1986 al numero di protocollo 051258 è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ancora in fase di definizione per il rilascio del titolo abilitativo in attesa di integrazione di documentazione.**

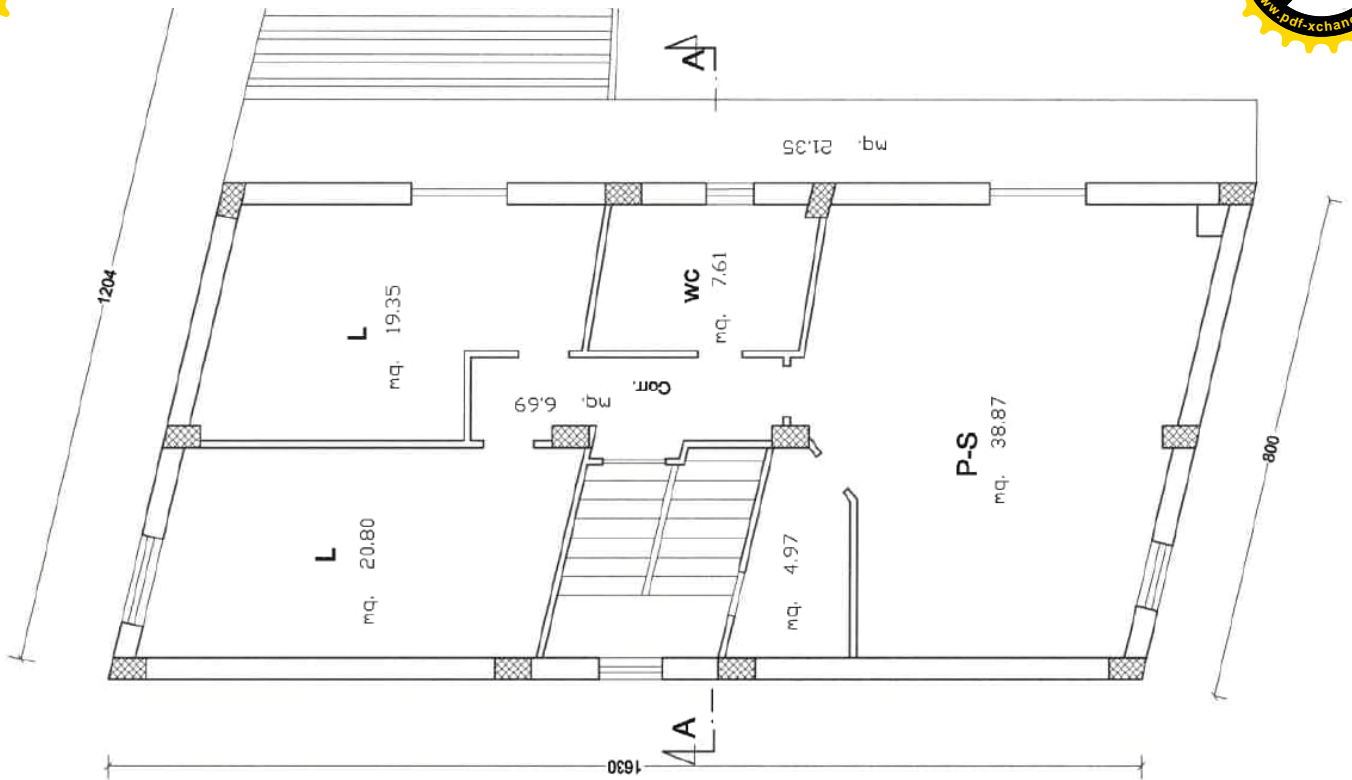
Di seguito, viene elencata la documentazione allegata alla pratica edilizia (*Cfr.* All. n. 7):

➤ **Domanda di rilascio per Concessione Edilizia in Sanatoria prot.n.051258 del 01/10/1986 identificata con Fascicolo n.6439** con allegata la seguente documentazione:

- Mod.47/85-A (domanda di sanatoria per opere ad uso residenziale);
- Mod.47/85-R (domanda di sanatoria per opere ad uso residenziale);
- Integrazione documentazione del 27/12/1988:
  - Perizia Giurata del 31.10.1988;
  - Rilievo fotografico;
  - Prova dell'avvenuto accatastamento;
  - Dichiarazione allaccio fognario;
  - Progetto-rilievo dell'opera da sanare: Piante-Sezioni-Prospetti;
  - Dichiarazione sostitutiva di certificazione (redditi-possesso);
  - Stato di Famiglia del 31/10/1988;
  - Dichiarazione di ultimazione lavori;
  - Pagamento oneri (n.9 bollettini)
- Calcolo oneri del 02.03.1998;
- Richiesta Integrazioni del 11/03/1998;
- Richiesta Integrazioni del 23/09/2004;
- Richiesta Certificati del 24/09/2008 con rilascio di certificato di inesistenza di vincoli inibitori e attestazione di versamento oneri ed oblazioni;
- Richiesta Integrazioni del 24/02/2009;

### **Verifica Urbanistica Lotto Unico**

Per quanto attiene alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, censito nel foglio di mappa 38 del catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme - Nicastro con la particella 883 sub. 3, il sottoscritto ha provveduto ad espletare un raffronto tra gli elaborati grafici relativi allo stato della richiesta della C.E. in Sanatoria (*Cfr.* All. n. 7), con la restituzione grafica relativa al rilievo espletato nel corso delle operazioni peritali del 03/06/2025 (*Cfr.* All. n. 5):



*Stralcio Elaborato Grafico allegato alla pratica di condono edilizio (all.7)*

**Pianta Stato di Fatto  
Piano Primo**

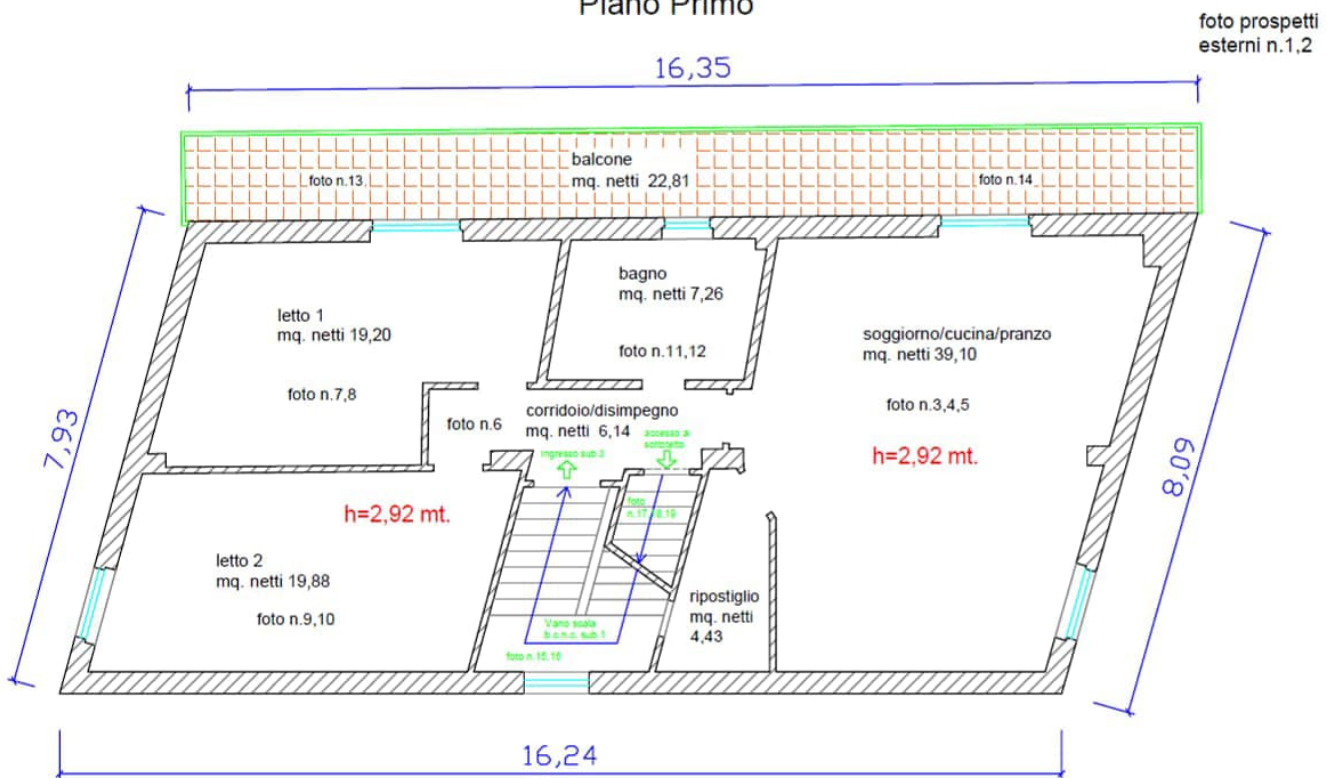


foto prospetti  
esterni n.1,2

*Stralcio Elaborato Grafico redatto in base al rilievo del 03.06.2025 dell'abitazione a piano primo*



### Differenze riscontrate Lotto Unico

Da un confronto tra la pianta del piano primo allegata alla pratica di condono edilizia presentata 01/10/1986 con il rilievo effettuato dal sottoscritto in data 03/06/2025, di fatto, non risultano differenze nei limiti di una tolleranza del 2%.

Ai sensi dell'art. 46 T.U. non si ravvisa la nullità degli atti giuridici in quanto per l'immobile è stata presentata richiesta per il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria.

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.

Si precisa anche la destinazione urbanistica del terreno sul quale ricade il fabbricato ospitante l'immobile oggetto del procedimento:

l'immobile oggetto di valutazione ricade in “Zona a prevalente destinazione residenziale (art.65)” in base al Piano Strutturale Comunale approvato dal Comune, e, si evidenzia, che su tale zona vigono i seguenti vincoli (da come risulta dal GeoPortale allegato di seguito accessibile a tutti gli utenti):

- “Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3 (Art.12 c.6)”
  - 6. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1.1, e nelle fasce fluviali sottoposte al medesimo ordine di tutela, di cui alla Tav. 3, si applica quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004. Per i Beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 134 del Codice, di cui all'art. 3 punto 4 del Tomo IV del QTRP, valgono le norme di Salvaguardia prescritte dallo stesso QTRP;
- “R4 – Rischio idraulico molto elevato”;
- “P2 – Aree di pericolosità idraulica molto elevata”;
- “vincolo sismico” e, pertanto, eventuali variazioni strutturali potranno essere realizzate solo previa autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile della Regione Calabria.

Particella: TERRITORIO URBANIZZAZ. Classi di fattibilità: PAI 2024 Rischio idr. PAI 2024 Pericolo idr. Complesivo

Completivo

Trasparenza raster:

**Piano Strutturale Comunale:**  
**TERRITORIO URBANIZZATO - CAPO 15**

Descrizione: Zone a prevalente destinazione residenziale (Art.65) Norme: Sup.Int.: 100,06%

**Vincoli:**  
**Classi di fattibilità' geologica**

Descrizione: Ambienti sottoposti ai limiti della Classe 3 (Art.12 c.6) Norme: Sup.Int.: 100,06%

**PAI\_2024:**  
**PAI 2024 Rischio idraulico**

Descrizione: R4 - Rischio idraulico molto elevato Norme: Sup.Int.: 100,06%

**PAI 2024 Pericolo idraulico**

Descrizione: P2 - Aree di pericolosità idraulica elevata Norme: Sup.Int.: 100,06%

Gruppo Andreani

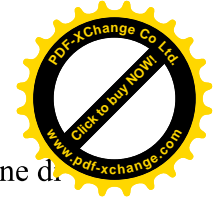
Stralcio GeoPortale Comune di Lamezia Terme

### 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 alla risposta precedente, per l’intero fabbricato è stata presentata domanda di condono edilizio in data 01/10/1986 prot. 051258 al Comune di Lamezia Terme ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 di cui per il rilascio, per come richiesto dal comune sopra richiamato in data 24/02/2009 (cfr. all. 7) si devono “produrre i documenti di seguito elencati:

- *Certificato d’idoneità statica o progetto di adeguamento sismico o dichiarazione liberatoria sulla non necessità di adeguamento sismico delle opere;*
- *Atto unilaterale d’obbligo registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CZ;”.*



Si precisa che con l'Atto Unilaterale d'obbligo, sarà stabilita apposita convenzione, al fine di effettuare la riduzione ai termini dell'art. 34 (quarto comma) della legge 28 febbraio 1985 n. 47 dell'oblazione e del costo di costruzione dovuta per detta opera abusiva, rilevato che ricorrevano le condizioni e non sussistevano le esclusioni di cui all'art. 34 (terzo comma) della legge 28 febbraio 1985 n. 47, cioè **che l'opera abusiva di che trattasi è stata eseguita od acquistata al solo scopo di essere destinata a prima abitazione del richiedente la sanatoria (oppure suoi parenti di primo grado) e questi risiede (oppure non vi risiede perché l'alloggio non è ancora abitabile) e non trattasi di abitazione qualificata di lusso ai sensi del D.M. 02.08.1969, pubblicato nella G.U. n. 218 del 27.08.1969, né di abitazione classificata catastalmente nella categoria A/1.**

**Tutto ciò premesso costituisce presupposto, che il futuro proprietario dell'immobile facente capo alla citata domanda in sanatoria, ai sensi dell'art. 34 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ai fine di non pagare il restante onere dell'oblazione e del costo di costruzione, si dovrà impegnare nei confronti del Comune di Lamezia Terme ad assumere le seguenti clausole per la durata di 20 anni dalla stipula dell'atto unilaterale d'obbligo:**

- **abitazione principale, vale a dire di non possedere altre abitazioni nel territorio nazionale;**
- **destinare l'appartamento per civile abitazione quale abitazione propria e della propria famiglia.**

Per la regolarizzazione urbanistica, l'aggiudicatario, dovrà portare a termine l'iter urbanistico presso il Comune di Lamezia Terme.

In caso l'acquirente fosse già proprietario di altra abitazione, vale a dire di comprare l'immobile come seconda casa, dovrà pagare al Comune di Lamezia Terme la seguente somma di seguito esposta desunta dal sottoscritto dall'ufficio tecnico sezione condoni del Comune di Lamezia Terme (somma dovuta al 29/05/2025):

- oblazione	£ 14.461.000	→	€ 7.468,48 + interessi
- costo di costruzione	£ <u>1.783.000</u>	→	€ <u>920,84 + interessi</u>
<b>totali</b>	<b>£ 14.744.000</b>	<b>→</b>	<b>€ 7.614,64 + interessi</b>

considerando un maggiore importo all'atto di vendita dovuto a maggiorazione degli interessi legali, si presume, in eccesso, un importo pari a circa ad **€ 8.000,00, salvo approvazione dell'amministrazione comunale.**



Giova osservare che tali dati sono suscettibili di variazione in quanto l'intera pratica di sanatoria riguarda anche il piano terra destinato a deposito, pertanto il pagamento degli oneri è suscettibile di variazioni, anche tenendo conto del maturare degli interessi.

Riepilogando il sottoscritto Esperto reputa la **regolarità edilizia e urbanistica dei lotti portando a compimento l'istanza di sanatoria ancora in definizione presso il Comune di Lamezia Terme**, pertanto l'aggiudicatario dei beni dovrà attivarsi per portare a termine l'iter burocratico al fine di ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria.

Si precisa, inoltre, che l'appartamento è privo del certificato di agibilità/abitabilità, pertanto, sarà onere dell'aggiudicatario, presentare richiesta al Comune redatta dalla seguente documentazione:

- 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;
- copia ricevute pagamento oneri concessori o dichiarazione liberatoria dell'Ufficio ragioneria;
- attestato di qualificazione energetica.

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.

### 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 Lamezia Terme via Salvatore Foderaro n.215, in Catasto Urbano alla Sezione di Nicastro Foglio n.38 p.lla 883, sub.3, ctg.A/3, cl.2, cons. 4,5 vani, p.1..

Per la verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, dalle indagini eseguite presso il Comune di Lamezia Terme e da quello che è stato possibile accertare, gli immobili non risultano gravati da uso civico né risulta che sia intervenuta affrancazione, ciò in linea con le risultanze emergenti sia dai titoli di proprietà e sia dalle visure ipocatastali da cui non risultano formalità.

### 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

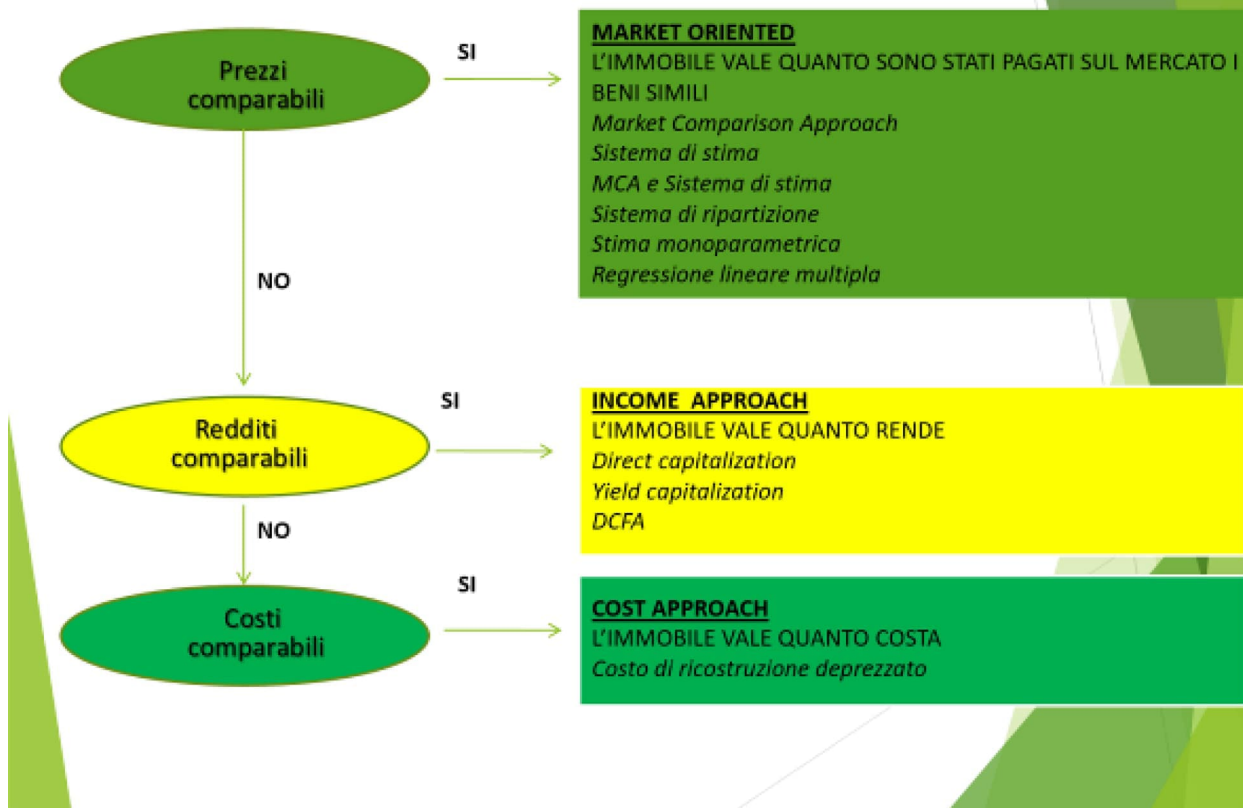
I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- 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 Lamezia Terme 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'Agenda delle Entrate ed ha riguardato uno spazio temporale di 36 mesi (a partire dal 01/01/2022), sul Foglio di Mappa n.38 ove ricade il subject, ove si sono riscontrate 10 compravendite (Cfr. all. n.°16/a,17/a,b,c,d,e,f,g,h,i,l), di cui 3 valide al fine di determinare il valore di mercato del bene (Cfr. all. n.°18/B,C,D), aventi ad oggetto beni immobili simili a quello pignorato, i cui dati principali saranno sintetizzati nei seguenti paragrafi.



### 3.15.3 Procedimento di Stima Immobiliare: Abitazione in Lamezia Terme via Salvatore Foderaro n.215, in Catasto Urbano alla Sezione di Nicastro Foglio n.38 p.lla 883, sub.3, ctg.A/3, cl.2, cons. 4,5 vani, p.1.

#### **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).

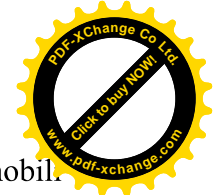
Il principio elementare su cui si fonda il procedimento in esame consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile, sostituibile 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:

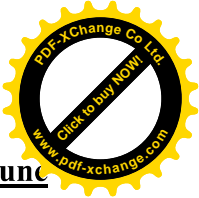


- **Analisi del mercato** (per la rilevazione delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato);
- **Scelta delle caratteristiche immobiliari;**
- **Compilazione della tabella dei dati;**
- **Analisi dei prezzi marginali;**
- **Redazione della tabella di valutazione;**

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 (*Cfr. all. n.°16,17*) 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 36 mesi (a partire dal 01/01/2022), sul Foglio di Mappa n.38 ove ricade il subject, ove si sono riscontrate 10 compravendite (*Cfr. all. n.°16/a,17/a,b,c,d,e,f,g,h,i,l*), di cui 3 valide al fine di determinare il valore di mercato del bene (*Cfr. all. n.°18/B,C,D*), i cui dati principali sono sintetizzati nella sottostante tabella:



**n.10 Atti di Compravendita rinvenuti (in ordine cronologico) sul Foglio n.38 del Comune di Lamezia Terme-Nicastro (in neretto quelli validi usati come comparabili simili al subject):**

Comparabile	Estremi atto di compravendita (All.18)	Ctg.	Ubicazione (Nicastro F.38)	Destinazione/dimensioni
A € 25.000,00	Notaio Sebastiano Panzarella di Lamezia Terme rep. n.°27861 del 07/03/2025	A/3 vani 3,5	p.lla 1781 sub.1 via R. Lanzino 72	Fabbricato ad un solo piano fuori terra con annessa corte di 55 mq commerciali
	<b>Comparabile Valido: prezzo appartamento simile al subject</b>			
B 1° comprav. € 4.900,00 2° comprav. € 8.500,00	Notaio Gianluca Perrella di Lamezia Terme rep. n.°107706 del 28/11/2024	Terreno + A/3 vani 2,5	p.lla 1961 sub.4 via S. Foderaro	I° compravendita di quota di terreno e II° compravendita di casa per civile abitazione + terreni
	<b>Scartato: trattasi di vendita di quote</b>			
C € 60.000,00	Notaio Aless. Maione di Nocera Terinese rep. n.°5822 del 22/05/2024	A/3 vani 6	p.lla 882 sub.7 via R. Lanzino 78	Appartamento per civile abitazione a piano 1° di 109 mq. commerciali
	<b>Comparabile Valido: appartamento simile al subject</b>			
D € 100.000,00	Notaio Francesco Sapone di Lamezia Terme rep. n.°4069 del 13/05/2024	A/4 vani 10	p.lla 520 sub.2 e 4 c.da Papazzo	Casa di abitazione a piano terra e primo di 217 mq + magazzino a piano terra di mq.14
	<b>Comparabile Valido: prezzo appartamento simile al subject</b>			
E € 253.000,00	Notaio Sebast. Panzarella di Lamezia Terme rep. n.°27018 del 23/04/2024	A/7 vani 10	p.lla 676 sub.1 c.da Scinà snc	Villa a 2 piani fuori terra con giardino di 231 mq. commerciali
	<b>Scartato: trattasi di villa</b>			
F € 39.999,99	Notaio Sebast. Panzarella di Lamezia Terme rep. n.°26993 del 12/04/2024	A/3 vani 3,5	p.lla 2185 sub.1 c.da Muzio snc	Apprezzamento di terreno con entrostante rudere di fabbricato
	<b>Scartato: trattasi di terreno con unità collabente</b>			
G € 3.000,00	Notaio Brunella Fabiano di Maida rep. n.°11729 del 22/12/2023	C/2 di 16 mq	p.lla 951 sub.1114 via del Progresso snc	Quota di 1/4 di deposito a piano terre di mq.16
	<b>Scartato: trattasi di vendita di quota di magazzino</b>			
H € 224.000,00	Notaio Fabio Gaudio di Paola rep. n.°2907 del 09/08/2023	A/3 vani 11	p.lla 1095 sub.6 c.da Muzio snc + sub.5 vani 5	Appartamento a piano terra e primo con annessa corte di 304 mq + appart p.T
	<b>Scartato: trattasi di villa</b>			
I € 47.000,04	Notaio Gianluca Perrella di Lamezia Terme rep. n.°106222 del 23/03/2023	A/3 vani 7,5	p.lla 2170 sub.1 vani 7,5 via Raffaele Longo	Casa per civile abitazione a piano terra e primo
	<b>Scartato: trattasi di vendita tra omonimi</b>			
L € 110.000,00	Notaio Gianluca Perrella di Lamezia Terme rep. n.°105984 del 12/12/2022	A/3 vani 7,5	p.lla 214 sub.16 via Roberto il Guiscardo n.136	Casa di abitazione a piano terra, 2° e 4°
	<b>Scartato: trattasi di vendita tra omonimi</b>			

Delle 10 compravendite trovate solo quelle individuate come comparabili “A”, “C” e “D” sono simili al subject, ricadente nelle vicinanze in un raggio di 600 metri circa:



**3.15.5 STIMA Lotto Unico: Abitazione in Lamezia Terme via Salvatore Foderaro n.215, in Catasto Urbano alla Sezione di Nicastro Foglio n.38 p.lla 883, sub.3, ctg.A/3, cl.2, cons. 4,5 vani, p.1.**

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

Data <b>DAT</b> (mesi)
Superficie principale lorda <b>SUP</b> (mq)
Superficie balconi/terrazze <b>BAL</b> (mq)
Superficie balconi/terrazze di superficie eccedente 25 mq <b>BAL'</b> (mq)
Superficie Corte <b>COR</b> (mq)
Superficie Corte eccedente l'area di sedime <b>COR'</b> (mq)
Garage/Magazzino/Deposito <b>GAR</b> (mq)
Stato di Manutenzione (Conservazione) <b>MAN</b> (n) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)
Servizi (bagni) <b>SER</b> (n.) 0 assenza/ 1 Presenza

Di seguito vengono riportate le Schede Immobiliari (all.18) del subject e dei comparabili “A”, “C” e “D” con evidenziati i dati delle singole caratteristiche:



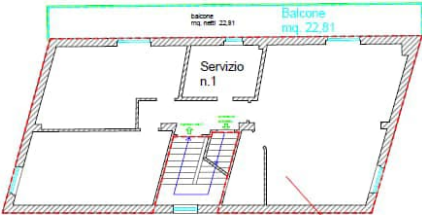
SCHEDA IMMOBILIARE SUBJECT

all.18/a  
**SUBJECT**

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO P.Primo

Pianta Stato di Fatto  
Piano Primo

NCEU Lamezia Terme - Nicastro  
F.38 P.IIa 883 Sub.3 ctg. A/3 vani 4,5



**APPARTAMENTO  
SUPERFICIE PRINCIPALE  
MQ. 115,82 V.P.P.**

Appartamento Piano Primo mq. 115,82 v.p.p.  
(mq. 96,01 netti o calpestabili) con annesso balcone  
di mq.22,81 (al 30%)  
SUPERFICIE COMMERCIALE 122,66 MQ



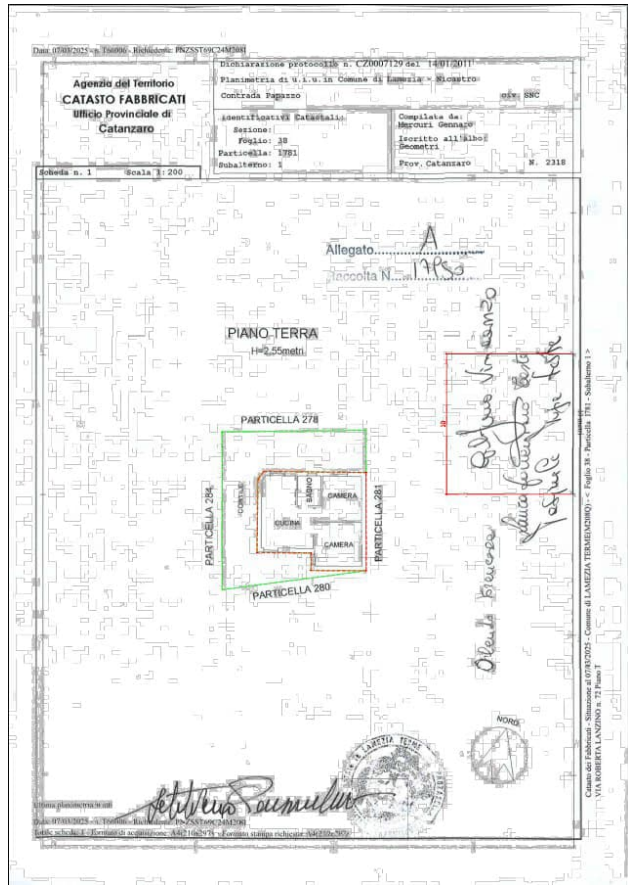
**APPARTAMENTO  
SUPERFICIE PRINCIPALE  
MQ. 115,82 V.P.P.**

appartamento piano primo  
manutenzione sufficiente

realizzato prima del 1986 in attesa del rilascio  
di C.E. in sanatoria presentata in data  
01/10/1986

SERVIZI N.1

*Scheda Immobiliare SUBJECT (All.18/a)*



SCHEDA IMMOBILIARE  
COMPARABILE "A"

18/b

**Prezzo di Compravendita  
€ 25.000,00**

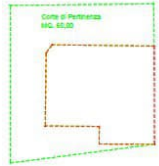
Notaio Sebastiano Panzarella  
Rep. 27861 del 07/03/2025  
(DATA 2 mesi)

NCEU Lamezia Terme -  
Nicastro  
F.38 P.IIa 1781 Sub.1  
Ctg. A/3 Vani 3,5 piano T

immobile sito in via Roberta  
Lanzino n.72 (a 618 metri  
dal subject)

**Prezzo Marginale  
€ 456,45 / mq**

SERVIZI N.1



**APPARTAMENTO  
SUPERFICIE PRINCIPALE  
MQ. 49,60 V.P.P.**

Superficie Commerciale  
= mq 49,60 + 0,1 x 49,60 + 0,02 x (60,00-49,60) = mq 54,77

trattasi di abitazione autonoma ad 1 piano fuori terra  
manutenzione sufficiente (realizzato prima del 1967)



*Scheda Immobiliare COMPARABILE "A" (All.18/b)*





**Data DAT (mesi)**

La data dell'atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A, C e D). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l'unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l'ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi delle quotazioni del particolare segmento di mercato immobiliare. Il segno atteso del prezzo marginale della data è:

- a) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- b) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

[PM<sub>data</sub> = P \* i / 12 dove i=(Montante-Capitale iniziale)/Capitale iniziale]

$PM_{data} = \frac{[Media (Quot.2024 2^{\circ}sem) - Media (Quot. anno compravendita semestre)]}{\frac{Media (Quotazioni anno compravendita semestre)}{12}} \times P$
---

**Dove**

**PM<sub>data</sub> = Prezzo marginale data**

**P = Prezzo di vendita comparabile**

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è:

- **per il comparabile A** data atto 07/03/2025 è lo **0,00 %** atteso che la compravendita è avvenuta di recente e il tasso non è variato.



- per i comparabili “C” e “D” data atti 22/05/2024 e 13/05/2024 è lo **-4,83%** atteso che tra il primo semestre 2024 e il secondo semestre 2024 (ultimo disponibile dall’Agenzia delle Entrate) le quotazioni sono diminuite.

Nello specifico si è riscontrato (*Cfr. tabelle sotto riportate*) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene D7 – periferica/via Foderaro, nell’anno 2024, 1° semestre le quotazioni delle abitazioni di tipo economico erano pari a 610 ÷ 840 ( min ÷ max) €/mq → **media 725 €/mq** mentre quelle nell’anno 2024, 2° semestre (ultimo disponibile) le quotazioni delle abitazioni di tipo economico erano pari a 580 ÷ 800 ( min ÷ max) €/mq → **media 690 €/mq**.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: LAMEZIA TERME

Fascia/zona: Periferica/VIA FODERARO, VIA CASSIODORO, VIA ARISTOTELE, VIA PONTIERI, VIA DEL PROGRESSO IN PARTE, VIA MURAT IN PARTE

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	690	960	L	3,9	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	840	L	2,8	4	N
Box	NORMALE	385	460	L	2,2	2,6	N
Ville e Villini	NORMALE	790	1100	L	4,1	5,3	N



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: LAMEZIA TERME

Fascia/zona: Periferica/NICASTRO SUD DA VIA DEL PROGRESSO A VIA SENATORE ARTUTO PERUGINI E VIA ANTONIO REILLO FINO A VIA SALVATORE FODERARO

Codice di zona: D19

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	960	L	3,5	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	800	L	3,2	4,4	L
Box	NORMALE	385	530	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	790	1100	L	4,1	5,3	L

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
A	€ 25.000,00	-0,00% (0,00)	- 0,00/mese
C	€ 60.000,00	-4,83% (0,0483)	- 241,50/mese
D	€ 100.000,00	-4,83% (0,0483)	- 402,50/mese



**Superficie principale SUP (mq) - Balconi BAL-BAL' (mq)**  
**Corte COR-COR' (mq) – Garage GAR (mq)**<sup>5</sup>

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 18/a,b,c,d) sono scaturiti i valori di seguito esplicitati:

<b>Calcolo della superficie Immobile Pignorato - SUBJECT</b>			
<b>SUBJECT (vedi Elaborato grafico all.18/a)</b>			
	<b>Sup. vpp (mq)</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. tot. (mq)</b>
<b>Superficie Principale SUP (mq)</b>	<b>115,82</b>	<b>100 (1/1)</b>	<b>115,82</b>
<b>Super. Balconi BAL (mq) (totale calcolati mq,22,81)</b>	<b>22,81</b>	<b>30 (3/10)</b>	<b>6,843</b>
<b>Super. Balconi eccedenti i 25 mq BAL' (mq)</b>	<b>0,00</b>	<b>10 (1/10)</b>	<b>0,00</b>
<b>Super. Corte COR (mq) (totale calcolati mq,0,00)</b>	<b>0,00</b>	<b>10 (1/10)</b>	<b>0,00</b>
<b>Super. Corte eccedente SUP - COR' (mq)</b>	<b>0,00</b>	<b>2 (1/50)</b>	<b>0,00</b>
<b>Garage GAR (mq)</b>	<b>0,00</b>	<b>40 (4/10)</b>	<b>0,00</b>

**Superficie totale comparata (mq) 122,663**

<sup>5</sup> 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:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;**
- 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) ...;**
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.”**



<b>Calcolo della superficie totale comparabile A (vedi Elaborato grafico all.18/b)</b>			
	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. tot. (mq)</b>
<b>Superficie Principale SUP (mq)</b>	<b>49,60</b>	<b>100 (1/1)</b>	<b>49,60</b>
<b>Super. Balconi BAL (mq) (totale calcolati mq.0,00)</b>	<b>0,00</b>	<b>30 (3/10)</b>	<b>0,00</b>
<b>Super. Balconi eccedenti i 25 mq BAL' (mq)</b>	<b>0,00</b>	<b>10 (1/10)</b>	<b>0,00</b>
<b>Super. Corte COR (mq) (totale calcolati mq.60,00)</b>	<b>49,60</b>	<b>10 (1/10)</b>	<b>4,96</b>
<b>Super. Corte eccedente SUP - COR' (mq)</b>	<b>10,40</b>	<b>2 (1/50)</b>	<b>0,208</b>
<b>Garage GAR (mq)</b>	<b>0,00</b>	<b>40 (4/10)</b>	<b>0,00</b>

**Superficie totale comparata (mq) 54,768**

<b>Calcolo della superficie totale comparabile C (vedi Elaborato grafico all.18/c)</b>			
	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. tot. (mq)</b>
<b>Superficie Principale SUP (mq)</b>	<b>110,00</b>	<b>100 (1/1)</b>	<b>110,00</b>
<b>Super. Balconi BAL (mq) (totale calcolati mq.29,00)</b>	<b>25,00</b>	<b>30 (3/10)</b>	<b>7,50</b>
<b>Super. Balconi eccedenti i 25 mq BAL' (mq)</b>	<b>4,00</b>	<b>10 (1/10)</b>	<b>0,40</b>
<b>Super. Corte COR (mq) (totale calcolati mq.0,00)</b>	<b>0,00</b>	<b>10 (1/10)</b>	<b>0,00</b>
<b>Super. Corte eccedente SUP - COR' (mq)</b>	<b>0,00</b>	<b>2 (1/50)</b>	<b>0,00</b>
<b>Garage GAR (mq)</b>	<b>0,00</b>	<b>40 (4/10)</b>	<b>0,00</b>

**Superficie totale comparata (mq) 117,90**



<b>Calcolo della superficie totale comparabile D (vedi Elaborato grafico all.18/d)</b>			
	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. tot. (mq)</b>
<b>Superficie Principale SUP (mq)</b>	<b>193,00</b>	<b>100 (1/1)</b>	<b>193,00</b>
<b>Super. Balconi BAL (mq) (totale calcolati mq.0,00)</b>	<b>0,00</b>	<b>30 (3/10)</b>	<b>0,00</b>
<b>Super. Balconi eccedenti i 25 mq BAL' (mq)</b>	<b>0,00</b>	<b>10 (1/10)</b>	<b>0,00</b>
<b>Super. Corte COR (mq) (totale calcolati mq.0,00)</b>	<b>0,00</b>	<b>10 (1/10)</b>	<b>0,00</b>
<b>Super. Corte eccedente SUP - COR' (mq)</b>	<b>0,00</b>	<b>2 (1/50)</b>	<b>0,00</b>
<b>Garage GAR (mq)</b>	<b>48,00</b>	<b>40 (4/10)</b>	<b>19,20</b>

**Superficie totale comparata (mq) 212,20**

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 commerciale<sup>6</sup> dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

<b>Comparabile</b>	<b>Prezzo (€)</b>	<b>Sup. di calcolo lorda (mq)</b>	<b>Prezzo medio (€/mq)</b>
A	€ 25.000,00	54,768	€ 456,47 /mq
C	€ 60.000,00	117,90	€ 508,91 /mq
D	€ 100.000,00	212,20	€ 471,25 /mq
<b>Prezzo marginale superficie principale= €/mq 456,47</b>			

<sup>6</sup> *La superficie commerciale è stata calcolata con la seguente formula:*

$$S_T = S_u + 0,3 S_b + 0,1 S_{b'} + 0,1 S_c + 0,02 S_{c'} + 0,4 S_g$$

*Dove*

*S<sub>u</sub>* = Superficie principale lorda appartamento;

- *S<sub>b</sub>* = Superficie balconi

*S<sub>b'</sub>* = Superficie balconi eccedenti i 25 mq;

- *S<sub>c</sub>* = Superficie corte

*S<sub>c'</sub>* = Superficie corte eccedente *S<sub>u</sub>*;

- *S<sub>g</sub>* = Superficie garage



### **Costo marginale riferito ai balconi:**

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile dei balconi/terrazze, assunto pari a 0,30 (3/10) per i primi 25 mq e pari a 0,10 per i restanti mq, pertanto, **il prezzo marginale della superficie del balconi/terrazzi è 136,94 €/mq (=456,47 €/mq x 3/10), quella per la parte eccedente i 25 mq è 45,65 €/mq (=456,47 €/mq x 1/10)**

### **Costo marginale riferito alla corte esclusiva di pertinenza:**

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile della, assunto pari a 0,10 (1/10) per la superficie lorda dell'appartamento e pari a 0,02 per i restanti mq, pertanto, **il prezzo marginale della superficie della corte è 45,65 €/mq (=456,47 €/mq x 1/10), quella per la parte eccedente la superficie v.p.p. è 9,13 €/mq (=456,47 €/mq x 1/50)**

### **Costo marginale riferito al Garage:**

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile dei garage, assunto pari a 0,40 (4/10) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie dei garage è 182,59 €/mq (=456,47 €/mq x 4/10).**

### **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 essendo che tutti i comparabili hanno lo stesso numero di servizi del subject, tale caratteristica non viene considerata ai fini della stima.



### Stato di manutenzione MAN

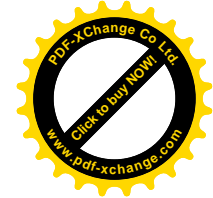
Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

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:

<b>Classe</b>	<b>Punteggio</b>	<b>Nomenclatore</b>
<b>Ottimo</b>	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.
<b>Sufficiente</b>	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.
<b>Scarso</b>	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.

Nel caso di specie, dalle analisi dei rilievi fotografici allegati in all.18, gli immobili oggetto di stima "Subject" e i Comparabili "A", "C" e "D" presentano lo stesso grado di manutenzione "sufficiente", ad eccezione del Comparabile "C" (dotato del certificato di agibilità) nel quale tale caratteristica incide sul valore comparato assunto pari per € 3.000,00.



## 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	C	D	Subject	Informazione mercantile
Prezzo <b>PRZ</b> (€)	25.000	60.000	100.000	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data <b>DAT</b> (mesi)	2	12	12	-	-4,83% annuo
Superf. principale <b>SUP</b> (mq)	49,60	110,00	193,00	115,82	Indice mercantile 1
Balconi <b>BAL</b> (mq)	0,00	25,00	0,00	22,81	Indice mercantile 0,30
Balconi ecced. <b>BAL'</b> (mq)	0,00	4,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,10
Corte <b>COR</b> (mq)	49,60	0,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,10
Corte ecced. <b>COR'</b> (mq)	10,40	0,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,02
Garage <b>GAR</b> (mq)	0,00	0,00	48,00	0,00	Indice mercantile 0,40
Servizi (bagni) <b>SER</b> (n.)	1	1	1	1	
Stato Manutenzione <b>MAN</b> (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	1	1	2	1	

**Tabella n.°1**



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

<b>MARKET COMPARISON APPROACH</b>			
<b>TABELLA PREZZI MARGINALI</b>			
<b>Prezzo di mercato e caratteristica</b>	<b>A</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Data <b>DAT</b> (mesi)	€ 0,00	-241,50	-402,50
Superf. principale <b>SUP</b> (mq)	€ 456,47	€ 456,47	€ 456,47
Balconi <b>BAL</b> (mq)	€ 136,94	€ 136,94	€ 136,94
Balconi ecced. <b>BAL'</b> (mq)	€ 45,65	€ 45,65	€ 45,65
Corte <b>COR</b> (mq)	€ 45,62	€ 45,62	€ 45,62
Corte ecced. <b>COR'</b> (mq)	€ 9,13	€ 9,13	€ 9,13
Garage <b>GAR</b> (mq)	€ 182,59	€ 182,59	€ 182,59
Servizi (bagni) <b>SER</b> (n.)	-	-	-
Stato Manutenzione <b>MAN</b> (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00

**Tabella n.°2**



Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili “A”, “C” e “D”) e l’immobile da valutare (Subject) sono sintetizzati nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

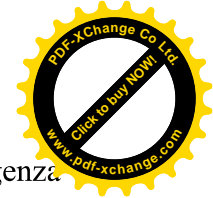
<b>MARKET COMPARISON APPROACH</b>			
<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>			
<b>Prezzo e caratteristica</b>	<b>A</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
<b>Prezzo (€)</b>	<b>25.000,00</b>	<b>60.000,00</b>	<b>100.000,00</b>
Data <b>DAT</b> (mesi)	0	-2.898,00	-4.830,00
Superficie principale <b>SUP</b> (mq)	30.227,51	2.656,66	-35.230,43
Balconi <b>BAL</b> (mq)	3.123,63	-299,90	3.123,63
Balconi ecced. <b>BAL'</b> (mq)	0	-182,59	0
Corte <b>COR</b> (mq)	-2.264,10	0	0
Corte ecced. <b>COR'</b> (mq)	-94,95	0	0
Garage <b>GAR</b> (mq)	0	0	-8.764,24
Servizi (bagni) <b>SER</b> (n.)	0	0	0
Stato Manutenzione <b>MAN</b> (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	0	-3.000,00	0
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>55.992,09</b>	<b>56.276,17</b>	<b>54.298,96</b>

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 (Comparabili A-C-D) 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.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.



La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta  $d\%$  calcolata nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se  $d\% \leq 5\%$  a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Sintesi di Stima		
<b>D% = (max-min)/min &lt; 5%</b>	3,64%	<5,00%
<b>Valore di Mercato media fra A – C – D (€)</b>	<b>55.522,41 ≈ 55.500,00</b>	

### **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 1°) è pari a € **55.522,41** (media tra i prezzi corretti dei comparabili A, C e D) ≈ € **55.500,00**.

### **Aggiustamento del Prezzo per vizi non riscontrati - Calcolo abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (α)**

Premesso che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo avremo che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, la mancata e/o errata indicazione in perizia degli oneri (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, maggiorazione della spesa per lo smaltimento di rifiuti tossici eventualmente rinvenuti, quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e dai costi per la cancellazione/trascrizione di formalità, etc.), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo, 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 5% del valore dell'immobile, e, pertanto, il valore di mercato



dell'immobile descritto come lotto unico dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,95**, perciò, il valore dell'immobile descritto come lotto unico dovrà essere abbattuto di € **2.775,00** (5% di € 55.500,00).

**Abbattimento del prezzo per mancato accesso carrabile e per costituzione dell'accesso pedonale su corte di proprietà privata ( $\beta$ )**

Come già citato in risposta al quesito n.9, l'accesso al bene pignorato, solo pedonale, è tramite terreno non di proprietà, pertanto l'aggiudicatario dovrà accollarsi il costo della costituzione di servitù di passaggio.

Tale inconvenienza, viene tenuta in conto nella stima del bene attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di abbattimento percentuale che nel caso di specie, si è assunto pari al 5% del valore dell'immobile, e, pertanto, il valore dell'immobile descritto come lotto unico dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,95**, perciò, il valore di mercato dell'immobile descritto come lotto unico dovrà essere abbattuto di € **2.775,00** (5% di € 55.500,00).

**Abbattimento del prezzo per mancato impianto di riscaldamento, passaggio pedonale sul vano ingresso per locale sottotetto e presenza di amianto ( $\gamma$ )**

Come constatato al sopralluogo del 03/06/2025, l'immobile oggetto di stima, è privo di impianto di riscaldamento, e, per l'accesso al locale sottotetto, è necessario il passaggio dal locale ingresso dell'immobile pignorato; inoltre il manto di copertura del fabbricato è realizzato in pannelli contenenti amianto.

Tali inconvenienze, viene tenuta in conto nella stima del bene attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di abbattimento percentuale che nel caso di specie, si è assunto pari al 5% del valore dell'immobile, e, pertanto, il valore dell'immobile descritto come lotto unico dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,95**, perciò, il valore di mercato dell'immobile descritto come lotto unico dovrà essere abbattuto di € **2.775,00** (5% di € 55.500,00).

**Abbattimento del prezzo per mancata Conformità Urbanistica con rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria ( $\delta$ )**

Come citato al paragrafo 3.13, in risposta al quesito n.13, nell'accertamento di conformità urbanistica, è stato rilevato che ancora non è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria, oltre l'assenza del certificato di agibilità, l'aggiudicatario dovrà farsi carico delle spese per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, che prevedono la presentazione



di documentazione mancante tra cui l'idoneità statica, oltre spese di professionista incaricato; si precisa, inoltre, che se l'acquisto viene effettuato come seconda casa, l'aggiudicatario dovrà farsi anche carico delle spese di oneri concessori ed oblazione pari ad € 8.389,32 calcolati al 29/05/2025 + interessi, mentre se è effettuato come prima casa l'aggiudicatario dovrà farsi carico di effettuare atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei RR.II. di CZ; pertanto, il valore di mercato dell'immobile descritto come lotto unico dovrà essere decurtato per un valore sommario di circa € 10.000,00<sup>7</sup>.

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

Il valore di mercato calcolato, per quanto espresso nei paragrafi precedenti, dovrà essere decurtato dai vizi occulti e dagli inconvenienti riscontrati a carico del futuro acquirente, pertanto, il valore finale del bene sarà quello sotto riportato:

**VALORE DI MERCATO DELL'INTERO LOTTO UNICO (identificato come p.lla 883 sub.3 del foglio 38 di Lamezia Terme-Nicastro) oggetto di stima è pari a =**  
**( 55.500,00 – 2.775,00 – 2.775,00 – 2.775,00 – 10.000,00) = 37.175,00 ≈ 37.200,00<sup>8</sup>.**

### 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;”*

<sup>7</sup> Tale costo tiene anche conto dell'aggiornamento della planimetria catastale calcolato in € 800,00 oltre oneri per l'onorario al tecnico incaricato alla presentazione oltre spese DOCFA ad oggi pari ad € 70,00.

<sup>8</sup> Tale valore è al netto delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere (servitù di passaggio, oneri urbanistici per rilascio di C.E. in Sanatoria, spese tecniche, trasloco mobili rinvenuti, costo cancellazioni formalità rinvenute, ect...), salvo parere favorevole ed approvazione degli Enti competenti.



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.

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 sita in Lamezia Terme (CZ), via Foderaro Salvatore n.215, ubicata a piano primo, con superficie commerciale di mq.122,66, precisamente mq.115,82 lorda (o vuoto per pieno) di cui netta o calpestabile mq. 96,01 con annesso balcone di mq.22,81 netti.**

**Riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme (CZ), Sezione di Nicastro al Foglio di mappa n.38, particella 883, subalterno 3, ctg. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 118 mq. (111 mq. escluse aree scoperte), contrada Papazzo, interno 1, piano 1, rendita € 244,03.**

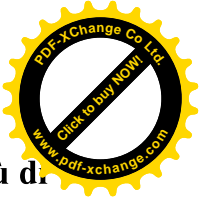
**Il lotto presenta 6 locali adibiti a cucina/soggiorno/pranzo con annesso ripostiglio, 2 camere da letto, un solo bagno e corridoio.**

**Posizionato a sud del centro urbano di Nicastro, lungo la direttrice che collega la frazione di Capizzaglie con via del Progresso, situato a due passi dall’acquedotto denominato “il fungo”.**

**L’intero fabbricato ospitante il lotto unico a piano primo, non riportato in mappa, è prospiciente sui 4 lati perimetrali su terreni privati p.lle 1356 a nord, 312 ad est, 340 a sud e 43,1361 ad ovest; giova osservare che occupa, in parte, le p.lle 312, 340, 345, 1356 e 1361.**

**Poiché l’accesso all’appartamento a piano primo avviene per tramite di terreni di proprietà privata non pignorati, si dovrà costituire servitù di passaggio per consentire all’aggiudicatario di attraversare i terreni p.lle 43 e 340 - di proprietà privata - con arrivo al vano scala a piano terra con accesso posto sul lato Sud del fabbricato.**

**Onere in capo all’acquirente è la costituzione di servitù di passaggio pedonale, di accesso al Lotto Unico, da due terreni privati, attraverso le particelle di terreno n.43 e 340, come attualmente riscontrate di fatto.**



Sarà a cura e spese dell'acquirente provvedere alla costituzione di tale servitù di passaggio fino al vano scala b.c.n.c. sub.1 a piano terra.

Sull'appartamento grava anche il passaggio al vano sottotetto.

Si segnala, inoltre, che la copertura del fabbricato è realizzata in pannelli contenenti amianto.

L'appartamento è difforme dalla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione di parete divisoria con creazione di locale ripostiglio nel vano cucina, 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 l'intero fabbricato a due piani fuori terra ospitante l'immobile oggetto di pignoramento a piano primo, è stato edificato abusivamente e in data 01/10/1986 al numero di protocollo 051258 è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ancora in fase di definizione per il rilasciato del titolo abilitativo in attesa di integrazione di documentazione; si evidenzia che è privo del certificato di agibilità.

Onere per l'acquirente è produrre il Certificato di Idoneità Statica ed in caso di acquisto prima casa di depositare l'Atto Unilaterale d'obbligo registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CZ, altrimenti, se acquistato come seconda casa, l'aggiudicatario è obbligato al pagamento del restante onere dell'oblazione e del costo di costruzione con una somma che si aggira su € 8.000,00 circa, salvo approvazione dell'amministrazione comunale.

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.

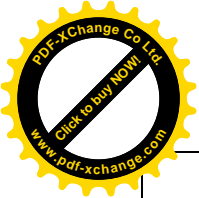
Valore da porre a base d'Asta Lotto Unico - proprietà per l'intero - quota di 1/1:  
EURO € 37.200,00 (oltre IVA ed ogni altro onere dovuto per Legge)  
(diconsi euro trentasettemiladuecento/00)



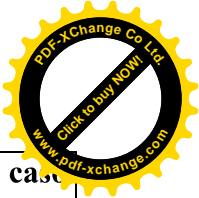
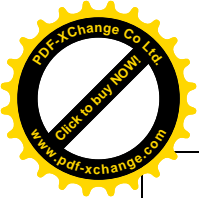
Proc. Imm. n.51/2023 R.G.E. promosso da “PRISMA SPV SRL E PER ESSA QUALE MANDATARIA DOVALUE SPA” contr [REDACTED],

Prospetto Riepilogativo Lotto Unico: Abitazione in Lamezia Terme via Salvatore Foderaro n.215, in Catasto Urbano alla Sezione di Nicastro Foglio n.38 p.lla 883, sub.3, ctg.A/3, cl.2, cons. 4,5 vani, p.1.

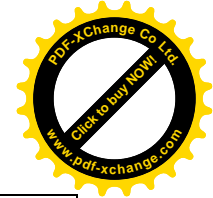
<b>Qualità dell'immobile</b>	<b><u>Piena Proprietà di Abitazione</u> ubicata a piano primo. Il lotto presenta 6 locali adibiti a cucina/soggiorno/pranzo con annesso ripostiglio, 2 camere da letto, un solo bagno e corridoio.</b>
<b>Ubicazione dell'immobile</b>	<b><u>sito in Lamezia Terme (CZ)</u> via Foderaro Salvatore n.215. Posizionato a sud del centro urbano di Nicastro, lungo la direttrice che collega la frazione di Capizzaglie con via del Progresso, situato a due passi dall'acquedotto denominato “il fungo”.</b>
<b>Composizione</b>	<b>con superficie commerciale di mq.122,66, precisamente mq.115,82 lorda (o vuoto per pieno) di cui netta o calpestabile mq. 96,01 con annesso balcone di mq.22,81 netti.</b>
<b>Descrizione catastale</b>	<b>Riportato nel <u>Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme (CZ)</u>, <u>Sezione di Nicastro</u> al <u>Foglio di mappa n.38, particella 883, subalterno 3</u>, ctg. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 118 mq. (111 mq. escluse aree scoperte), contrada Papazzo, interno 1, piano 1, rendita € 244,03.</b>
<b>Difformità catastali</b>	<b>L'appartamento è difforme dalla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione di parete divisoria con creazione di locale ripostiglio nel vano cucina, 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.</b>
<b>Confini</b>	<b>L'intero fabbricato ospitante il lotto unico a piano primo, non riportato in mappa, è prospiciente sui 4 lati perimetrali su terreni privati p.lle 1356 a nord, 312 ad est, 340 a sud e 43,1361 ad ovest; giova osservare che occupa, in parte, le p.lle 312, 340, 345, 1356 e 1361.</b>
<b><u>Coordinate Gps</u></b>	<b>38° 57' 04,92 '' N → 38,9514 N 16° 19' 23,11'' E → 16,3231 E</b>
<b>Attuale proprietà</b>	<b>L'appartamento pignorato, è pervenuto al debitore esecutato signora “Sinopoli Alessia”, per la piena proprietà – quota 1/1 – in virtù del seguente atto: - <u>Atto di Compravendita (All. n.8) del 25/09/2008, rep. n.5957 del notaio</u></b>



	<p><u>Sebastiano Panzarella di Lamezia Terme</u> trascritto presso RR.II. di Catanzaro n. [redacted] data 30/09/2008 ai nn. 15920 R.G./10536 R.P.,</p> <p>In base all'atto, <u>l'esecutata signora [redacted]</u> risulta essere l'unica proprietaria per la piena proprietà, quota di 1/1, del bene oggetto di pignoramento.</p>
<b>Iscrizioni e trascrizioni da cancellare</b>	<p><b>1. Iscrizione del 30/09/2008 ai nn. 2446 R.P. e 15921 R.G.:</b></p> <p><b><u>IPOTECA VOLONTARIA</u></b> derivante da <b><u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u></b>, repertorio 5958/3647 del 25/09/2008, Pubblico Ufficiale notaio Panzarella Sebastiano per l'immobile pignorato sito in Lamezia Terme (CZ) per un Capitale di € 110.000 di Totale € 165.000,00 a favore di "BANCA PER LA CASA S.P.A." con sede in Milano (MI) 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"><li>- Catasto Fabbricati, Comune <b><u>Lamezia Terme (CZ) M208Q Foglio 38, p.lla 883, sub.3</u></b>, natura A/3 – Abitazione tipo economico, indir. via S. Foderaro, int. 1, piano 1.</li></ul> <p><b>2. Trascrizione del 22/11/2023 ai nn. 13410 R.P. e 17076 R.G.:</b></p> <p><u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 920 del 26/10/2023 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME per l'immobile pignorato sito in Lamezia Terme (CZ) a favore di "PRISMA SPV S.R.L." con sede in Roma (RM) 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"><li>- Catasto Fabbricati, Comune <b><u>M208Q Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Foglio 38, p.lla 883, sub.3</u></b>, natura A/3 – Abitazione tipo economico, indir. C.da Papazzo, piano 1.</li></ul>
<b>Occupazione</b>	<p><b><u>LIBERO</u></b>. Come risultante dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (23/06/2025 prot.63728/2025).</p>
<b>Regolarità Edilizia</b>	<p><b><u>Dal punto di vista della regolarità edilizia e urbanistica risulta che l'intero fabbricato a due piani fuori terra ospitante l'immobile oggetto di pignoramento a piano primo, è stato edificato abusivamente e in data 01/10/1986 al numero di protocollo 051258 è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ancora in fase di definizione per il rilasciato del titolo abilitativo in attesa di integrazione di documentazione; si evidenzia che è privo del certificato di agibilità.</u></b></p>



	<p>Onere per l'acquirente è produrre il Certificato di Idoneità Statica ed in caso di acquisto prima casa di depositare l'Atto Unilaterale d'obbligo registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CZ, altrimenti, se acquistato come seconda casa, l'aggiudicatario è obbligato al pagamento del restante onere dell'oblazione e del costo di costruzione con una somma che si aggira su € 8.000,00 circa, salvo approvazione dell'amministrazione comunale.</p>
Oneri a carico dell'aggiudicatario	<p>Poiché l'accesso all'appartamento a piano primo avviene per tramite di terreni di proprietà privata non pignorati, si dovrà costituire servitù di passaggio per consentire all'aggiudicatario di attraversare i terreni p.lle 43 e 340 - di proprietà privata - con arrivo al vano scala a piano terra con accesso posto sul lato Sud del fabbricato.</p> <p>Onere in capo all'acquirente è la costituzione di servitù di passaggio pedonale, di accesso al Lotto Unico, da due terreni privati, attraverso le particelle di terreno n.43 e 340, come attualmente riscontrate di fatto.</p> <p>Sarà a cura e spese dell'acquirente provvedere alla costituzione di tale servitù di passaggio fino al vano scala b.c.n.c. sub.1 a piano terra.</p> <p>Sull'appartamento grava anche il passaggio al vano sottotetto.</p> <p>Si segnala, inoltre, che la copertura del fabbricato è realizzata in pannelli contenenti amianto.</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><u>Valore da porre a base d'Asta Lotto Unico –</u> <u>proprietà per l'intero - quota di 1/1: EURO € 37.200,00</u> (oltre IVA ed ogni altro onere dovuto per Legge) (diconsi euro trentasettemiladuecento/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.12, 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 Lamezia Terme piano primo → **Foto da n. 1 a n. 25.**

### 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: 7916025000222592 valido fino al 11/07/2035, ai sensi della normativa vigente, allegata alla presente perizia come allegato n.21.

## 4 CONCLUSIONI

In conclusione si è valutato un immobile così sinteticamente descritto:

- **Lotto Unico: Abitazione in Lamezia Terme via Foderaro Salvatore n.215, in Catasto Urbano alla Sezione di Nicastro Foglio n.38 p.lla 883, sub.3, ctg.A/3, cl.2, cons. 4,5 vani, piano primo**

**Valore a base d'asta Lotto Unico € 37.200,00**

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 che **l'intero fabbricato a due piani fuori terra ospitante l'immobile oggetto di pignoramento a piano primo, è stato edificato abusivamente e in data 01/10/1986 al numero di protocollo 051258 è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ancora in fase di definizione per il rilascio del titolo abilitativo in attesa di integrazione di documentazione; si evidenzia che è privo del certificato di agibilità.**

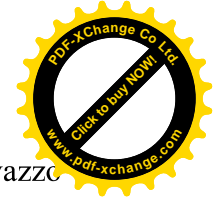
**Onere per l'acquirente è produrre il Certificato di Idoneità Statica ed in caso di acquisto prima casa di depositare l'Atto Unilaterale d'obbligo registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CZ, altrimenti, se acquistato come seconda casa, l'aggiudicatario è obbligato al pagamento del restante onere dell'oblazione e del costo di costruzione con una somma che si aggira su € 8.000,00 circa, salvo approvazione dell'amministrazione comunale. .**

**Onere in capo all'acquirente è la costituzione di servitù di passaggio pedonale, di accesso al Lotto Unico, da due terreni privati, attraverso le particelle di terreno n.43 e 340, come attualmente riscontrate di fatto.**

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 Lamezia T. - Nicastro (CZ)
  - **NCEU F. 38 p.lla 883, sub.3**, ctg. A/3, vani 4,5 interno 1, p.1;
- 1/B: Visura per Soggetto:
  - [REDACTED]
- 1/C: Visure Storiche su terreno (stradina di accesso al fabbricato da via Salvatore Foderaro n.215) da asservire a servitù di passaggio pedonale in Lamezia Terme - Nicastro (CZ):
  - **NCT F. 38 p.lla 43 e 340 da asservire a servitù di passaggio;**
- 1/D: Visura per Immobile deposito piano terra non pignorato avente di fatto in comune il vano scala sub.1, sottotetto non accatastato e corte limitrofa:
  - **NCEU F. 38 p.lla 883, sub.2**, ctg. C/2, consistenza mq.42 (56 v.p.p.), p.T;
  - **NCEU F. 38 p.lla 883, sub.1**, bcnc (non censito all'A.D.E.);
- 1/E: Visura per Immobile terreni su cui risiede la sagoma del fabbricato non riportato in mappa:
  - **NCT F. 38 p.lla 312 mq. 540 FU D ACCERT;**
  - **NCT F. 38 p.lla 313 mq. 80 soppressa (originata le p.lla 1641,1642,1643);**
  - **NCT F. 38 p.lla 340 mq. 70;**
  - **NCT F. 38 p.lla 345 mq. 80;**
  - **NCT F. 38 p.lla 1356 mq. 310;**

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

- 2/A: Ispezione Immobile Pignorato **Lotto Unico** al 13/06/2025:
  - **Catasto Fabbricati Lamezia Terme (CZ) F.38 p.lla 883 sub.3;**
    - 4 note rinvenute:
      1. Compravendita (provenienza del bene) R.P. n.8661/1990
      2. Compravendita (titolo di proprietà) R.P. n.10536/2008
      3. Ipoteca volontaria R.P. n.2446/2008
      4. pignoramento immobili R.P. n.13410/2023;



- 2/B: Ispezione Soggetto Esecutato al 13/06/2025:



- o 3 note rinvenute:
  1. Compravendita (titolo di proprietà) R.P. n.10536/2008
  2. Ipoteca volontaria R.P. n.2446/2008
  3. pignoramento immobili R.P. n.13410/2023;

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

- **Lotto Unico** abitazione in Lamezia Terme (CZ) via Foderaro Salvatore n.215

Allegato n°4: **Stralcio Foglio di Mappa (fabbricato non riportato in mappa: insiste sulle p.lle 345 e 312) con Planimetria Catastale, elaborato planimetrico ed elenco immobili dell'intero fabbricato ospitante il bene pignorato**

- **Lotto Unico:** Abitazione in Lamezia Terme (CZ) via Foderaro Salvatore n.215, in Catasto Urbano al **Foglio n.38, p.lla 883, sub.3, ctg.A/3, cons. 4,5 vani, p.1.**

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

- **Planimetria Lotto Unico** abitazione in Lamezia Terme (CZ) piano 1

Allegato n°6: **Indagini Ufficio Tecnico di Lamezia Terme per Conformità Urbanistica:**

- Istanza/Richiesta accesso Pratiche Edilizie prot.n.39177 e prot.n.39184 del 15/05/2025

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

- **Domanda di rilascio per Concessione Edilizia in Sanatoria prot.n.051258 del 01/10/1986 identificata con Fascicolo n.6439** con allegata la seguente documentazione:
  - Mod.47/85-A (domanda di sanatoria per opere ad uso residenziale);
  - Mod.47/85-R (domanda di sanatoria per opere ad uso residenziale);
  - Integrazione documentazione del 27/12/1988:
    - Perizia Giurata del 31.10.1988;
    - Rilievo fotografico;
    - Prova dell'avvenuto accatastamento;
    - Dichiarazione allaccio fognario;
    - Progetto-rilievo dell'opera da sanare: Piante-Sezioni-Prospetti;
    - Dichiarazione sostitutiva di certificazione (redditi-possesto);
    - Stato di Famiglia del 31/10/1988;
    - Dichiarazione di ultimazione lavori;
    - Pagamento oneri (n.9 bollettini)
  - Calcolo oneri del 02.03.1998;
  - Richiesta Integrazioni del 11/03/1998;
  - Richiesta Integrazioni del 23/09/2004;
  - Richiesta Certificati del 24/09/2008 con rilascio di certificato di inesistenza di vincoli inibitori e attestazione di versamento oneri ed oblazioni;
  - Richiesta Integrazioni del 24/02/2009;



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

- **Atto di Compravendita** del 25/09/2008 rep.n.5957 notaio Sebastiano Panzarella di Lamezia Terme;

Allegato n°9: **Titolo di Provenienza del bene pignorato:**

- **Atto di Compravendita** del 29/05/1990 rep.n.113233 notaio Galati Fortunato di Lamezia Terme;

Allegato n°10: **Verbale di Sopralluogo** congiunto al Custode Giudiziario del 03.06.2025 con allegato **Rilievo Metrico** effettuato all'immobile pignorato;

Allegato n°11: **Attestazione Risultanze Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, per Accertamento Esistenza Contratti di Locazione** Prot.63728 del 29/05/2025;

Allegato n°12: **Documentazione Fotografica**

- **Lotto Unico** abitazione in Lamezia Terme (CZ) **Foto da n. 1 a n.25**

Allegato n°13: **Certificati contestuali di Residenza e Stato di Famiglia** del soggetto esecutato e degli occupanti rilasciato dal Comune di Lamezia Terme in data 27/05/2025 e 05/06/2025;

Allegato n°14: **Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio** del soggetto esecutato rilasciato dal Comune di Lamezia Terme in data 05/06/2025;

Allegato n°15: **Attestazione Tribunale di Lamezia Terme** per esistenza cause civili in corso del 04/06/2025;

Allegato n°16: **Indagini di Mercato Immobiliare: ricerca comparabili – Visure RR.II di Catanzaro su immobili simili al bene pignorato** in Lamezia Terme:

- Ricerca con SISTER nella stessa zona del subject – Foglio Mappa n.38;

Allegato n°17: **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.38 di Nicastro:**

**17A. Notaio Panzarella Rep.27861 del 07.03.2025**

**17B. Notaio Perrella Rep.107706 del 28.11.2024**

**17C. Notaio Maione Rep.5822 del 22.05.2024**

**17D. Notaio Sapone Rep.4069 del 13.05.2024**

**17E. Notaio Panzarella Rep.27018 del 23.04.2024**

**17F. Notaio Panzarella Rep.26993 del 12.04.2024**

**17G. Notaio Fabiano Rep.11729 del 22.12.2023**

**17H. Notaio Gaudio Rep.2907 del 09.08.2023**

**17I. Notaio Perrella Rep.106222 del 23.03.2023**

**18L. Notaio Perrella Rep.105984 del 12.12.2022**



Allegato n°18: **Elaborati Grafici - Scheda Rilevazione Dati e Caratteristiche (superfici, data, servizi, etc.)**

- All.18/a: **Scheda Immobiliare Subject: Appartamento piano T. da Stimare;**
- All.18/b: **Scheda Immobiliare Comparabile A: Appartamento p.T;**
- All.18/c: **Scheda Immobiliare Comparabile B: Appartamento p.1°;**
- All.18/d: **Scheda Immobiliare Comparabile D: Appartamento p.T-1°;**

Allegato n°19: **DPR 138/98 – Allegato C. Determinazione Superficie Catastale;**

Allegato n°20: **Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II. di Catanzaro)**

- Ispezione su Terreni da asservire a servitù di passaggio:
  - **Catasto Terreni Lamezia Terme (CZ) F.38 p.lla 43:**
    - nessuna nota rinvenuta
  - **Catasto Terreni Lamezia Terme (CZ) F.38 p.lla 340:**
    - nessuna nota rinvenuta

Allegato n°21: **Certificazione Energetica APE.**

Lamezia Terme, 03/09/2025

L'Esperto  
*Dott. Ing. Vincenzo TORCASIO*