

Dott. Ing. Francesco Dattilo
Via Misiani n. 69
88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel. e fax 0968-27931
Cell. 338-8899549
E-mail: studiofd.ing@libero.it
PEC: francesco.dattilo@ingpec.eu

Prot. n. 52 del 3 ottobre 2023
Lamezia Terme, 3 ottobre 2023

Preg^{ma} dr^{ssa} Alessia IAVAZZO
GE del Tribunale di Lamezia Terme
Piazza della Repubblica
88046 Lamezia Terme (CZ)

Prossima udienza: 4 ottobre 2023

OGGETTO: Procedura esecutiva iscritta al n. 11/2023 RE promossa da PENELOPE SPV srl *avverso* [REDACTED] (Tribunale di Lamezia Terme, GE dr^{ssa} Alessia IAVAZZO) – Deposito relazione peritale dell'esperto redatta dall'arch. Annamaria SCAVELLI nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare RE 76/2012.

RELAZIONE

Lo scrivente Francesco DATTILO, nella sua qualità di esperto nell'ambito della procedura esecutiva indicata in oggetto, in forza della nomina della SV del 15 aprile 2023 (provvedimento notificato in data 18 aprile 2023 all'esperto), facendo seguito all'istanza n. 24 del 24 aprile 2023 ed alla relativa autorizzazione della SV (datata 26 aprile 2023 e notificata allo scrivente il 28 aprile 2023) ad accedere al fascicolo telematico afferente alla procedura esecutiva immobiliare RE 76/2012 promossa da Banco di Napoli SpA *avverso* [REDACTED]

premess **che** sulla scorta dell'autorizzazione della SV del 26 aprile 2023 (notificata allo scrivente il 28 aprile 2023) ha proceduto ad acquisire la copia cartacea della relazione dell'esperto redatta dall'arch. Annamaria SCAVELLI e depositata in cancelleria il 25 luglio 2013;

precisato che alla copia cartacea della relazione dell'esperto risulta allegato un CD-ROM contenente i seguenti 12 (dodici) file in pdf:

- 1) “DOC. FOT. S [REDACTED] 26.06.13” (trattasi del reperto fotografico dei beni staggiti);
- 2) “RELAZIONE [REDACTED] 23.07.'13 **asteriscata**” (trattasi della relazione peritale dell'esperto senza nominativi, per il rispetto delle norme sulla *privacy*);
- 3) “RELAZIONE [REDACTED] 23.07.'13” (trattasi della relazione peritale dell'esperto);
- 4) “**rilievo P. PRIMO** [REDACTED]” (trattasi della restituzione grafica dei rilievi del primo piano degli edifici “B” e “C”, rispettivamente individuati in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particelle 422 e 424**); si precisa che in questo file **è compresa porzione di uno degli appartamenti staggiti** nell'ambito della procedura esecutiva che ci occupa (RE 11/2023), individuato in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese** al



- foglio di mappa 45, particella 424, subalterno 6 (porzione sita al primo piano);**
- 5) **“rilievo P. SECONDO [REDACTED]”** (trattasi della restituzione grafica dei rilievi del secondo piano degli edifici “B” e “C”, rispettivamente individuati in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particelle 422 e 424**); si precisa che in questo file non sono compresi appartamenti staggiti nell’ambito della procedura esecutiva che ci occupa (RE 11/2023);
 - 6) **“rilievo P. SOTTOTETTO [REDACTED]”** (trattasi della restituzione grafica dei rilievi del piano sottotetto degli edifici “B” e “C”, rispettivamente individuati in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particelle 422 e 424**); si precisa che in questo file non sono compresi appartamenti staggiti nell’ambito della procedura esecutiva che ci occupa (RE 11/2023);
 - 7) **“rilievo P. TERZO [REDACTED]”** (trattasi della restituzione grafica dei rilievi del terzo piano degli edifici “B” e “C”, rispettivamente individuati in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particelle 422 e 424**); si precisa che in questo file **sono compresi quattro degli appartamenti staggiti** nell’ambito della procedura esecutiva che ci occupa (RE 11/2023), rispettivamente individuati in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 422, subalterni 16 e 17 e particella 424, subalterni 13 e 16**;
 - 8) **“rilievo P.TERRA [REDACTED]”** (trattasi della restituzione grafica dei rilievi del piano terra degli edifici “B” e “C”, rispettivamente individuati in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particelle 422 e 424**); si precisa che in questo file **è compreso uno degli appartamenti staggiti nonché porzione di altro appartamento staggito** nell’ambito della procedura esecutiva che ci occupa (RE 11/2023), individuati rispettivamente in **catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa 45, particella 422, subalterno 6 e particella 424, subalterno 6 (porzione sita al piano terra)**;
 - 9) **“Tabella 1 [REDACTED]”** (trattasi di tabella contenente le spese per la cancellazione delle ipoteche legali);
 - 10) **“Tabella 2 [REDACTED].pdf”** (trattasi di tabella contenente le spese per la cancellazione dell’ipoteca giudiziale);
 - 11) **“Tabella 3 [REDACTED]”** (trattasi di tabella contenente le spese complessive per la cancellazione delle formalità);
 - 12) **“Tabella 4 [REDACTED] STIMA”** (trattasi di tabella contenente la stima dei 19 lotti); si mette in evidenza che i sei appartamenti oggetto della procedura esecutiva immobiliare che ci occupa (RE 11/2023) coincidono con i seguenti lotti della procedura RE 76/2012:
 - a. **Lotto n. 2 – foglio di mappa 45, particella 422, sub 6** - (prezzo base stimato nell’anno 2013 dall’arch. Annamaria SCAVELLI pari a **€uro 80.788,60**);
 - b. **Lotto n. 10 – foglio di mappa 45, particella 422, sub 16** - (prezzo base stimato nell’anno 2013 dall’arch. Annamaria SCAVELLI pari a **€uro 74.888,51**);



- c. **Lotto n. 11 – foglio di mappa 45, particella 422, sub 17** - (prezzo base stimato nell'anno 2013 dall'arch. Annamaria SCAVELLI pari a **€uro 74.888,51**);
- d. **Lotto n. 17 – foglio di mappa 45, particella 424, sub 6** - (prezzo base stimato nell'anno 2013 dall'arch. Annamaria SCAVELLI pari a **€uro 167.768,50**);
- e. **Lotto n. 22 – foglio di mappa 45, particella 424, sub 13** - (prezzo base stimato nell'anno 2013 dall'arch. Annamaria SCAVELLI pari a **€uro 74.888,51**);
- f. **Lotto n. 24 – foglio di mappa 45, particella 424, sub 16** - (prezzo base stimato nell'anno 2013 dall'arch. Annamaria SCAVELLI pari a **€uro 75.968,50**);

considerato che non risultano presenti nel CD-ROM gran parte degli allegati alla relazione dell'esperto (RE 76/2012), posto che all'epoca non era attivo il sistema telematico di deposito degli atti;

atteso che detti numerosi allegati cartacei, ove richiesto allo scrivente, potranno essere scansionati presso una copisteria, ad un costo che si può aggirare intorno a €uro 100,00-200,00; inoltre, occorre valutare l'opportunità di acquisire nuovamente le visure catastali (alla data attuale) e di aggiornare (eventualmente) le ispezioni ipotecarie inerenti alle formalità che dovranno essere cancellate (o non) a seguito di decreto di trasferimento; occorre - altresì - valutare l'opportunità di una eventuale verifica dello stato attuale dei sei appartamenti staggiti, tenuto conto che sono trascorsi 10 anni dal deposito della relazione peritale a firma dell'arch. Annamaria SCAVELLI;

posto che lo scrivente, ai fini di rendere edotti il GE, il creditore procedente e la società debitrice escussa sul valore attuale dei beni staggiti, ha proceduto ad effettuare ispezioni ipotecarie preordinate alla ricerca di atti di compravendita recenti (limitando la ricerca ai fabbricati individuati con le **particelle 405, 406, 421, 422 e 424 del foglio di mappa 45 del catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese**, aventi caratteristiche simili fra loro); a seguito della ricerca effettuata sono stati acquisiti quattro atti di compravendita (uno dell'anno 2017, due dell'anno 2022 e uno dell'anno 2023, che si allegano alla presente relazione) di appartamenti di caratteristiche simili a quelli staggiti nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare (RE 11/2023); si precisa che la ricerca dei comparabili *de qua* - ove si dovesse optare per un eventuale aggiornamento della stima dei beni - non può ritenersi esaustiva (in quanto limitata a soli cinque edifici) in ordine allo specifico segmento di mercato (di appartenenza) dei beni immobili staggiti;

visto il verbale di udienza del 21 giugno 2023, notificato all'esperto il 22 giugno 2023 (che conferma che l'esperto avrebbe dovuto procedere al mero deposito della relazione peritale redatta nell'ambito della procedura esecutiva RE 76/2012);

tutto quanto sopra premesso e considerato, l'esperto, ad evasione del provvedimento del GE all'udienza del 21 giugno 2023 notificato allo scrivente il 22 giugno 2023,

DEPOSITA

i seguenti documenti in formato pdf:

- contenuto integrale del CD-ROM predisposto nell'anno 2013 dall'arch. Annamaria SCAVELLI (cfr. precedente elenco dei 12 file); allegati dal n. 1.1 al n. 1.12;
- ispezioni ipotecarie (allegati dal n. 2.1 al n. 2.14);



- atti di compravendita di appartamento ubicati nei fabbricati di caratteristiche simili a quelli in cui sono compresi i beni staggiti nell'ambito della presente procedura esecutiva (RE 11/2023), allegati dal n. 3.1 al n. 3.4.

Si resta in attesa di disposizioni della SV (anche sulla scorta dell'esito dell'udienza del 4 ottobre 2023) per eventuali ulteriori incombenti.

L'ESPERTO

Dott. Ing. Francesco Dattilo

