

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

GE dr^{ssa} Alessia Iavazzo

Procedura esecutiva iscritta al n. 12/2025 RE
promossa da:

BCC NPLS 2018

Avverso



Relazione peritale

CTU: Dott. Ing. Luca Truzzolillo

Relazione peritale

RELAZIONE

Lo scrivente Luca TRUZZOLILLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 2506, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme, libero professionista con studio tecnico in Lamezia Terme, via XX Settembre, 3;

- essendo stato nominato esperto nella procedura esecutiva in epigrafe con provvedimento del 2 aprile 2025 a firma del giudice dell'esecuzione immobiliare, dr.^{ssa} Alessia IAVAZZO (provvedimento notificato allo scrivente il 3 aprile 2025 per mezzo PEC), cfr. allegato n. 2;

- avendo dichiarato di accettare l'incarico nonché prestato - ai sensi dell'articolo 161 delle disposizioni di attuazione del CPC - il giuramento di *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli* (sì come disposto dal GE nel decreto di nomina del 2 aprile 2025), in data 7 aprile 2025, mediante deposito telematico, cfr. allegato n. 3;

- ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di procedere alla stima dell'immobile pignorato nell'ambito della procedura esecutiva indicata in epigrafe (iscritta al n. 12/2025 del RE), sito nel comune di Lamezia Terme (CZ).

1. PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme, dr^{ssa} Alessia IAVAZZO, ai fini dell'espletamento del presente incarico peritale, ha posto allo scrivente Luca TRUZZOLILLO, nella sua qualità di esperto, i seguenti quesiti (cfr. allegato n. 2.1):

“1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ¹. 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

¹ Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 CPC: “Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”

Relazione peritale

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 ed 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 od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 fisse 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 identificatisi 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,

referite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di 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 del D.P.R. 6.6.2001, 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. 6.6.2001 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 che 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 sommatoria 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”.

1. PREMESSA

L'esperto, ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli dal GE dr.^{ssa} Alessia IAVAZZO, con provvedimento del 2 aprile 2025 (cfr. allegato n. 2), provvedeva, preliminarmente, a contattare il custode giudiziario avv. Rosanna ANDRICCIOLA, al fine di concordare le modalità di invio delle comunicazioni alle parti e le disponibilità per il primo accesso ai luoghi. Successivamente il custode giudiziario sopra richiamato informava, per le vie brevi, che il primo accesso ai luoghi si sarebbe tenuto il giorno 29 aprile alle ore 11.00. A tal riguardo, si precisa che in occasione della data suddetta, l'esperto, accompagnato dalla propria collaboratrice, [REDACTED] si recava presso gli immobili oggetto di accertamento peritale, individuati in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 20, particella 455, subalterno 25, categoria A/2 e subalterno 29 categoria C/2**. Era presente - sui luoghi - [REDACTED] esecutato, che consentiva il regolare accesso al bene staggito e l'avv. Rosanna ANDRICCIOLA (custode giudiziario). Durante il primo accesso ai luoghi, lo scrivente, unitamente alla sua collaboratrice, rilevavano parte dell'appartamento posto al quinto piano di via Adda, 93 (**il sub 25 della particella 455 del foglio di mappa 20 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro,**) e, per intero, il locale posto al piano terra, dello stesso immobile (**il sub 29 della particella 455 del foglio di mappa 20 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro,**). Di entrambi si reperiva, per quanto possibile, ampia documentazione fotografica. Su richiesta del debitore esecutato si rinviavano le operazioni peritali a data da fissarsi successivamente, in virtù del fatto che alcuni ambienti dell'appartamento erano occupati [REDACTED]. Si precisa che previa delega ad altro tecnico (cfr. allegato n. 4), è stata prelevata dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio della provincia di Catanzaro, la planimetria catastale dell'immobile identificato con il **subalterno 25, particella 455 del foglio di mappa 20 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**. La planimetria catastale del **subalterno 29, particella 455 del foglio di mappa 20 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, non risultava invece disponibile (cfr. allegati n. 10 e n. 10.1). In data 13 maggio 2025, una volta avuta la disponibilità da parte [REDACTED] lo scrivente, accompagnato dalla propria collaboratrice, [REDACTED] si recava nuovamente presso l'abitazione dei sig.ri [REDACTED] per completare il sopralluogo dell'appartamento posto al piano quinto del condominio di via Adda

Relazione peritale

n. 93. Si precisa ancora che il debitore esecutato, in data 7 maggio 2025 inviava allo scrivente l'atto di compravendita (per notar Stefano CAMILLERI del 26 ottobre 2005, repertorio n. 28453, raccolta n. 10341, registrato a Catanzaro il 27 ottobre 2005 al n. 7136 e trascritto a Catanzaro il 7 novembre 2005 ai numeri RG 27352, **RP 13744**) dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare. Una volta appurato che nel suddetto atto di compravendita non venivano indicati gli estremi della concessione edilizia dello stabile di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte (ma solo la generica indicazione che l'immobile veniva edificato in data **anteriore al 1967**), è stata effettuata richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del comune di Lamezia Terme al fine di verificare la conformità urbanistica del bene staggito, indicando gli attuali proprietari nonché gli identificativi catastali (cfr. allegati n. 6, n. 6.1, n. 6.2, n. 6.3, n. 6.4, n. 6.5, n. 6.6). Nelle date del 20 maggio 2025 (per una prima indicazione agli uffici tecnici della documentazione da reperire) e del 25 maggio 2025 (per la disamina di quanto disponibile presso l'archivio del comune di Lamezia Terme), lo scrivente prendeva visione della documentazione necessaria alla redazione della presente relazione peritale estraendone copia digitale.

2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR^{ssa} ALESSIA IAVAZZO IN DATA 2 APRILE 2025.

Quesito n. 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”:

Risposta al quesito n. 1

In ordine ai beni staggiti, è presente in atti una *“relazione notarile”*² redatta dal notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, datata 26 marzo 2025. Si mette in evidenza che detta certificazione, ai sensi del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567 CPC³, può sostituire *“l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento”* (cfr. primo periodo del comma 2 dell'articolo 567 CPC). Lo scrivente, pertanto, ha proceduto a rispondere ai quesiti dal n. 4 al n. 18 posti dal GE, come precisato nella formulazione del quesito n. 2 successivo.

Quesito n. 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”:

Risposta al quesito n. 2

Come sopra indicato, essendo la documentazione di cui all'articolo 567 CPC completa ed idonea, lo scrivente ritiene di dover procedere a rispondere ai quesiti da 4 a 17.

Quesito n. 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

² Sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale ventennale (ex **articolo 567, comma 2, CPC**).

³ Si riporta il testo del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567 CPC: *“[...] tale documentazione può essere sostituita da un **certificato notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. [...]”*

Relazione peritale

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":

Risposta al quesito n. 3

Non ricadendo nel caso in argomento, si può procedere alla redazione della relazione peritale secondo i quesiti da 4 a 17.

Quesito n. 4: "identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.":

Risposta al quesito n. 4

Il bene staggito è così individuati nell'atto di pignoramento immobiliare ex art. 555 CPC (datato 15 gennaio 2025, data della notifica), trascritto (su richiesta della BCC NPLS 2018 srl, via Vittorio Alfieri, 1, Conegliano, codice fiscale [REDACTED]) il **6 marzo 2025**, 3201 RG, **2503 RP, a favore** della BCC NPLS 2018 srl, con sede in CONEGLIANO (TV), codice fiscale 04942020266, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà, **contro** [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà e **contro** [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà. Nella predetta nota di trascrizione (cfr. allegato n. 9) sono indicati due immobili costituenti l'unità negoziale n. 1: **Immobile n. 1:** fabbricato di categoria A/2 (*"Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale"*), consistenza 7,0 vani catastali, rendita Euro 632,66, individuato in **catasto fabbricati** del (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 10.4), superficie catastale totale **150,00 metri quadrati**, superficie catastale totale escluse le aree esterne **142,00 metri quadrati**; **Immobile n. 2:** fabbricato di categoria C/2 (*"immobili adibiti a magazzini, depositi, fienili, cantine disgiunte dalle abitazioni e soffitte, esclusa la pertinenza dell'abitazione principale"*), consistenza 6 metri quadrati, rendita Euro 19,21, individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 20, particella 455, subalterno 29** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 10.5). I beni staggiti sono ubicati al piano terra (il subalterno 29 – categoria catastale C/2 - della particella 455 del foglio di mappa 20 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro) e al piano quinto (il subalterno 25 – categoria catastale A/2 - della particella 455 del foglio di mappa 20 del comune di Lamezia Terme) dell'edificio di maggiori dimensioni situato in via Adda n. 93 della frazione Nicastro del comune di Lamezia Terme. Gli immobili, come già detto, fanno parte di un complesso di maggiori dimensioni identificabile come edificazione a sei piani fuori terra più

Relazione peritale

sottotetto (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, piano quinto, piano sesto e sottotetto) ed è stato edificato sulla particella identificata nel **catasto terreni** del Comune di Lamezia Terme con il **numero di particella 46 del foglio 20**. Al quinto piano dell'edificio condominiale in oggetto sono presenti due appartamenti raggiungibili sia attraverso il vano scala comune sia attraverso ascensore. Di conseguenza, l'appartamento di categoria A/2 (sub 25) oggetto della presente relazione confina: **a)** a Nord, parzialmente con vano scala e con vano ascensore e parzialmente con altra proprietà non identificabile. Si precisa che dalla visione della planimetria catastale (cfr. allegato n. 10) la porzione a Nord dell'appartamento risulta confinante con la ditta [REDACTED] **b)** a Sud, dalla visione della planimetria catastale (cfr. allegato n. 10) l'appartamento staggito risulta confinante con la ditta [REDACTED] **c)** a Est ed Ovest il bene confina con spazio esterno. Le coordinate dell'immobile sono: **38°58'09.5"N 16°19'06.8"E**. L'atto di pignoramento sottopone ad espropriazione le unità immobiliari correttamente identificate ai **subalterni n. 25 e n. 29 della particella 455 del foglio di mappa 20** del Comune di Lamezia Terme in virtù dell'ipoteca volontaria del 26 ottobre 2005 (trascritta in data 7 novembre 2005 ai numeri: 23753 RG, **5881 RP**) **a favore di** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA PRE-SILA SCIGLIANO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Scigliano (CS), CF: 02300050784, domicilio ipotecario eletto SCIGLIANO - VIA G. MARCONI; **contro** [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà e **contro** [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà. Si precisa che, sulla base delle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente è emerso che è stato trascritto in data **13 giugno 2022** ai numeri RG 8321, **RP 6835**, altro atto di pignoramento immobili (precedente rispetto all'atto di pignoramento per cui è causa), richiesto da Europa CS srl tramite avv. Augusto TOFANI (VIA Sardegna, 50 Roma), **a favore** della BCC NPLS 2018 srl, con sede in CONEGLIANO (TV), codice fiscale 04942020266, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà, **contro** [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà e **contro** [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà. Nella predetta nota di trascrizione (cfr. allegato n. 9) sono indicati due immobili costituenti l'unità negoziale n. 1: **Immobile n. 1:** fabbricato di categoria A/2 (*"Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale"*), consistenza 7,0 vani catastali, rendita Euro 632,66, individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 20, particella 455, subalterno 25** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 10.4), superficie catastale totale **150,00 metri quadrati**, superficie catastale totale escluse le aree esterne **142,00 metri quadrati**; **Immobile n. 2:** fabbricato di categoria C/2 (*"immobili adibiti a*

Relazione peritale

magazzini, depositi, fienili, cantine disgiunte dalle abitazioni e soffitte, esclusa la pertinenza dell'abitazione principale”), consistenza 6 metri quadrati, rendita Euro 19,21, individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 20, particella 455, subalterno 29** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 10.5). Si precisa che non era presente tra gli atti di causa la nota di trascrizione contenente la certificazione del conservatore di assenza di ulteriori atti esecutivi trascritti sugli stessi immobili. Lo scrivente ha dunque provveduto a recarsi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Lamezia Terme al fine di verificare lo stato dell'atto di pignoramento immobili trascritto in data **13 giugno 2022** ai numeri 8321 RG, **6835 RP**. Si mette in evidenza che tra gli atti d'ufficio non è presente la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare per cui è causata restituita dal conservatore, che contiene la certificazione inerente alla inesistenza di altro/i pignoramento/i sui beni staggiti con specifico riferimento all'ultimo ventennio (è presente la nota di trascrizione del pignoramento reperita tramite la piattaforma SISTER sulla quale non è indicata la certificazione inerente l'inesistenza di altro pignoramento). E' stato ritenuto opportuno recarsi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lamezia Terme al fine di verificare se l'atto di pignoramento prima citato comportasse la presenza di altre procedure esecutive (attive) gravanti sugli stessi immobili. Dalle verifiche esperite presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lamezia Terme, è emerso che il predetto atto di pignoramento risultava estinto “per inattività delle parti” e che ne era stata chiesta la cancellazione dal G.E.

4.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in via Adda n° 93, del centro di Nicastro, frazione del Comune di Lamezia Terme. Come già detto i beni sono un appartamento ed un piccolo magazzino. L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano quinto dell'immobile di maggiori dimensioni che lo contiene. Mentre il piccolo magazzino è posto al piano terra, nel sottoscala dello stesso stabile. Lo stabile condominiale realizzato in data antecedente al 1967 è dotato di ascensore. L'appartamento (**sub 25 della particella 455 del foglio 20** del comune di Lamezia Terme), conforme alla planimetria catastatale, è così costituito: ingresso/disimpegno, avente le dimensioni nette in pianta di m² 9,58; soggiorno avente le dimensioni in pianta di m² 34,80 circa e accesso ad un balcone prospiciente il lato Ovest avente le dimensioni nette in pianta di m² 19,47 circa; cucina avente le dimensioni in pianta di m² 11,87 circa e accesso allo stesso balcone prospiciente il lato Ovest prima descritto; camera da letto (L2) avente le dimensioni di m² 17,72 circa, e accesso allo stesso balcone prospiciente il lato Ovest prima descritto; sala da bagno delle dimensioni di circa m² 7,37 con finestra prospiciente il balcone lato Ovest prima descritto; altro disimpegno delle dimensioni di circa m² 3,33 dal quale si può accedere a un ripostiglio delle dimensioni di 1,15 m² circa e un piccolo bagno di 3,38 m² circa; camera da letto (L1) avente le dimensioni di m² 16,76 circa, e accesso ad un balcone prospiciente il lato Est avente le dimensioni nette in pianta di m² 7,03 circa; camera da letto (L3) avente le dimensioni di m² 19,69 circa, e accesso allo stesso balcone prospiciente il lato Est prima descritto (cfr. allegato **n. 13, n. 13.1, n. 13.2**). Il bene è ubicato, come già detto al quinto

Relazione peritale

piano di un immobile realizzato con struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate, si presenta in buone condizioni di manutenzione e di rifinitura, presenta infissi con buone caratteristiche di trasmittanza e non sono emerse particolari criticità in riferimento a presenza di muffe da condensa e/o infiltrazioni. L'unico problema riscontrato è riferibile alla parete di divisione tra una delle camere da letto ed il bagno principale dell'abitazione, oggetto, probabilmente di perdite nelle tubazioni dell'adiacente box doccia. Il problema sembra essere stato risolto ma alla data del sopralluogo erano visibili le tracce dei lavori eseguiti per la riparazione del danno. Il secondo bene staggito, che come già detto riguarda un piccolo magazzino (**sub 29 della particella 455 del foglio 20** del comune di Lamezia Terme) posto nel sottoscala del edificio, al piano terra, ha le dimensioni interne nette di m² 6,12 circa, si presenta rustico e senza aperture. E' possibile accedere a tale ambiente dal portone principale del condominio e recandosi nel prospiciente sottoscala.

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”:

Risposta al quesito n. 5

Il bene indicato nell'atto di pignoramento (datato 15 gennaio 2025, data della notifica), trascritto (su richiesta della BCC NPLS 2018 srl, via Vittorio Alfieri, 1, Conegliano, codice fiscale [REDACTED] il **6 marzo 2025**, 3201 RG, **2503 RP**, **a favore** della BCC NPLS 2018 srl, con sede in CONEGLIANO (TV), relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà, **contro** [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà, e **contro** [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà, è pervenuto al debitore esecutato con l'atto di compravendita per notar Stefano CAMILLERI del **26 ottobre 2005** (cfr. allegato n. 12 della presente relazione peritale), repertorio n. 28453, raccolta n. 10341, registrato a Catanzaro il 27 ottobre 2005 al n. 7136 e trascritto a Catanzaro il 7 novembre 2005 ai numeri 27352 RG, **13744 RP**. Il bene staggito per come individuato nell'atto di pignoramento immobiliare ex art. 555 CPC, e nella relativa nota di trascrizione, della quale costituisce **l'unità negoziale n. 1**, risulta essere di piena proprietà dei debitori esecutati (1/2 ciascuno *pro indiviso*). Nella predetta nota di trascrizione (cfr. allegato n. 9) sono indicati due immobili costituenti l'unità negoziale n. 1: **Immobile n. 1**: fabbricato di categoria A/2 (*“Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale”*), consistenza 7,0 vani catastali, rendita Euro 632,66, individuato in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 455, subalterno 25** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 10.4), superficie catastale totale **150,00 metri quadrati**, superficie catastale totale escluse le aree esterne **142,00 metri quadrati**; **Immobile n. 2**: fabbricato di categoria C/2 (*“immobili adibiti a magazzini, depositi, fienili, cantine disgiunte dalle abitazioni e soffitte, esclusa la pertinenza dell'abitazione principale”*), consistenza 6 metri quadrati,

Relazione peritale

rendita Euro 19,21, individuato in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 455, subalterno 29 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 10.5).

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”:

Risposta al quesito n. 6

Nel caso in argomento, i beni staggiti ed oggetto di indagine peritale sono di proprietà dei debitori esecutati [redacted]

[redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà e [redacted]

[redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà; pertanto, atteso che i beni sono pignorati nella loro interezza, non si deve procedere a predisporre un progetto di divisione.

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”:

Risposta al quesito n. 7

I beni staggiti risultano occupati dagli stessi debitori esecutati

[redacted] unitamente ai figli [redacted] quale abitazione principale del nucleo familiare, come anche appurato dal custode giudiziario (cfr. verbale di sopralluogo riportato quale allegato n. 5 della presente relazione peritale). In data 7 maggio 2025 lo scrivente ha comunque provveduto ad inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate in relazione ad eventuali altri atti concernenti il bene immobile pignorato: 1) immobile sito in Lamezia Terme, Via Adda, 93, individuato in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sez. Nicastro, foglio di mappa 20, particella 455, subalterni 25 e 29 (cfr. allegati n. 8, n. 8.1 e n. 8.2). L'Agenzia delle Entrate in data 12 maggio 2025 inviava, tramite PEC l'attestazione dalla quale si evince che a nome del sig. [redacted]

[redacted] non esistono contratti o atti privati registrati presso lo scrivente ufficio in corso di validità e nei quali lo stesso è dante causa (cfr. allegato n. 8.5).

Quesito n. 8: “indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la

Relazione peritale

sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”:

Risposta al quesito n. 8

I debitori escussi escusso sig. [REDACTED]

[REDACTED] sulla scorta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio datato 8 maggio 2025 e acquisito dall'esperto presso il comune di Lamezia Terme (cfr. allegato n. 7.4 della presente relazione peritale), risultano aver contratto matrimonio in Lamezia Terme il 26 settembre 1996. Nell'estratto succitato sussiste la seguente annotazione (in ordine al regime patrimoniale prescelto dai coniugi): *“con atto in data 6 dicembre 1996 a rogito del notaio PERRELLA Gianluca del distretto notarile di Catanzaro, Crotone Lamezia Terme e Vibo valentia, gli* [REDACTED]

[REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni”; pertanto, il regime patrimoniale dei coniugi è la **separazione dei beni**. Detta circostanza, atteso che il bene oggetto di pignoramento risulta **in testa ad entrambi i debitori eseguiti**, cfr. atto di compravendita a rogito Dott. notar Stefano CAMILLERI del 26 ottobre 2005, repertorio n. 28453, (riportato quale allegato n. 12 della presente relazione peritale), non influenza - comunque (in relazione ad eventuali opponibilità del regime della comunione legale) - il pignoramento, né la vendita forzata dei beni staggiti.

Quesito n. 9: “riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 fisse 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)”:

Risposta al quesito n. 9

Dai registri immobiliari non emergono formalità gravanti sui beni staggiti che non potranno essere cancellate a seguito del decreto di trasferimento; né esistono vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente sub-asta; per quanto concerne eventuali cause in corso inerenti ai diritti menzionati nell'articolo 2643 CC concernenti i beni immobili staggiti (ed in ordine alle quali, pertanto, sussisterebbe l'obbligo della trascrizione *ex articolo 2652 CC*), si mette in evidenza che - a seguito delle dettagliate ricerche ipotecarie telematiche effettuate dall'esperto (estese ai soggetti venditori dei beni, cfr. allegati n. 9.14, n. 9.15 e n. 9.16) - non sono emerse trascrizioni di domande giudiziali. Infine, si precisa che, per quanto si è reso possibile appurare, non è emersa l'esistenza di obbligazioni *propter rem*.

Si precisa ancora che in data 7 maggio 2025 ed in data 12 giugno 2025 sono state inoltrate richieste all'amministratore del condominio di Via Adda, 93, riguardo: *“le spese ordinarie di manutenzione; 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”*. Nonostante i solleciti effettuati tramite mail ordinaria all'amministratore del condominio di via Adda, 93 (cfr. allegati n. 11.1 e n. 11.2) questi riferiva, solo informalmente, della presenza di spese fisse, inerenti la gestione delle parti comuni del condominio, pari a circa **400,00 Euro/anno**. Lo scrivente, avendo sollecitato anche in data 30 luglio 2025 l'amministratore del condominio a procedere celermente all'invio di quanto richiesto nelle date sopra indicate (cfr. allegato n. 11.3), ha ottenuto la seguente risposta: *“anno 2024 (ancora da pagare) 423 c anno 2025 440,09 non ci sono spese straordinarie deliberate fatta eccezione per il rifacimento del piazzale sottostante per il quale lo scrivente deve constatare l'appartenenza (se condominiale o di uso indiviso tra i condomini)”*. Il totale delle spese non pagate è dunque pari a **Euro 863,09**.

Quesito n. 10: “riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificatisi 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”:

Risposta al quesito n. 10

Dalle indagini ipotecarie espletate dallo scrivente, in particolare dalle ispezioni telematiche per immobile (cfr. allegati n. 9, n. 9.1, n. 9.2, n. 9.3, n. 9.4, n. 9.5, n. 9.6, n. 9.7) è emerso che sull'immobile staggito (oggetto della presente procedura esecutiva) gravano le seguenti formalità (quanto meno con riferimento al periodo informatizzato del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - di Catanzaro, cioè dall'origine del periodo informatizzato - 1 gennaio 1989) che saranno cancellate a seguito di vendita *sub-asta* (e che comunque non saranno opponibili all'acquirente) e conseguenziale emanazione di decreto di trasferimento immobili:

- **nota di trascrizione del 13 giugno 2022, RG 8321, RP 6835, a favore** della BCC NPLS 2018 srl, con sede in CONEGLIANO (TV), relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà, **contro** [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà, e **contro** [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà; i beni indicati nella predetta nota di trascrizione sono i seguenti: **a)** fabbricati del comune di Lamezia Terme, **sez. Nicastro, foglio di mappa 20, particella 455, subalterno 25** categoria A/3, piano quinto (*“abitazioni di tipo economico”*) **e subalterno 29** categoria C/2 piano terra (*“magazzini”*), via Adda, 93, immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1 di cui alla sezione B - Immobili - della nota di trascrizione *de qua*. Si precisa che, dalle ricerche effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme è emerso, come già riferito in risposta al quesito n. 1, che la procedura esecutiva relativa alla

suddetta trascrizione, è stata archiviata per inattività delle parti e che il G.E. ne aveva ordinato la cancellazione. Non essendo stata individuata nessuna annotazione riguardo l'avvenuta cancellazione della presente formalità si procederà a calcolarne il costo. Il costo per la cancellazione della presente formalità (pignoramento trascritto il **13 giugno 2022**, RG 8321, **RP 6835**) è pari a: **€uro 200,00** per l'imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per l'imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per la tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 300,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

- **nota di trascrizione** del **6 marzo 2025**, RG 3201, **RP 2503**, **a favore** della BCC NPLS 2018 srl, con sede in CONEGLIANO (TV), relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà, e **contro**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà; i beni indicati nella predetta nota di trascrizione sono i seguenti: **a)** fabbricati del comune di Lamezia Terme, **sez. Nicastro, foglio di mappa 20, particella 455, subalterno 25** categoria A/3, piano quinto ("*abitazioni di tipo economico*") e **subalterno 29** categoria C/2 piano terra ("*magazzini*"), via Adda, 93, immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1 di cui alla sezione B - Immobili - della nota di trascrizione *de qua*; Il costo per la cancellazione della presente formalità (pignoramento trascritto il **6 marzo 2025**, RG 3201, **RP 2503**) è pari a: **€uro 200,00** per l'imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per l'imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per la tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 300,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

- **nota di iscrizione** del 7 luglio 2005 RG 23753, **RP 5881**, inerente **ipoteca volontaria** del 26 ottobre 2005 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni, **a favore**: Banca di Credito Cooperativo della pre-sila – Scigliano – società cooperativa, (domicilio ipotecario eletto: Scigliano Via G. Marconi) per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà), **contro**:

per
€uro 290.000,00 di cui €uro 145.000,00 per capitale e €uro 145.000,00 per spese; per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà); durata 20 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. CAMILLERI Stefano, Notaio in Cosenza iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, in data 26 ottobre 2005 rep. 28453; i beni indicati nella predetta nota di iscrizione sono i seguente: **a)** fabbricati del comune di Lamezia Terme, **sez. Nicastro, foglio di mappa 20, particella 455, subalterno 25** categoria A/3, piano quinto ("*abitazioni di tipo economico*") e **subalterno 29** categoria C/2 piano terra ("*magazzini*"), via Adda, 93, immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1 di cui alla sezione B - Immobili - della nota di trascrizione *de qua*; Il costo per la cancellazione della presente formalità (ipoteca volontaria trascritta il 7 luglio 2005 RG 23753, **RP 5881**) è pari - per l'appartamento censito al foglio di mappa 20 particella 455 subalterno 25 - a: **€uro 759,25** per l'imposta

ipotecaria – 0,5% sul valore dell’immobile - codice 649T; **€uro 59,00** per l’imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per la tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 853,25**, oltre a €uro 300,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione ipoteca volontaria; per il magazzino censito al foglio di mappa 20 particella 455 subalterno 29 - a: **€uro 200,00** per l’imposta ipotecaria – 0,5% sul valore dell’immobile - codice 649T; **€uro 59,00** per l’imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per la tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 300,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione ipoteca volontaria;

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 accurato controllo incrociato”:

Risposta al quesito n. 11

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire visure catastali per immobile e per soggetto (cfr. allegati dal n. 10 al n. 10.8), ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto (cfr. allegati dal n. 9 al n. 9.7). Si evidenzia che non sussistono discrasie tra le visure per soggetto e per immobile prima indicate.

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, 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”:

Risposta al quesito n. 12

Il fabbricato staggitto (identificato nel catasto fabbricati del catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sez. Nicastro, **foglio di mappa 20, particella 455, subalterno 25** categoria A/3, piano quinto (“*abitazioni di tipo economico*”) e **subalterno 29** categoria C/2 piano terra (“*magazzini*”), via Adda, 93), sulla scorta delle ricerche poste in essere dall’esperto presso l’ufficio tecnico del comune di Lamezia Terme, risulta edificato in virtù di una prima determina a favore della ditta [REDACTED] (con la quale si concedeva al costruttore di edificare un fabbricato a cinque piani fuori terra in località Policaro (Via Adda), e di una seconda determina del giorno 8 agosto 1964 (con la quale si concedeva al costruttore di edificare un fabbricato a sette piani fuori terra in Via Adda). Entrambe le documentazioni visionate riportavano il visto **n. 1796 del 3 giugno 1964** rilasciato dagli Uffici del Genio Civile. Si fa presente che nella relazione tecnica afferente il progetto “*per la costruzione di un fabbricato a civile abitazione. Ubicazione contrada cavallerizza. Proprietario Massimo Domenico*”, dotata del visto del genio civile recante data 3 giugno 1964, si riporta testualmente: “*Essa costruzione consta di n. 7 piani*

Relazione peritale

fuori terra ed uno cantinato”. Nel fascicolo pervenuto allo scrivente in seguito all’accesso agli atti presso l’archivio del comune di Lamezia Terme **è presente l’autorizzazione all’abitabilità** dell’immobile rilasciata dall’ufficio sanitario del Comune di Nicastro con protocollo n. **218/65 del 5 maggio 1965** (cfr. allegato n. 6.6). Rispetto alle tavole progettuali originali l’appartamento oggetto di pignoramento risulta sostanzialmente conforme tranne per la presenza di un vano che, originariamente, risultava parte dell’appartamento confinante sul lato nord, e per la presenza di un ripostiglio ricavato al centro dell’appartamento. Rispetto alla planimetria catastale (depositata in data 8 marzo 1965 – cfr. allegato n. 10) non risulta invece nessuna difformità. Sul punto bisogna quindi specificare che: l’immobile, autorizzato nel 1964, dotato di visto di abitabilità nel 1965 ed accatastato come già detto sempre nel 1965 risulta, ad oggi conforme alla planimetria catastale del 1965. Oltretutto nell’atto di acquisto dei coniugi [REDACTED] è dichiarato, dalla parte alienante, che “[...] le unità immobiliari oggetto del presente atto sono ad essa pervenute per acquisto fattone con atto a rogito Notaio Galati Fortunato del 19 Agosto 1965, Repertorio numero 44828, registrato a Nicastro il giorno 1 Settembre 1965 al n. 1444, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 11 Settembre 1965 ai numeri 14168 R.G. e 13031 R.P” e che “*successivamente e fino ad oggi non hanno subito interventi che avrebbero richiesto il rilascio di ulteriore licenza o concessione*”. Se ne deduce che **in fase di realizzazione dell’immobile, ovvero tra il 1964 ed il 1965, siano state eseguite le opere, con le modifiche agli ambienti interni rispetto agli elaborati progettuali, come oggi rilevate dallo scrivente.**

Quesito n. 13: “in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, 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. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”:

Risposta al quesito n. 13

Come precisato nella risposta al quesito n. 12 (precedente), l’immobile staggito (identificato nel catasto fabbricati comune di Lamezia Terme, sez. Nicastro, **foglio di mappa 20, particella 455, subalterno 25** categoria A/3, piano quinto (“*abitazioni di tipo economico*”) e **subalterno 29** categoria C/2 piano terra (“*magazzini*”), risulta, in virtù di quanto sopra specificato, difforme fin dalle origini (in riferimento alle divisioni interne degli ambienti inquadrati nella pianta piano tipo del progetto originale – cfr. allegato n. 6.6) rispetto a quanto assentito con le autorizzazioni a costruire del 1964. Le difformità rilevate sono: **diversa distribuzione degli spazi interni:** la disposizione degli ambienti interni risulta differente da quanto previsto nel progetto depositato presso il comune di Lamezia Terme; la planimetria dello stato attuale, come scaturita dal rilievo effettuato dallo scrivente, è invece conforme alla planimetria catastale del 1965. La difformità rispetto al progetto

Relazione peritale

assentito, ovvero una diversa distribuzione degli spazi interni che include un vano che originariamente era stato previsto appartenere all'appartamento adiacente, porta lo scrivente a ritenere che: **1)** Al fine di procedere a quantificare le spese necessarie alla sanatoria delle difformità sopra elencate per l'unità immobiliare staggita, si ritiene opportuno mettere in evidenza che la diversa distribuzione degli ambienti interni (riscontrata nell'appartamento oggetto della presente relazione peritale), per gli immobili realizzati in epoca antecedente al 24 maggio 2024, non è più qualificata come una difformità urbanistica, atteso che l'entrata in vigore della **legge n. 105/2024** (che ha convertito il **Decreto Legge n. 69/2024**, modificando il DPR n. 380/2001) annovera tali variazioni (rispetto alle previsioni progettuali) alla stregua delle tolleranze esecutive. In particolare, i **commi 2 e 2-bis** dell'articolo **34-bis** del DPR n. 380/2001 stabiliscono: *"2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), **costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche** e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, **nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi**, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. 2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, **costituiscono inoltre tolleranze esecutive** ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, **le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne**, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere [...]"*. Pertanto, nel caso che ci occupa, posto che l'unità immobiliare staggita è stata realizzata a seguito del rilascio di due diverse autorizzazioni a costruire (come specificato al quesito precedente): la prima del **20 giugno 1964** (con la quale si concedeva al costruttore di edificare un fabbricato a cinque piani fuori terra in località Policaro, in Via Adda), e di una seconda determina del giorno **8 agosto 1964** (con la quale si concedeva al costruttore di edificare un fabbricato a sette piani fuori terra in Via Adda), la diversa collocazione delle opere interne (tramezzi murari) non può essere considerata una difformità urbanistica e come tale non è necessario procedere (per tale variazione rispetto alle previsioni progettuali) alla sanatoria mediante un'apposita pratica urbanistica. Il comma 3 dell'articolo 34-bis – infatti – sancisce: *"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo **realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi**, non costituendo violazioni edilizie, **sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili**, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione di diritti reali [...]"*. Pertanto, per tali tipologie di variazioni rispetto alle previsioni progettuali, sarà necessario presentare solo una dichiarazione rilasciata da parte di un tecnico che attesti lo stato legittimo dell'immobile in argomento. In definitiva, la diversa distribuzione degli ambienti interni, potrà essere regolarizzata attraverso una SCIA in sanatoria, specificando che le superfici utili dell'appartamento oggetto di pignoramento

sono state realizzate difformemente (quindi all'epoca di costruzione – 1964) rispetto a quanto originariamente previsto in progetto. I costi per la pratica edilizia di cui sopra saranno pari a **€uro 2000,00** comprensivi dei diritti di istruttoria del Comune e del costo della pratica per il professionista. Il costo totale sarà pari, quindi, a **€uro 2000,00 + IVA (costi di istruttoria e professionista)**.

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 che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”:

Risposta al quesito n. 14

Per quanto concerne la verifica sull'esistenza di censo, livello e uso civico, trattandosi di appartamento in condominio si può affermare che tali pesi non possono gravare sul bene staggito.

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”:

Risposta al quesito n. 15

Si procede ad esplicitare il metodo di stima adottato dall'esperto per la determinazione del valore venale del bene staggito.

15.1 METODO DI STIMA UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Si procede ad esplicitare il metodo adoperato dallo scrivente per determinare il valore venale più probabile dell'immobile oggetto di valutazione. Il metodo è riconducibile agli Standard Internazionali condivisi (*International Valuation Standards*). In generale, secondo gli *International Valuation Standards* (IVS 1-3) il valore di mercato è così definito: ***“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*** La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione (2018)**, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo *“Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale*

per le banche” Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (abrogata dalla circolare Banca d’Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni), nonché a quella contenuta nelle **“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” – 5 aprile 2022⁴** (quarta edizione), elaborate dall’ABI insieme ad ASSOVI, Tecnoborsa ed i sette ordini/collegi nazionali professionali in materie tecniche.

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

“[...] l’ammontare stimato [...]”: si riferisce a un prezzo espresso in denaro (normalmente la valuta locale), pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato corrente che viene determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l’esperienza per compiere la valutazione; **il valore di mercato è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione;** in altre parole, **è il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall’acquirente;**

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

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

“[...] dopo un’adeguata attività di marketing [...]”: si intende che il bene immobile sia offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile in accordo con la

⁴ La Banca d’Italia, con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive), aveva introdotto una serie di requisiti attinenti (i) alla corretta valutazione degli immobili e (ii) ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell’ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza. Il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 ha sostituito le disposizioni della predetta Circolare della Banca d’Italia, che è stata al contempo abrogata. Si precisa che il Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la “Tavola di concordanza” con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d’Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni. Inoltre, si precisa che la circolare della Banca d’Italia n. 263 del 27 dicembre 2006 è stata abrogata dalla circolare Banca d’Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 e successive mm.ii.

Relazione peritale

definizione del “*valore di mercato*”; la durata della permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato e l’immobile, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti; il periodo di permanenza sul mercato è anteriore al momento della valutazione;

“[...] *durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza [...]*”: presuppone che i contraenti siano adeguatamente informati sulla natura e sulle caratteristiche dell’immobile, sul suo uso corrente e sui potenziali usi alternativi, sullo stato del mercato al momento della valutazione, con specifico riferimento agli elementi che possono influenzare la compravendita;

“[...] *e senza alcuna costrizione [...]*”: sancisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento. La definizione del “valore di mercato” assume, inoltre, che:

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

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

- 1) **Market Comparison Approach** (o metodo del confronto di mercato);
- 2) **Income Capitalization Approach** (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri);
- 3) **Cost Approach** (o metodo dei costi⁵).

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

⁵ Trattasi del metodo cosiddetto del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD).

differenze degli importi afferenti alle loro caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un **prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.** I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (*Subject*) mediante aggiustamenti dei prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli importi afferenti alle caratteristiche (dell'immobile in esame - *Subject*- e dell'immobile di confronto), con il prezzo marginale della caratteristica considerata⁶. La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla. Per completezza, si riportano gli altri due principali metodi riconducibili agli *International Valuation Standards*: **a) il metodo di stima per capitalizzazione del reddito** consente di determinare il valore di mercato di un dato bene immobile prendendo come riferimento la capacità che lo stesso immobile ha di produrre reddito; in altre parole, tale metodo consente di determinare il valore capitale di un dato bene trasformando il reddito prodotto dallo stesso per mezzo del saggio di capitalizzazione; **b) il metodo del costo di ricostruzione deprezzato** - invece - consente di stimare il valore di mercato di un determinato immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo (dove insiste il fabbricato) e del valore di ricostruzione dell'edificio esistente (eventualmente deprezzato per tener conto della vetustà dello stesso); quest'ultimo metodo è spesso consigliato nella stima di immobili strumentali (agricoli, artigianali, industriali) e risulta diffuso nella stima contabile dei cespiti di un patrimonio aziendale. Lo scrivente - nel caso che ci occupa - procederà alla determinazione del valore venale più probabile del bene oggetto di valutazione sulla scorta del metodo di stima denominato *Market Comparison Approach* (che, nel caso di specie, come vedremo nel prosieguo, sarà associato al cosiddetto "Sistema di stima"⁷, posto che l'immobile si differenzia dai comparabili anche per caratteristiche qualitative). Il presupposto del *Market Comparison Approach* è che il valore del *Subject* si determina in relazione a degli aggiustamenti dei prezzi reali di immobili di simili caratteristiche che dipendono dai cosiddetti prezzi

⁶ **Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica** e può avere valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale), valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale), o valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

⁷ Il *Market Comparison Approach* (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il sistema di stima è una procedura prettamente matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto "**MCA e sistema di stima**". Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative o qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il *Market Comparison Approach*, laddove per le altre caratteristiche si utilizza il sistema di stima. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato.

marginali delle singole caratteristiche prese in considerazione ai fini dell'applicazione del metodo medesimo; i prezzi marginali, si ribadisce, rappresentano la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica in esame. Il *Market Comparison Approach* si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali siano disponibili recenti e attendibili transazioni in numero sufficiente. Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (piante, fotografie, etc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.

15.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO INDIVIDUATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME, FOGLIO DI MAPPA 20, PARTICELLA 455, SUBALTERNO 25 (CATEGORIA A/2).

Al fine di determinare il valore di mercato del bene censito con la **particella 455 sub 25 del foglio di mappa 20 del catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme**, si considererà quale valore della caratteristica superficiale l'estensione dell'immobile.

Si precisa che, al fine di stimare i più probabili valori di mercato relativi al bene in argomento, lo scrivente ha condotto un'opportuna indagine ipo-catastale sui fabbricati ricadenti nella stessa area del bene oggetto di valutazione estesa alle compravendite concretizzatesi nell'arco di tempo compreso fra il 1° gennaio 2020 ed il 1° giugno 2025. A seguito delle indagini esperite sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

- **Allegato n. 12.1** (cfr. fotografia n. 31 e n. 32 del reperto fotografico riportato quale allegato **n. 1** nonché cfr. scheda comparabili riportata quale allegato **n. 12.4**): ispezione telematica per titolo telematico inerente all'atto di compravendita del **23 aprile 2021**, rep. 24107, Raccolta n. 15499, trascritto il **27 aprile 2021** al n. 5382 RG ed al n. **4443 RP per notar Sebastiano PANZARELLA**;

- **Allegato n. 12.2** (cfr. fotografia n. 31 e n. 33 del reperto fotografico riportato quale allegato **n. 1** nonché cfr. scheda comparabili riportata quale allegato **n. 12.4**): ispezione telematica per titolo telematico inerente all'atto di compravendita del 24 novembre 2020, rep. 23599, raccolta n. 15187, trascritto il **30 novembre 2020** al n. 14519 RG ed al n. **10844 RP per notar Sebastiano PANZARELLA**;

- **Allegato n. 12.3** (cfr. fotografia n. 31 e n. 34 del reperto fotografico riportato quale allegato **n. 1** nonché cfr. scheda comparabili riportata quale allegato **n. 12.4**): ispezione telematica per titolo telematico inerente all'atto di compravendita del **28 settembre 2020**, repertorio **n. 761**, raccolta n. 599, trascritto il **15 ottobre 2020** al numero 11984 RG ed al numero **8949 RP per notar Francesco SAPONE**. Si procede alla descrizione dei predetti atti reperiti quali comparabili.

- 1) **Primo atto di compravendita (comparabile A)** - (cfr. allegato **n. 12.1**): Atto per notar Sebastiano PANZARELLA del giorno 23 aprile 2021,

repertorio 24107, Raccolta n. 15499, trascritto il 27 aprile 2021 al n. 5382 RG ed al n. **4443 RP**, concernente la vendita di un appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra), contraddistinto con il numero interno 8 (otto) composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, cucina, due bagni e quattro camere oltre balconi censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al **Foglio di mappa 20 del comune di Lamezia Terme, Nicastro, p.lla 377, sub 9**, Via Antonio Misiani n. 57, piano 2, interno 8, Categ. A/3, classe 3, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 123, e escluse aree scoperte mq. 118, r.c. euro 419,62. All'articolo 7 dell'atto di compravendita per notar Panzarella del giorno 23 aprile 2021, viene indicato il prezzo di **€uro 98.700,00** (cfr. atto di compravendita del 23 aprile 2016, repertorio 24107, riportato quale allegato n. 12.1 della presente relazione di stima);

- 2) **Secondo atto di compravendita (comparabile B)** - (cfr. allegato n. 12.2): Atto per notar Sebastiano PANZARELLA del 24 novembre 2020, **repertorio 23599**, raccolta n. 15187, trascritto il 30 novembre 2020 al n. 14519 RG ed al n. **10844 RP**, concernente la vendita di un appartamento posto al piano primo, composto da ingresso - corridoio, ripostiglio, cucina, WC e quattro camere oltre balcone, confinante con vano scala, Via Po, ed altre proprietà; censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al **Foglio di mappa 20, parti cella 4, sub. 1103**, z.c. 1, Via Po, piano 1, Categ. A/2, classe 1, vani 6, superficie catastale totale mq. 124 (escluse aree scoperte mq. 124), r.c. euro 464,81. All'articolo 2 dell'atto di compravendita per notar per notar Sebastiano Panzarella del 24 novembre 2020, rep. 23599, raccolta n. 15187, viene indicato il prezzo di **€uro 86.000,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 24 novembre 2020, rep. 23599, riportato quale allegato n. 12.2 della presente relazione peritale);
- 3) **Terzo atto di compravendita (comparabile C)** - (cfr. allegato n. 12.3): atto per notar Francesco SAPONE, del **28 settembre 2020, repertorio n. 761**, raccolta n. 599, trascritto il 15 ottobre 2020 al numero 11984 RG ed al numero **8949 RP**, concernente la vendita di un appartamento al piano primo di vani catastali quattro e mezzo, confinante con appartamento di altra proprietà, vano scala, spazio comune, salvo altri; iscritto nel Catasto **Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al Foglio 20 particella 41 sub 31**, Corso Giovanni Nicotera n. 112/A, P.1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, superficie catastale 71 mq, rendita catastale Euro 244,03 Nell'atto di compravendita per notar Francesco SAPONE, del **28 settembre 2020, repertorio n. 761**, viene indicato il prezzo di **€uro 85.000,00** (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 12.3 della presente relazione peritale).

Lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'appartamento oggetto di pignoramento (ubicato in via Adda del comune di Lamezia Terme) - alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione di tre caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1) caratteristica data (DAT); 2) caratteristica superficie (SUP); 3) caratteristica balconi (SUP); 4) caratteristica ubicazione (UBI)**. La terza delle succitate caratteristiche è di tipo qualitativo e, pertanto, sarà utilizzata per procedere al Sistema di Stima

Relazione peritale

associato al *Market Comparison Approach* (mediante il ricorso - nel caso di specie - della matrice pseudo-inversa). Le prime due caratteristiche in argomento (quantitative) sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*; si riporta, di seguito, la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	Subject
	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 23 aprile 2021, rep. 24107 Foglio di mappa 20 di Lamezia Terme, Nicastro p.la 377, sub 9	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 24 novembre 2020, rep. 23599 Foglio di mappa 20 di Lamezia Terme, Nicastro, p.la 4 sub 103	Atto per notar Francesco Sapone del 28 settembre 2020, rep. 761 Foglio di mappa 20 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.la 41, sub 31	Unità immobiliare ubicata al piano quinto, individuata dalla particella 455 sub 25 (A/2) del foglio di mappa 20 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro
Prezzo PRZ (€uro)	€ 98.700,00	€ 86.000,00	€ 85.000,00	-
Data DAT (mesi)	49	51	53	0,0
Superficie principale SUP (mq)	118,00	124,00	71,00	142,52
Balconi BAL (mq)	16,7	0,0	0,0	26,50
Livello di piano LIV (N)	2	1	1	5
Ubicazione UBI (n)	1	2	3	3

Si mette in evidenza che - ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach* - è stato valutato il dato superficiale di ognuna delle compravendite analizzate partendo dai dati desunti dalle visure, nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati rispettivamente quali allegati n. 12.1, n. 12.2 e n. 12.3. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**), tenuto conto che i comparabili in argomento risultano relativi agli anni 2020-2021 e che la stima del bene esecutato deve essere eseguita con riferimento alla data odierna, si assume⁸ un minimo di aumento e cioè una percentuale di rivalutazione immobiliare pari allo 1.0% (su base annua); **2)** per quanto concerne la caratteristica superficie (**SUP**), si precisa che è stata determinata: **i)** per il *Subject*, dai rilievi eseguiti dallo scrivente, si è determinata una superficie lorda per l'appartamento posto al piano quinto di **142,52 metri quadrati**. La superficie complessiva dei balconi è stata rilevata in 26,50 metri quadrati totali. La superficie equivalente complessiva (considerando i balconi al 30%) è pari a **150,47 metri quadrati**; **ii)** per i tre comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati n. 12.1, n. 12.2 e n. 12.3). Si riporta, di seguito, la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

⁸ Si precisa che: "le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini e comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio alla valutazione, ma la cui verifica può non essere possibile o necessaria; una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione" (cfr. pagina n. 13 del libro "Valutazione immobiliare standard", Marco Simonotti, terza edizione, febbraio 2013).

Relazione peritale

Caratteristica data				Saggio annuale di rivalutazione del prezzo		i _p =	0,010
p _D (DAT)	p _E (DAT)	p _R (DAT)				i _E =	0,010
PRZ _D *(-i/12)	PRZ _E *(-i/12)	PRZ _R *(-i/12)				i _F =	0,010
-€ 82,25	-€ 71,67	-€ 70,83		(Euro/mese)			

Caratteristica Superficie principale (SUP)				Rapporto mercantile area balconi			0,25
p _D (SUP)	p _E (SUP)	p _R (SUP)					
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)					
€ 807,91	€ 693,55	€ 1.197,18					

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

p(SUP) = € 899,55 (Euro/mq)

Caratteristica area balconi (BAL)				Rapporto mercantile superficie balconi			0,30
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:							
p(BAL) =	€ 269,86	(Euro/mq)					

Caratteristica Livello di Piano (LIV)				L'indice mercantile del variare di piano			0,5%
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:							
p _D (LIV) =	€ 491,04	(Euro/mq)					
p _E (LIV) =	€ 427,86	(Euro/mq)					
p _R (LIV) =	€ 422,89	(Euro/mq)					

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (DAT), il prezzo marginale del singolo comparabile è stato posto pari al prodotto fra il prezzo di compravendita e il saggio annuale di rivalutazione diviso 12, ottenendo così il prezzo marginale espresso in Euro/mese; **b)** per la caratteristica superficie (SUP), il prezzo marginale è stato posto pari alla media dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; **c)** per la caratteristica balconi (BAL), il prezzo marginale è stato posto pari alla media dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità. Sulla scorta dei prezzi marginali così determinati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si è redatta la seguente tabella di valutazione:

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 23 aprile 2021, rep. 24/107 Foglio di mappa 20 di Lamezia Terme, Nicastrò p.lla 377, sub 9	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 24 novembre 2020, rep. 23599 Foglio di mappa 20 di Lamezia Terme, Nicastrò, p.lla 4 sub 1103	Atto per notar Francesco Sapone del 28 settembre 2020, rep. 761 Foglio di mappa 20 di Lamezia Terme, sezione Nicastrò, p.lla 41, sub 31
Prezzo PRZ (Euro)	€ 98.700,00	€ 86.000,00	€ 85.000,00
Data DAT (mesi)	€ 4.030,25	€ 3.655,00	€ 3.754,17
Superficie principale SUP (mq)	€ 22.056,92	€ 16.659,63	€ 64.335,68
Superficie balconi BAL (mq)	€ 2.653,67	€ 7.151,41	€ 7.151,41
Livello di piano LIV (mq)	€ 1.473,13	€ 1.711,44	€ 1.691,54
Prezzi corretti	€ 128.913,97	€ 115.177,48	€ 161.932,79

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il Sistema Generale di Stima, che sarà quindi associato al *Market Comparison Approach*; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una sola caratteristica della quale si vuol determinare il prezzo marginale: l'accessibilità e fruibilità; quindi, siamo nel caso **m>n+1**, essendo **m=3** (comparabili) e **n=1** (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si attribuisce punteggio pari a 3 per il *Subject*, a 3 per comparabile C, un punteggio pari a 2 per il comparabile B, ed un punteggio pari a 1 per il comparabile A, tenendo conto della ubicazione dei beni (il comparabile A è situato in una zona meno centrale rispetto al comparabile B mentre il comparabile C ed il *subject* si trovano nella stessa zona centrale della frazione di Nicastrò del comune di Lamezia Terme). Si precisa che maggiore è il punteggio,

Relazione peritale

migliore sarà la sua caratteristica in riferimento alla ubicazione. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato⁹. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa (inversa della matrice prodotto fra la matrice trasposta e la matrice originaria), che consente (in pratica) una minimizzazione dell'errore in virtù del metodo dei minimi quadrati (in effetti, il ricorso alla matrice pseudo-inversa consente di ricondurre il problema alla soluzione di un sistema di due equazioni e due incognite; in definitiva, pertanto, si inverte una matrice quadrata di dimensioni 2x2). Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa:

Ubicazione	1	2	3	3
$D =$	1	-2		
	1	-1		
	1	0		
$D^T =$	1	1	1	
	-2	-1	0	
$D^T * D =$	3	-3		
	-3	5		
$(D^T * D)^{-1} =$	0,83	0,50		
	0,50	0,50		
$p =$	€ 128.913,97			
	€ 115.177,48			
	€ 161.932,79			
$D^T * p =$	€ 406.024,24			
	-€ 373.005,42			
$s =$	€ 151.850,83	Valore di mercato		
	€ 16.509,41	Prezzo marginale ubicazione		
Verifica (post sistema di stima)	€ 128.913,97	€ 115.177,48	€ 161.932,79	
	€ 33.018,82	€ 16.509,41	€ -	
	€ 161.932,79	€ 131.686,89	€ 161.932,79	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 151.850,83		

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 151.850,83**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa considerata (ubicazione e panoramicità) è pari a **€uro 16.509,41**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli *standard* internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali¹⁰ di compravendite reali** e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli *standard* internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine. Il

⁹ Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica accessibilità e fruibilità.

¹⁰ Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che negli atti è indicata in maniera univoca la modalità di pagamento (tracciabilità).

Relazione peritale

valore del bene (immobile posto al quinto piano del fabbricato di maggiori dimensioni che lo contiene identificato al foglio di mappa 20, particella 455 sub 25 la cui superficie totale equivalente, allo stato di fatto è stata valutata in circa 142,52 metri quadrati totali) come sopra ottenuto (**€uro 151.850,83**), rappresenterà il lotto n. 1 della presente procedura esecutiva. Da detto importo, occorre detrarre i costi per riportare l'immobile allo stato di progetto, ovvero i costi per la SCIA di legittimazione (**€uro 2.440,00 IVA inclusa** - per spese tecniche e spese di istruttoria). In definitiva il valore del bene staggito sarà pari a: **€uro 149.410,83** che si arrotonda – a multiplo più vicino di €uro 100,00 – a **€uro 149.400,00**).

LOTTO 1: €uro 149.400,00

15.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL MAGAZZINO INDIVIDUATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME, FOGLIO DI MAPPA 20, PARTICELLA 455, SUBALTERNO 29 (CATEGORIA C/2).

Al fine di determinare il valore di mercato del bene censito con la **particella 455 sub 29 del foglio di mappa 20 del catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme**, si considererà quale valore della caratteristica superficiaria l'estensione dell'immobile.

Si precisa che, al fine di stimare i più probabili valori di mercato relativi al bene in argomento, lo scrivente ha condotto un'opportuna indagine ipo-catastale sui fabbricati ricadenti nella stessa area del bene oggetto di valutazione estesa alle compravendite concretizzatesi nell'arco di tempo compreso fra il 1° gennaio 2020 ed il 1° giugno 2025. A seguito delle indagini esperite sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

- **Allegato n. 12.5** (cfr. fotografie n. 35 e n. 36 del reperto fotografico riportato quale allegato **n. 1** nonché cfr. scheda comparabili riportata quale allegato **n. 12.8**): ispezione telematica per titolo telematico inerente all'atto di compravendita del **4 marzo 2021**, rep. 166.864, Raccolta n. 54.092, trascritto il 5 marzo 2021 al n. **2770 RG** ed al n. **2279 RP per notar Paola GUALTIERI**;
- **Allegato n. 12.6** (cfr. fotografie n. 35 e n. 37 del reperto fotografico riportato quale allegato **n. 1** nonché cfr. scheda comparabili riportata quale allegato **n. 12.8**): ispezione telematica per titolo telematico inerente all'atto di compravendita del 23 aprile 2020, rep. 4540, raccolta n. 3539, trascritto il 28 aprile 2020 al n. **4078 RG** ed al n. **3126 RP per notar Antonio Maria LO SCHIAVO**;
- **Allegato n. 12.7** (cfr. fotografie n. 35 e n. 38 del reperto fotografico riportato quale allegato **n. 1** nonché cfr. scheda comparabili riportata quale allegato **n. 12.8**): ispezione telematica per titolo telematico inerente all'atto di compravendita del **26 agosto 2019**, repertorio **n. 3986**, raccolta n. 3317, trascritto il 19 settembre 2019 al numero 12647 RG ed al numero 10223 **RP per notar Sabrina MARINO**. Si procede alla descrizione dei predetti atti reperiti quali comparabili.

- 1) **Primo atto di compravendita (comparabile A)** - (cfr. allegato **n. 12.5**): Atto per notar Paola GUALTIERI del giorno 4 marzo 2021, rep. 166.864, Raccolta n. 54.092, trascritto il **5 marzo 2021** al n. **2770 RG** ed al n. **2279 RP**, concernente la vendita di un locale magazzino sito nel Comune di Lamezia Terme (CZ) alla via Indipendenza n.41, ubicato al piano terra della superficie di mq.32, confinante con la suddetta via, con terrapieno,

Relazione peritale

con proprietà eredi Notaro, salvo altri. Riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Lamezia Terme - Sezione Nicastro - in ditta a Adamo Francesco per l'intera proprietà - al **foglio 21 particella 349 sub.5**, via Indipendenza n. 41, piano T, zona censuaria 1, **categoria C/2**, classe 3, consistenza mq.32, superficie catastale mq.42, rendita catastale €uro 147,99. All'articolo 4 dell'atto di compravendita per notar GUALTIERI, viene indicato il prezzo di **€uro 20.000,00** (cfr. atto di compravendita del 4 marzo 2021, rep. 166.864, Raccolta n. 54.092, riportato quale allegato n. 12.5 della presente relazione di stima);

- 2) **Secondo atto di compravendita (comparabile B)** - (cfr. allegato n. 12.6): Atto per notar Antonio Maria LO SCHIAVO del **23 aprile 2020**, rep. 4540, raccolta n. 3539, trascritto il **28 aprile 2020** al n. 4078 RG ed al n. **3126 RP**, concernente la vendita di un locale magazzino posto al piano seminterrato avente consistenza di metri quadrati 13 (tredici) e superficie catastale di metri quadrati 18 (diciotto), confinante con spazio condominiale, sub. 12, sub. 1016, salvo altri; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, al **foglio 21, particella 470, subalterno 17**, viale primo Maggio snc, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 18, Rendita euro 41,63. All'articolo 2 dell'atto di compravendita per notar per notar LO SCHIAVO del 23 aprile 2020, rep. 4540, raccolta n. 3539, viene indicato il prezzo di **€uro 6.600,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 23 aprile 2020, rep. 4540, raccolta n. 3539, riportato quale allegato n. 12.6 della presente relazione peritale);
- 3) **Terzo atto di compravendita (comparabile C)** - (cfr. allegato n. 12.7): atto per notar Sabrina MARINO, del **26 agosto 2019**, repertorio n. **3986**, raccolta n. 3317, trascritto il **19 settembre 2019** al numero 12647 RG ed al numero **10223 RP**, concernente la vendita di un locale magazzino della consistenza di ventuno metri quadrati circa, al piano terra, confinante con strada privata, proprietà Mazzocca, altra proprietà parte venditrice, salvo altri; ed iscritto nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, con i seguenti estremi: **foglio 21 particella 441 subalterno 59**, Traversa II di viale I maggio s.n.c., piano T, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, mq. 21, superficie catastale totale mq.24, r.c. euro 112,79. Nell'atto di compravendita per notar Sabrina MARINO, del **26 agosto 2019**, repertorio n. **3986**, raccolta n. 3317, viene indicato il prezzo di **€uro 16.750,00** (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 12.6 della presente relazione peritale).

Lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'appartamento oggetto di pignoramento (ubicato in via Adda del comune di Lamezia Terme) - alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione di tre caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1) caratteristica data (DAT); 2) caratteristica superficie (SUP); 3) caratteristica balconi (SUP); 4) caratteristica ubicazione (UBI)**. La terza delle succitate caratteristiche è di tipo qualitativo e, pertanto, sarà utilizzata per procedere al Sistema di Stima associato al *Market Comparison Approach* (mediante il ricorso - nel caso di specie - della matrice pseudo-inversa). Le prime due caratteristiche in argomento (quantitative) sono state adottate per procedere alla

Relazione peritale

determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*; si riporta, di seguito, la tabella dei dati:

TABELLA DEI DATI				
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	Subject
	Atto per notar GUALTIERI del 4 marzo 2021, rep. 166,864 Foglio di mappa 21 di Lamezia Terme, Nicastro p.lla 349, sub 5	Atto per notar LO SCHIAVO Panzarella del 23 aprile 2020, rep. 4540 Foglio di mappa 21 di Lamezia Terme, Nicastro, p.lla 470 sub 17	Atto per notar MARINO del 26 agosto 2019, rep. 3986 Foglio di mappa 21 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 441, sub 59	Unità immobiliare ubicata al piano quinto, individuata dalla particella 455 sub 29 (C/2), del foglio di mappa 20 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro
Prezzo PRZ (€uro)	€ 20.000,00	€ 6.600,00	€ 16.750,00	-
Data DAT (mesi)	51	62	70	0,0
Superficie principale SUP (mq)	42,00	18,00	24,00	6,12
Ubicazione UBI (n)	1	2	1	1

Si mette in evidenza che - ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach* - è stato valutato il dato superficario di ognuna delle compravendite analizzate partendo dai dati desunti dalle visure, nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati rispettivamente quali allegati n. 12.5, n. 12.6 e n. 12.7. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**), tenuto conto che i comparabili in argomento risultano relativi agli anni 2019-2021 e che la stima del bene esecutato deve essere eseguita con riferimento alla data odierna, si assume¹¹ un minimo di aumento e cioè una percentuale di rivalutazione immobiliare pari all' 1% (su base annua); **2)** per quanto concerne la caratteristica superficie (**SUP**), si precisa che è stata determinata: **i)** per il *Subject*, dai rilievi eseguiti dallo scrivente, si è determinata una superficie lorda per il bene posto al piano terra dello stabile di via Adda, di **6,12 metri quadrati**; **ii)** per i tre comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati n. 12.5, n. 12.6 e n. 12.7). Si riporta, di seguito, la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

Caratteristica data				
	p _A (DAT)	p _B (DAT)	p _C (DAT)	
	PRZ _A *(-i/12)	PRZ _B *(-i/12)	PRZ _C *(-i/12)	Saggio annuale di rivalutazione del prezzo
	-€ 16,67	-€ 5,50	-€ 13,96	i _D = 0,010
				i _E = 0,010
				i _F = 0,010
(Euro/mese)				
Caratteristica Superficie principale (SUP)				
	p _A (SUP)	p _B (SUP)	p _C (SUP)	
	(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	
	€ 476,19	€ 366,67	€ 697,92	
Il prezzo marginale è posto pari alla media dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:				
	p(SUP) =	€ 513,59	(Euro/mq)	

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo marginale del singolo comparabile è stato posto pari al prodotto fra il

¹¹ Si precisa che: "le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini e comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio alla valutazione, ma la cui verifica può non essere possibile o necessaria; una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione" (cfr. pagina n. 13 del libro "Valutazione immobiliare standard", Marco Simonotti, terza edizione, febbraio 2013).

Relazione peritale

prezzo di compravendita e il saggio annuale di rivalutazione diviso 12, ottenendo così il prezzo marginale espresso in Euro/mese; **b)** per la caratteristica superficie (SUP), il prezzo marginale è stato posto pari alla media dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; **c)** per la caratteristica balconi (BAL), il prezzo marginale è stato posto pari alla media dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità. Sulla scorta dei prezzi marginali così determinati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si è redatta la seguente tabella di valutazione:

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 23 aprile 2021, rep. 24107 Foglio di mappa 20 di Lamezia Terme, Nicastro p.lla 377, sub 9	Atto per notar Sebastiano Panzarella del 24 novembre 2020, rep. 23599 Foglio di mappa 20 di Lamezia Terme, Nicastro, p.lla 4 sub 1103	Atto per notar Francesco Sapone del 28 settembre 2020, rep. 761 Foglio di mappa 20 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 41, sub 31
Prezzo PRZ (€uro)	€ 20.000,00	€ 6.600,00	€ 16.750,00
Data DAT (mesi)	€ 850,00	€ 341,00	€ 977,08
Superficie SUP (mq)	-€ 18.427,65	-€ 6.101,46	-€ 9.183,01
Prezzi corretti	€ 2.422,35	€ 839,54	€ 8.544,07

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il Sistema Generale di Stima, che sarà quindi associato al *Market Comparison Approach*; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una sola caratteristica della quale si vuol determinare il prezzo marginale: l'accessibilità e fruibilità; quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 3$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si attribuisce punteggio pari a 1 per il *Subject*, a 3 per i comparabili B e C, un punteggio pari a 1 per il comparabile A, tenendo conto della diversa ubicazione dei beni (il comparabile A è situato in una zona meno centrale rispetto ai comparabili B e C) ed una diversa loro accessibilità (tutti e tre i comparabili consentono l'accesso diretto dal piano stradale a differenza del *subject* che è ubicato all'interno dello stabile sotto il vano scala). Si precisa che maggiore è il punteggio, migliore sarà la sua caratteristica in riferimento alla ubicazione. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato¹². Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa (inversa della matrice prodotto fra la matrice trasposta e la matrice originaria), che consente (in pratica) una minimizzazione dell'errore in virtù del metodo dei minimi quadrati (in effetti, il ricorso alla matrice pseudo-inversa consente di ricondurre il problema alla soluzione di un sistema di due equazioni e due incognite; in definitiva, pertanto, si inverte una matrice quadrata di dimensioni 2x2). Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa:

¹² Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica accessibilità e fruibilità.

Relazione peritale

Ubicazione ed accessibilità	1	3	3	1
D =	1	0		
	1	2		
	1	2		
D ^T =	1	1	1	
	0	2	2	
D ^T * D =	3	4		
	4	8		
(D ^T * D) ⁻¹ =	1,00	-0,50		
	-0,50	0,38		
p =	€ 2.422,35			
	€ 839,54			
	€ 8.544,07			
D ^T * p =	€ 11.805,95			
	€ 18.767,21			
s =	€ 2.422,35	Valore di mercato		
	€ 1.134,73	Prezzo marginale ubicazione ed accessibilità		
Verifica (post sistema di stima)	€ 2.422,35	€ 839,54	€ 8.544,07	
	€ -	-€ 2.269,46	-€ 2.269,46	
	€ 2.422,35	-€ 1.429,92	€ 6.274,61	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 2.422,35		

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 2.422,35**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa considerata (ubicazione e accessibilità) è pari a **€uro 1.134,73**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli *standard* internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali¹³ di compravendite reali** e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli *standard* internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine. Il valore del bene (magazzino posto al piano terra-seminterrato del fabbricato di maggiori dimensioni che lo identificato al foglio di mappa 20, particella 455 sub 29 la cui superficie totale equivalente, allo stato di fatto è stata valutata in circa 6,12 metri quadrati totali) come sopra ottenuto (**€uro 2.422,35**), rappresenterà il **lotto n. 2** della presente procedura esecutiva. In definitiva il valore del bene staggito sarà pari a: **€uro 2.422,35** che si arrotonda – a multiplo più vicino di €uro 10,00 – a **€uro 2.400,00**).

LOTTO 2: €uro 2.400,00.

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

¹³ Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che negli atti è indicata in maniera univoca la modalità di pagamento (tracciabilità).

Relazione peritale

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" :

Risposta al quesito n. 16

Il bene staggito è così individuati nell'atto di pignoramento immobiliare ex art. 555 CPC (datato 15 gennaio 2025, data della notifica), trascritto (su richiesta della BCC NPLS 2018 srl, via Vittorio Alfieri, 1, Conegliano, codice fiscale [REDACTED] il **6 marzo 2025**, 3201 RG, **2503 RP, a favore** della BCC NPLS 2018 srl, con sede in CONEGLIANO (TV), codice fiscale 04942020266, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà, **contro** [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà e **contro** [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà. Nella predetta nota di trascrizione (cfr. allegato n. 9) sono indicati due immobili costituenti l'unità negoziale n. 1: **Immobile n. 1:** fabbricato di categoria A/2 (*"Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale"*), consistenza 7,0 vani catastali, rendita Euro 632,66, individuato in **catasto fabbricati** del (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 10.4), superficie catastale totale **150,00 metri quadrati**, superficie catastale escluse le aree esterne **142,00 metri quadrati**; **Immobile n. 2:** fabbricato di categoria C/2 (*"immobili adibiti a magazzini, depositi, fienili, cantine disgiunte dalle abitazioni e soffitte, esclusa la pertinenza dell'abitazione principale"*), consistenza 6 metri quadrati, rendita Euro 19,21, individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 20, particella 455, subalterno 29** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 10.5). I beni staggiti sono ubicati al piano terra (il subalterno 29 della particella 455 del foglio di mappa 20 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro) e al piano quinto (il subalterno 25, particella 455 del foglio di mappa 20 del comune di Lamezia Terme) dell'edificio di maggiori dimensioni situato in via Adda n. 93 della frazione Nicastro del comune di Lamezia Terme. L'appartamento di categoria A/2 (sub 25) oggetto della presente relazione confina: **a)** a Nord, parzialmente con vano scala e con vano ascensore e parzialmente con altra proprietà non identificabile. Si precisa che dalla visione della planimetria catastale (cfr. allegato n. 10) la porzione a Nord dell'appartamento risulta confinante con la ditta [REDACTED] **b)** a Sud, dalla visione della planimetria catastale (cfr. allegato n. 10) l'appartamento staggito risulta confinante con la ditta [REDACTED] **c)** a Est ed Ovest il bene confina con spazio esterno. Le coordinate dell'immobile sono: **38°58'09.5"N 16°19'06.8"E**. Non sono in corso altre procedure esecutive

Relazione peritale

gravanti sullo stesso immobile. Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in via Adda n° 93, del centro di Nicastro, frazione del Comune di Lamezia Terme. Come già detto i beni sono un appartamento ed un piccolo magazzino. L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano quinto dell'immobile di maggiori dimensioni che lo contiene. Mentre il piccolo magazzino è posto al piano terra, nel sottoscala dello stesso stabile. Lo stabile condominiale realizzato in data antecedente al 1967 è dotato di ascensore. L'immobile, conforme alla planimetria catastatale, è così costituito: ingresso/disimpegno, avente le dimensioni nette in pianta di m² 9,58; soggiorno avente le dimensioni in pianta di m² 34,80 circa e accesso ad un balcone prospiciente il lato Ovest avente le dimensioni nette in pianta di m² 19,47 circa; cucina avente le dimensioni in pianta di m² 11,87 circa e accesso allo stesso balcone prospiciente il lato Ovest prima descritto; camera da letto (L2) avente le dimensioni di m² 17,72 circa, e accesso allo stesso balcone prospiciente il lato Ovest prima descritto; sala da bagno delle dimensioni di circa m² 7,37 con finestra prospiciente il balcone lato Ovest prima descritto; altro disimpegno delle dimensioni di circa m² 3,33 dal quale si può accedere a un ripostiglio delle dimensioni di 1,15 m² circa e un piccolo bagno di 3,38 m² circa; camera da letto (L1) avente le dimensioni di m² 16,76 circa, e accesso ad un balcone prospiciente il lato Est avente le dimensioni nette in pianta di m² 7,03 circa; camera da letto (L3) avente le dimensioni di m² 19,69 circa, e accesso allo stesso balcone prospiciente il lato Est prima descritto (cfr. allegato n. 13, n. 13.1, n. 13.2 della presente relazione peritale). Il bene staggito costituito da piccolo magazzino (sub 29 della particella 455 del foglio 20 del comune di Lamezia Terme), posto nel sottoscala del edificio, al piano terra, ha le dimensioni interne nette di m² 6,12 circa, si presenta rustico e senza aperture.

Il bene indicato nell'atto di pignoramento (datato 15 gennaio 2025, data della notifica), è pervenuto al debitore esecutato con l'atto di compravendita per notar Stefano CAMILLERI del **26 ottobre 2005**, repertorio n. 28453, raccolta n. 10341, registrato a Catanzaro il 27 ottobre 2005 al n. 7136 e trascritto a Catanzaro il 7 novembre 2005 ai numeri RG 27352, **RP 13744** dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Nel caso in argomento, i beni staggiti ed oggetto di indagine peritale sono di proprietà dei debitori esecutati [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'**unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà** e [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'**unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà**, che vi abitano unitamente ai figli [REDACTED] pertanto, non si deve procedere a predisporre un progetto di divisione

I debitori escussi escusso sig. [REDACTED], sulla scorta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio datato 8 maggio 2025 e acquisito dall'esperto presso il comune di Lamezia Terme (cfr. allegato n. 7.4 della presente relazione peritale), risultano aver contratto matrimonio in Lamezia Terme il 26 settembre 1996. Il regime patrimoniale dei coniugi è la **separazione dei beni**.

Dai registri immobiliari non emergono formalità gravanti sui beni staggiti che non potranno essere cancellate a seguito del decreto di

trasferimento; né esistono vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente sub-asta; per quanto concerne eventuali cause in corso inerenti ai diritti menzionati nell'articolo **2643 CC** concernenti i beni immobili staggiti (ed in ordine alle quali, pertanto, sussisterebbe l'obbligo della trascrizione *ex articolo 2652 CC*), si mette in evidenza che - a seguito delle dettagliate ricerche ipotecarie telematiche effettuate dall'esperto - non sono emerse trascrizioni di domande giudiziali. Infine, si precisa che, per quanto si è reso possibile appurare, non è emersa l'esistenza di obbligazioni *propter rem*. Solo informalmente l'amministratore del condominio di via Adda, 93 riferiva riguardo la presenza di spese fisse, inerenti la gestione delle parti comuni del condominio, pari a circa **€uro 400**. Successivamente, veniva comunicato al CTU che il condominio non presenta spese straordinarie deliberate. Sulla base di quanto comunicato dall'amministratore di condominio si riferisce che sono previsti lavori (attualmente non ufficializzati) per *"il rifacimento del piazzale sottostante per il quale lo scrivente deve constatare l'appartenenza (se condominiale o di uso indiviso tra i condomini)"*. Il totale delle spese non pagate, a carico dei debitori esecutati è pari a **€uro 863,09**. Dalle indagini ipotecarie espletate dallo scrivente, in particolare dalle ispezioni telematiche per immobile (cfr. allegati dal n. 9 al n. 9.13) è emerso che sugli immobili staggiti (oggetto della presente procedura esecutiva) gravano le seguenti formalità che saranno cancellata a seguito di vendita sub-asta (e che comunque non sarà opponibile all'acquirente) e consequenziale emanazione di decreto di trasferimento immobili:

- **nota di trascrizione del 13 giugno 2022, RG 8321, RP 6835, a favore** della BCC NPLS 2018 srl, [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà, [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà. Il costo per la cancellazione della presente formalità (pignoramento trascritto il **13 giugno 2022, RG 8321, RP 6835**) è pari a: **€uro 294,00**, oltre a €uro 300,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

- **nota di trascrizione del 6 marzo 2025, RG 3201, RP 2503, a favore** della BCC NPLS 2018 srl, **contro** [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà, e **contro** [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà. Il costo per la cancellazione della presente formalità (pignoramento trascritto il **6 marzo 2025, RG 3201, RP 2503**) è pari a: **€uro 294,00**, oltre a €uro 300,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

- **nota di iscrizione del 7 luglio 2005 RG 23753, RP 5881, inerente ipoteca volontaria del 26 ottobre 2005 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni, a favore: Banca di Credito Cooperativo della pre-sila, contro** [redacted]

[redacted] Il costo per la cancellazione della presente formalità (ipoteca volontaria trascritta il 7 luglio 2005 RG 23753, **RP 5881**) è pari - per l'appartamento censito al foglio di mappa 20 particella 455 subalterno 25 - a: **€uro 853,25**, oltre a €uro 300,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione ipoteca volontaria; per il magazzino censito al foglio di mappa 20 particella 455 subalterno 29 - a: **€uro 294,00**, oltre a €uro 300,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione

Relazione peritale

trascrizione ipoteca volontaria. Il fabbricato staggito (identificato nel catasto fabbricati del catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sez. Nicastro, **foglio di mappa 20, particella 455, subalterno 25** categoria A/3, piano quinto (“*abitazioni di tipo economico*”) e **subalterno 29** categoria C/2 piano terra (“*magazzini*”), via Adda, 93), risulta edificato in virtù di una prima determina a favore della ditta [REDACTED] con la quale si concedeva al costruttore di edificare un fabbricato a cinque piani fuori terra in località Policaro (Via Adda), e di una seconda determina del giorno 8 agosto 1964 (con la quale si concedeva al costruttore di edificare un fabbricato a sette piani fuori terra in Via Adda). Nel fascicolo pervenuto allo scrivente in seguito all’accesso agli atti presso l’archivio del comune di Lamezia Terme è presente **l’autorizzazione all’abitabilità** dell’immobile rilasciata dall’ufficio sanitario del Comune di Nicastro **con protocollo n. 218/65 del 5 maggio 1965**. Rispetto alle tavole progettuali originali l’appartamento oggetto di pignoramento risulta sostanzialmente conforme tranne per la presenza di un vano che originariamente risultava parte dell’appartamento confinante sul lato nord, e per la presenza di un ripostiglio ricavato al centro dell’appartamento. Rispetto alla planimetria catastale (depositata in data 8 marzo 1965 – cfr. allegato n. 10) non risulta invece nessuna difformità. Tale diversa distribuzione degli ambienti interni, potrà essere regolarizzata attraverso una SCIA in sanatoria, specificando che le superfici utili dell’appartamento oggetto di pignoramento sono state realizzate difformemente (quindi all’epoca di costruzione – 1964) rispetto a quanto originariamente previsto in progetto. I costi per la pratica edilizia di cui sopra saranno pari a **€uro 2.000,00 + IVA (costi di istruttoria e professionista)**. Il valore del bene (immobile posto al quinto piano del fabbricato di maggiori dimensioni che lo contiene, identificato al **foglio di mappa 20, particella 455 sub 25** del comune di Lamezia Terme, la cui superficie totale equivalente, allo stato di fatto è stata valutata in circa 142,52 metri quadrati totali) come sopra ottenuto (**€uro 151.850,83**), rappresenterà il lotto n. 1 della presente procedura esecutiva. Da detto importo, occorre detrarre i costi per riportare l’immobile allo stato di progetto, ovvero i costi per la SCIA di legittimazione (**€uro 2.440,00 IVA inclusa** - per spese tecniche e spese di istruttoria). In definitiva il valore del bene staggito sarà pari a: **€uro 149.410,83** che si arrotonda – a multiplo più vicino di €uro 100,00 – a **€uro 149.400,00**).

LOTTO 1: €uro 149.400,00

Il valore del bene (magazzino posto al piano terra-seminterrato del fabbricato di maggiori dimensioni che lo identifica al **foglio di mappa 20, particella 455 sub 29** del comune di Lamezia Terme, la cui superficie totale equivalente, allo stato di fatto è stata valutata in circa 6,12 metri quadrati totali) come sopra ottenuto (**€uro 2.422,35**), rappresenterà il lotto n. 2 della presente procedura esecutiva. In definitiva il valore del bene staggito sarà pari a: **€uro 2.422,35** che si arrotonda – a multiplo più vicino di €uro 10,00 – a **€uro 2.400,00**).

LOTTO 2: €uro 2.400,00.

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”:

Risposta al quesito n. 17

Il reperto fotografico è riportato quale allegato n. 1 della presente relazione di CTU.

Relazione peritale

Quesito n. 18: “provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente”:

Risposta al quesito n. 18

Per il **sub 25** della particella 455 del foglio di mappa 20 del Comune di Lamezia Terme (categoria catastale A2), è stato predisposto l’attestato di prestazione energetica (cfr. allegati n. 14 e n. 14.1 della presente relazione peritale), ed è stato depositato con il numero di protocollo **528636 del 15/07/2025 della Regione Calabria**. Per il **sub 29** della particella 455 del foglio di mappa 20 del Comune di Lamezia Terme (categoria catastale C2), sulla base della destinazione d’uso di cui all’art. 3 del DPR 412/93, il cui utilizzo standard **non prevede la permanenza di occupanti** (residenti o lavoratori) e in cui non è prevedibile/necessario un clima abitativo come ad es. magazzini, depositi, locali di sgombero, sottotetti, locali macchina, cabine di trasformazione, cantine, autorimesse, strutture stagionali, **non è necessario predisporre l’attestato di prestazione energetica**.

Ausplicando che la presente relazione possa risultare di valido ausilio al giudice dell’esecuzione immobiliare dr^{ssa} Alessia IAVAZZO, al fine di poterne evincere i dati e gli elementi preordinati alla definizione del procedimento in epigrafe, anche in termini di redazione del relativo bando di gara, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del magistrato per eventuali chiarimenti in merito alla consulenza ovvero per eventuali integrazioni della medesima.

L’ESPERTO

Dott. Ing. Luca Truzzolillo