

RELAZIONE PERITALE

La scrivente Donatella Pileggi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 2791, nonché all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme, libera professionista con studio tecnico in Lamezia Terme, via R. Fortina n. 5;

- essendo stata nominata esperto per la stima nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra con provvedimento del 1 aprile 2019, dal Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Adele Foresta,
- avendo prestato il giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli, avanti al Cancelliere dott. Michele Albanese all'udienza del giorno 5 aprile 2019,
- ha proceduto alla redazione della presente relazione di stima immobiliare dei beni pignorati;

PREMESSA

In data 1 aprile 2019, il Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Adele Foresta, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare iscritta al R.E. col numero 45/2018, convocava, presso la propria cancelleria, per giorno 5 aprile 2019, la scrivente al fine del conferimento dell'incarico di esperto per la stima dei beni pignorati e poneva seguenti quesiti:

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

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.

- 5) *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*
- 6) *valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
- 7) *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*
- 8) *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio 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);*

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel/Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



- 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, 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;
- 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

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel/Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



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

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

In virtù dell'atto di nomina, si è proceduto come di seguito:

Il 15 aprile 2019, la sottoscritta, inviava per mezzo di R/A (all'esecutato [redacted] residente in [redacted] e PEC (all'avv. Caterina Restuccia, legale della [redacted] comunicazione di sopralluogo, fissandolo per data 30 aprile 2019 (cfr. allegati n.1 alla perizia).

In data 30 aprile 2019, la scrivente, si recava presso l'immobile oggetto della presente procedura, sito in Via del Progresso n. 477, del comune di Lamezia Terme (CZ). Erano presenti: [redacted]

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDITL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

[REDACTED] è il collaboratore tecnico della scrivente, geom. Domenico Alvino. La sottoscritta, coadiuvata dal collaboratore, procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici interni ed esterni dell'immobile (Cfr. verbale originale allegato 2 alla presente relazione). Al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice Esecutore, la scrivente, in data 2 maggio 2019, presentava presso il Comune di Lamezia Terme la richiesta (protocollo n. 98697 del giorno 2 maggio 2019) di accesso agli atti inerenti all'immobile oggetto della presente procedura di pignoramento. Nello specifico, la scrivente chiedeva all'area Condoni Edilizi l'accesso e copia del fascicolo n. 2731 inerente l'immobile oggetto dell'esecuzione (cfr. ricevuta presentazione richiesta, allegato n. 3 della presente relazione). In data 27 giugno, mi recavo, presso il comune di Lamezia Terme sede di Nicastro per il ritiro dell'estratto di matrimonio dell'esecutato, dei genitori e reperivo gli atti di morte di quest'ultimi.

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



Sommario

1. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE	
QUESITO 1.	7
QUESITO 2.	7
QUESITO 3.	7
QUESITO 4.	8
QUESITO 5.	11
QUESITO 6.	14
QUESITO 7.	15
QUESITO 8.	16
QUESITO 9.	17
QUESITO 10.	17
QUESITO 11.	21
QUESITO 12.	22
QUESITO 13.	23
QUESITO 14.	25
QUESITO 15.	25
QUESITO 16.	38
QUESITO 17.	43

Ing. Donatella Pileggi
CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel/Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



1. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Si procede di seguito alla risposta ai quesiti formulati alla scrivente dal Giudice dell' Esecuzione Immobiliare dr.^{ssa} Adele Foresta nell'ambito della procedura di stima dei beni pignorati oggetto della presente relazione.

QUESITO 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.

I beni staggiti consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti art. 567 c.p.c. risulta idonea e completa. Detto ciò, la scrivente, ritenendo la documentazione esaustiva, procede a rispondere ai quesiti successivi.

QUESITO 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;

La scrivente, esaminati gli atti della presente procedura esecutiva, essendo la documentazione di cui l'art. 567 c.p.c. completa ed idonea, ritiene di poter procedere alla risposta dei quesiti 4 e 17.

QUESITO 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:

Esaminati i beni oggetto del pignoramento che consistono esclusivamente negli immobili individuati nella documentazione art. 567 cod. proc.civ.. La documentazione del fascicolo risulta idonea e completa, si procede quindi secondo quanto stabilito nel quesito 2.

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



QUESITO 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;

Gli immobili oggetto di perizia, sono siti in via del Progresso n. 477, identificata con le coordinate GPS seguenti: 38.950829 Latitudine e 16.330527 di Longitudine come mostrato nell'immagine 1 sottostante.

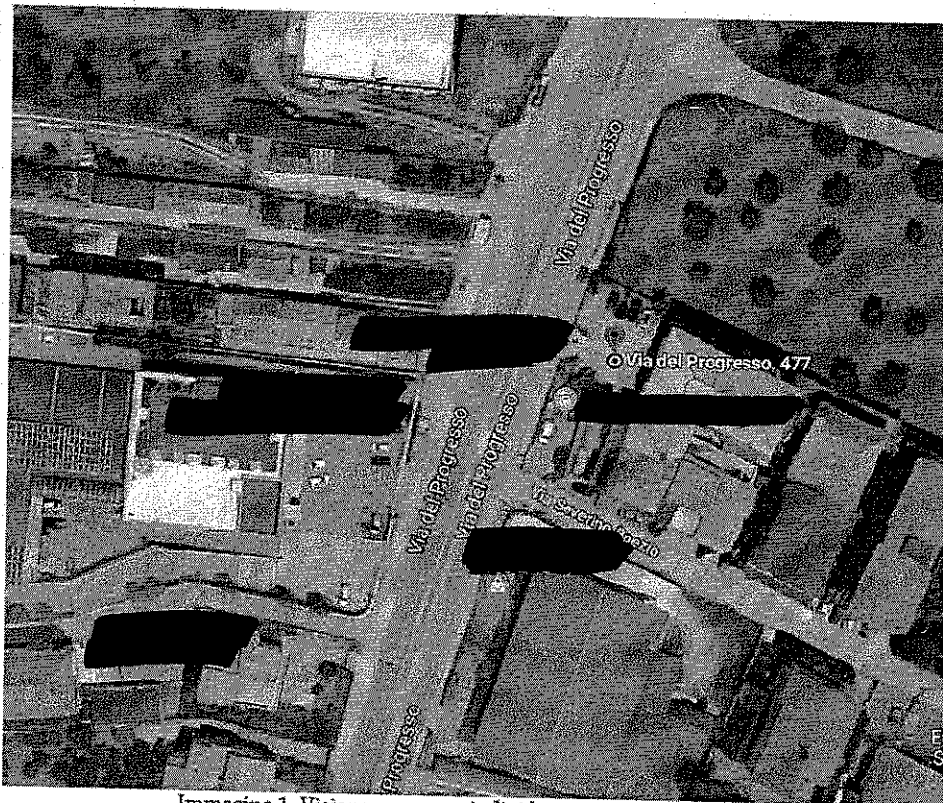


Immagine 1. Visione aerea con individuazione coordinate GPS.

Dal punto di vista catastale, sulla base della visura storica per immobile reperita dalla scrivente, è emerso che i beni, oggetto della presente perizia, sono distinti (Cfr. visure storiche particella 619 sub 5 -11, riportate quale allegato n. 4 della presente relazione):

- Catasto Fabbricati del comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 39, **particella 619 sub 11**, categoria catastale "In corso di costruzione" quindi non classificabile, indirizzo via del Progresso n. 477, piano terzo, senza

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



rendita catastale, intestato alla signor [REDACTED]
[REDACTED] con la proprietà per la quota 1/1.

- Catasto Fabbricati del comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 39, **particella 619 sub 5** Cat. C/2, classe 2, indirizzo via del Progresso n. 477, piano terra, consistenza 108 mq, superficie catastale 122, rendita catastale € 418,33. Nella visura di detto immobile, l'esecutato deterrebbe solo la nuda proprietà ma da come si spiegherà meglio, a seguito del decesso dei genitori a cui era intestato l'usufrutto, il sig. [REDACTED] ha di fatto acquisito la piena proprietà del sub 5. Detto ciò, il sub, manca di voltura catastale.

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale (cfr. estratto di mappa catastale riportato quale allegato n. 5 della presente relazione), si è riscontrato un disallineamento tra Catasto fabbricati e Catasto terreni; nella fattispecie, la particella 619 che individua l'immobile, così come risulta da visura catastale N.C.E.U., non corrisponde alla particella terreno, ovvero al terreno di sedime del fabbricato (cfr. sovrapposizione Ortofoto-mappa catastale riportato allegato n.6 della presente relazione). Dagli atti notarili e dalla nota di trascrizione, reperita nel fascicolo comunale, relativa all'acquisizione del terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di perizia, si deduce che la particella che lo individua al catasto terreni del comune di Lamezia Terme - sezione Nicastro è al **foglio 39 particella 252** (cfr. nota di trascrizione. Atto di compravendita terreno a firma del notar Fiore Napoleone Melacrinis riporta all'allegato n. 6.1 della presente perizia). Catastalmente, il fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili oggetto di procedura, confina - partendo da Nord e proseguendo in senso orario - particelle **376, 375, 303**, con la particella **330** (non graffata) su cui insiste un fabbricato individuato con la particella **512**, con la particella **329 e 693** del foglio di mappa **39** del comune di Lamezia Terme- Sezione di Nicastro (cfr. foglio di mappa catastale riportato quale allegato n. 5 della presente relazione). Si rammenta che si è riscontrato un disallineamento tra catasto fabbricati e catasto terreni; quindi si ha l'immobile con particella 619 che insiste sulla particella 252 (graffata).

Gli immobili oggetto di procedura sono inseriti al piano terra, per quanto concerne il sub 5, e al piano terzo per il sub 11, di un fabbricato con tipologia cielo-terra (caratterizzata da una sovrapposizione di telai, in calcestruzzo armato, costituenti la struttura portante), composto da un piano terra, primo piano, secondo e terzo piano, quest'ultimo costituito da lastrico solare coperto da lastre di amianto (cfr. foto n. 6-7 allegato fotografico della presente relazione). L'area esterna al fabbricato, individuato, sul foglio di mappa, come part. 252 (disallineamento tra catasto terreni e fabbricati- cfr. elaborato planimetrico allegato n.5) risulta graffata al fabbricato (contenente i beni esecutati), risulta bene comune non censibile; è caratterizzata da slargo asfaltato con funzione di

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



[REDACTED]

parcheggio (cfr. visura catastale - catasto terreni - part. 252 per disallineamento tra catasto fabbricati e terreni anziché la 619 - allegato 5.2 e 5.3 ed elaborato grafico riportato all'allegato n.7 della presente perizia).

Gli immobili oggetto di accertamento, sub 5 e 11 (cfr. allegato planimetrico n. 8 - 9 - 10 della presente relazione), per chiarezza d'esposizione verranno analizzati di seguito.

IMMOBILE INDIVIDUATO CON SUB 5 (PIANO TERRA)

PIANO TERRA (Superficie commerciale 120,23 mq):

Il sub 5, individuato catastalmente come C/2, è di fatto a destinazione d'uso commerciale (così come riportato nella concessione edilizia in sanatoria afferente l'immobile in oggetto, allegata alla presente perizia con allegato n.16). Il sub, fa parte integrante dello spazio espositivo dell'attività commerciale [REDACTED], di proprietà del soggetto esecutato [REDACTED] che trova ubicazione al piano terra dell'immobile in oggetto. L'attività, che si occupa di vendita di mobili ed elementi di arredo, ha per sua natura bisogno di grandi spazi espositivi. Da qui, deriva un ambiente aperto "open space" con ampie vetrine ed un unico accesso riservato alla clientela; detto ciò, il sub 5, risulta di fatto indiviso dai sub 3-4 (cfr. elaborato grafico, in cui viene evidenziata la divisione in sub catastali, riportato all'allegato 8 della presente relazione), con accesso, tramite porta a vetri posta nel sub 3 (cfr. foto n. 2 - allegato fotografico della presente relazione).

L'unità è composta come segue:

-Ambiente unico, (nell'elaborato grafico pianta piano terra - Sub 5, riportato nell'allegato n. 9 della presente relazione) di superficie netta pari a circa 108,57 metri quadrati. Tale ambiente, è caratterizzato da pavimento in laminato effetto legno, di colore noce, e da pareti in pittura lavabile di tonalità scura. L'illuminazione naturale è garantita dalle vetrine e dalla porta, poste sul lato Nord del fabbricato, di larghezza e altezza rispettivamente 3,48 e 2.65 metri, e da piccole finestre, con apertura a vasistas, poste sul lato Sud, di larghezza e altezza rispettivamente 3,00 e 0.59 e altezza da terra 2,54 metri, che tuttavia, data la notevole profondità dell'unità immobiliare non riescono ad assicurare una luce diffusa all'ambiente. L'illuminazione è così coadiuvata da un ampio sistema di punti luce (cfr. foto da n.3 a 5 allegato fotografico della presente relazione).

IMMOBILE SUB 11 - "LASTRICO SOLARE"

PIANO TERZO (Superficie commerciale 300 mq):

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



Il piano terzo è costituito da un lastrico solare (cfr. elaborato grafico planimetria lastrico solare, riportato all'allegato 10 della presente relazione), grezzo, ricoperto di copertura in eternit. L'altezza al colmo è di 2,12 metri con copertura a padiglione che arriva ad altezza 0 sui lati. La copertura, in eternit, è sostenuta da pali grezzi. L'accesso al piano avviene tramite porta, ubicata nel vano scale dell'immobile, e successiva scala, ancora grezza, che porta fino al solaio del terzo piano che risulta privo di rivestimento, anch'esso lasciato rustico (cfr. foto da n. 6 - 8 allegato fotografico della presente relazione).

QUESITO 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.

Allo scopo di verificare lo stato di possesso degli immobili oggetto della presente procedura, la scrivente estraeva elenco sintetico delle formalità a carico del [redacted] e dell'immobile oggetto di perizia (Cfr. allegato n. 11- 17 - 17.1) ed in data 13 maggio 2019, la scrivente di recava presso l'Archivio Notarile di Catanzaro per recuperare gli atti di provenienza dei beni. Sulla base degli accertamenti fatti, i beni staggiti sono pervenuti alla [redacted] come segue:

- l'unità immobiliare individuata dal **sub 5**, in virtù dell'atto di compravendita del 1 agosto 1995, redatto dal Notar Francesco Notaro di Lamezia Terme rep. 84124 racc. 14822- trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 7 agosto 1995 Rep. Gen. N.14037 Rep Part. 11485, con cui: "(...) i coniugi [redacted] vendono ai coniugi [redacted] i quali (in regime di comunione legale) acquistano il solo usufrutto vitalizio e al signor [redacted] che acquista la nuda proprietà, e così - nell'insieme - la piena proprietà, del seguente immobile:
- porzione dell'edificio condominiale posto in Lamezia Terme, già Nicastro alla via del Progresso (pal. [redacted] insistente sul terreno individuato in mappa al foglio 39, particella 619 e precisamente il magazzino al piano terra della superficie di circa mq.108 (centotto), confinante con stacco vero via del Progresso, ed - indi - proseguendo nel senso orario - con magazzino già dei coniugi [redacted] e [redacted] con stacco verso proprietà [redacted] e con muro che stacca da proprietà [redacted] riportato nel C.E.U. di Lamezia Terme, sezione Nicastro alla Partita n.1008185, **foglio 39, particella**

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel/Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

619/sub 5, Via del Progresso, Piano T, zc.1, cat.C/2, cl. 2°, mq.108, rend.cat. £ 810.000.

Viene chiarito che l'usufrutto vitalizio degli acquirenti coniugi [redacted] è duraturo, con accrescimento, sino alla morte del più longevo.

2- Il magazzino in oggetto viene venduto nello stato di fatto in cui oggi si trova, già noto agli acquirenti, e la vendita comprende i relativi diritti, accessori, pertinenze, servitù attive e passive esistenti. La vendita comprende inoltre i relativi proporzionali diritti sulle parti di ragione condominiale dell'intero stabile (...)" (cfr. atto di compravendita del 1 agosto 1995, redatto dal Notar Francesco Notaro di Lamezia Terme rep. 84124 racc. 14822 riportato all'allegato n. 12 della presente relazione).

Il fabbricato è a sua volta pervenuto ai signori [redacted]

[redacted] come si evince nell'atto di divisione volontaria del 17 novembre 1994, redatto dal Notar Francesco Notarodi Lamezia Terme rep. 82269 racc. 14312 - trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 23 novembre 1994 Rep. Gen. N.22144 Rep. Part. 18337, qui riportato:

"(...) che con atto di compravendita del 24 settembre 1977 rep. 65565, stipulato dal notaio avv. Fiore Melacrinis Napoleone di Lamezia Terme, ivi registrato il 3 ottobre 1977 n.2306, trascritto in Catanzaro il 18 ottobre 1977 nn.18258-16812, i signori [redacted] (germani tra di loro in costanza di comunione legale con le rispettive mogli signore [redacted]

[redacted] hanno acquistato da tale [redacted] il piccolo appezzamento di terreno posto in territorio di Lamezia Terme, sezione Nicastro, località Indini o Richetti, in fregio alla Via del Progresso, della superficie di circa mq. 1180;

- che su detto terreno di cui sopra i predetti germani [redacted] (sempre in costanza di comunione legale con le rispettive mogli signore [redacted] hanno realizzato il fabbricato a triplice elevazione, oggi riportato nel C.E.U. di Lamezia Terme, sez. Nicastro alla Partita n.1008185, foglio 39, particelle 619/sub.3; 619/sub.4;619/sub.5;619/sub.6;619/sub.7;619/sub.8;619/sub.9;

- che, relativamente al descritto fabbricato, comune e indiviso tra di loro, i medesimi comparenti hanno deciso di porre termine alla comunione tra di loro esistente mediante divisione volontaria.

Tutto quanto sopra premesso, da costituire parte integrante e sostanziale di predetto atto, i comparenti dichiarano e convengono quanto segue:

- 1. A titolo di divisione volontaria del fabbricato di cui alla premessa, con il consenso reciproco, i comparenti coniugi [redacted] (da una parte) e coniugi [redacted] (dall'altra), con il consenso reciproco assegnano:*

A

Ai coniugi [redacted] che accettano, le seguenti porzioni(...):

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



(...) magazzino al piano terra della superficie di circa mq.108 (centotto), confinante con stacco di Via del Progresso ed indi, proseguendo in senso orario, con il magazzino testè attribuito a [redacted] e moglie, con stacco verso proprietà [redacted] e con muro che stacca da proprietà [redacted] riportato nel C.E.U. al foglio 39, particella 619/sub.5, Via del Progresso, Piano T, zc.1, cat.C/2, cl. 2°, mq.108, rend.cat. £ 810.000;(...

b) lo spazio cortilizio antistante (che stacca da Via del Progresso) resta comune e indiviso, con diritto di sosta e di parcheggio per entrambe le parti condividenti (e loro aventi causa);

c) lo spazio cortilizio laterale (che stacca proprietà [redacted] resta comune e indiviso. Più in particolare per tale spazio viene stabilito: nel suo primo tratto (quello compreso tra Via del Progresso e l'androne del fabbricato compreso) dovrà servire solo per il transito pedonale e carraio, con divieto di parcheggio, salvo la sosta di autovettura per il tempo strettamente necessario al carico-scarico a chi ha necessità di accedere ai piani superiori; nel suo tratto ulteriore (quello compreso tra "oltre l'androne del fabbricato" e sino alla proprietà [redacted] e [redacted] dovrà assicurare il passaggio pedonale ed entrambi i condividenti.

Sullo stesso tratto inoltre il solo signor [redacted] (e moglie) e loro aventi causa, hanno diritto di sosta per il carico-scarico per il servizio del contiguo magazzino, nonché diritto di parcheggio (anche notturno) di un autocarro;

d) lo spazio cortilizio restante (quello compreso tra il fabbricato e la proprietà [redacted] dovrà essere suddiviso in tre settori e precisamente una striscia lunga circa cm.80 (in aderenza al confine con la proprietà [redacted] [redacted] dovrà essere lasciata libera per assicurare il passaggio pedonale di entrambe le parti condividenti; un secondo settore, compreso tra il predetto viottolo e il muro del fabbricato sarà lasciato a disposizione del signor [redacted] [redacted] e moglie) e loro aventi causa, con facoltà per gli stessi di usarlo quale deposito all'aperto; mentre un terzo settore (sempre compreso tra il viottolo già detto e il muro del fabbricato) sarà lasciato a disposizione del signor [redacted] (e moglie) e loro aventi causa, con facoltà per gli stessi di usarlo quale deposito all'aperto: con specificazione che la dividente tra il "secondo" e il terzo "settore" sarà collocata alla metà del cortile (nel senso della sua lunghezza) e che dei due settori al [redacted] viene attribuito quello che nella sua prevalente lunghezza è frontista al magazzino allo stesso assegnato.

e) la copertura del fabbricato resta comune e indivisa(...)" (cfr. atto notarile, del 17 novembre 1994, redatto dal Notar Francesco Notaro, notaio in Lamezia Terme, Rep. 82269 - Racc.14312 riportato all'allegato n.13 della presente perizia)

- Per quanto concerne il lastrico solare, **sub 11**, la provenienza del bene al signor [redacted] è accertata dall'atto di compravendita, del 5 aprile 2011, redatto dal Notar Sebastiano Panzarella, notaio in Lamezia Terme rep. 10424 racc. 6687- trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 7 aprile 2011 Rep. Gen. N.5221 Rep Part.3596, nel quale il signor [redacted] [redacted] coniugato in separazione patrimoniale dei beni, nella qualità di

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

titolare della ditta individuale [REDACTED]
[REDACTED] acquista dai coniugi [REDACTED]

"(...) lastrico solare lastrico solare posto al terzo piano della superficie di circa mq. 300 (metri quadrati trecento), confinante con corte comune all'intero fabbricato da tre lati e con proprietà [REDACTED] salvo altri e più precisi confini; censito nel C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 39, particella 619 sub. 11, Via del Progresso, piano 3, senza categoria, classe e rendita poiché in corso di costruzione (...).

(...)Dichiara e precisa altresì che per quanto venduto non essendo ancora divenuto abitabile o servibile all'uso cui è destinato, ai sensi dell'articolo 28 del R.D.L. 652/1939 non risulta essere depositata all'Agenzia del Territorio la planimetria catastale (...)"

(cfr. atto di compravendita redatto dal Notar Sebastiano Panzarella, notaio in Lamezia Terme rep. 10424 racc. 6687- riportato all'allegato n.14 della presente perizia).

QUESITO 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;

Si mette in evidenza che sull'immobile individuato al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro al foglio 39 particella 619, **sub. 5** categoria C/2 sussisteva un usufrutto vitalizio da parte dei genitori dell'esecutato, i sigg. [REDACTED]

come desunto dall'atto di compravendita reperito presso l'archivio notarile di Catanzaro (cfr. atto di compravendita del 1 agosto 1995, redatto dal Notar Francesco Notaro di Lamezia Terme rep. 84124 racc. 14822 riportato all'allegato n. 12 della presente relazione). Essendo un usufrutto vitalizio, duraturo e con accrescimento, fino alla morte del più longevo, la scrivente, per determinare la sussistenza delle condizioni per l'usufrutto, ovvero l'esistenza in vita di almeno uno dei coniugi, in data 27 giugno 2019 si recava presso lo stato civile del Comune di Lamezia Terme per estrarre atto di matrimonio dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] ed i certificati di morte di entrambi. (cfr. estratto di atto di matrimonio, certificato di morte del sig. [REDACTED] certificato di morte della sig.ra [REDACTED] riportati agli allegati n. [REDACTED] della presente perizia). Essendo venuti a mancare entrambi i genitori, detentori dell'usufrutto, il debitore esecutato, [REDACTED] risulta essere possessore, della piena proprietà, dell'immobile

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



individuato al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro al **foglio 39 particella 619, sub. 5**. Bisogna precisare che dalle ispezioni catastali non è emerso alcuna voltura dell'immobile al [REDACTED] ma ancora compaiono gli usufrutti dei sigg. [REDACTED]. Infine, come descritto in precedenza, lo stato di fatto dell'unità immobiliare sub. 5, risulta indivisa con le altre unità immobiliari individuate con i sub 3-4 che costituiscono il piano terra. Detto ciò, scaturisce la necessità, al fine di una vendita del bene escusso, di dividere le proprietà con un tramezzo e nel creare un accesso esclusivo al sub 5 suddetto (cfr. allegato n.15 progetto di separazione dell'unità immobiliare).

QUESITO 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;

Gli immobili oggetto di procedura sono composti da:

- unità commerciale, così come da destinazione d'uso citata in concessione edilizia in sanatoria, in Lamezia Terme, via del Progresso n.447, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, al foglio 39 particella 619, sub. 5 categoria C/2,
- lastrico solare in Lamezia Terme, via del Progresso n. 11, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, al foglio 39 particella 619, sub. 11, categoria in corso di costruzione.

I detti immobili risultano di proprietà della Signor [REDACTED] pervenuti, il sub 5 per mezzo dell'atto di compravendita del 1 agosto 1995, redatto dal Notar Francesco Notaro di Lamezia Terme rep. 84124 racc. 14822- trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 7 agosto 1995 Rep. Gen. N.14037 Rep Part. 11485 con il quale "(...) acquista la nuda proprietà e così- nell'insieme- la piena proprietà (...)" (cfr. atto di compravendita del 1 agosto 1995, redatto dal Notar Francesco Notaro di Lamezia Terme rep. 84124 racc. 14822 riportato all'allegato n. 12 della presente relazione); ed il sub 11 per mezzo di atto di compravendita redatto dal Notar Sebastiano Panzarella, notaio in Lamezia Terme rep. 10424 racc. 6687- trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 7 aprile 2011 Rep. Gen. N.5221 Rep Part.3596 con il quale ne acquista la

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



[REDACTED]
 piena proprietà 1/1 (cfr. atto di compravendita redatto dal Notar Sebastiano Panzarella, notaio in Lamezia Terme rep. 10424 racc. 6687-riportato all'allegato n.14 della presente perizia). Il sub 5 ad oggi risulta essere lo spazio espositivo e sede dell'esercizio commerciale [REDACTED] di proprietà dell'esecutato, il sig. [REDACTED]

QUESITO 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;

I beni oggetto di perizia sono posseduti dal signor [REDACTED] (soggetto esecutato) nella seguente pozione:

- sub 11 risulta di piena proprietà per la quota 1/1;
- sub 5 risulta di piena proprietà per la quota 1/1 (a seguito del decesso dei genitori cessa l'usufrutto che quest'ultimi detenevano);

Per accertare la sussistenza di eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile oggetto della presente procedura, e dalla disamina degli atti del pignoramento, la scrivente, in data 27 giugno 2019, si recava presso l'ufficio Stato Civile del Comune di Lamezia Terme, per richiedere: "Estratto atto di matrimonio del [REDACTED]"

All'uopo, l'Ufficiale dell'Ufficio Stato Civile, rilasciava copia dell'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, dalla disamina del certificato si evince che "(...) ANNO [REDACTED] PARTE [REDACTED] SERIE [REDACTED] NUMERO [REDACTED] ORIGINALE (...) RISULTA CHE il giorno [REDACTED] alle ore [REDACTED] FURONO UNITI IN MATRIMONIO IN [REDACTED] NICASTRO atto n. [REDACTED] p. [REDACTED] s. [REDACTED] del Comune di Lamezia Terme (CZ) e s. Anno [REDACTED] del Comune di Lamezia Terme (CZ).

A margine ed in calce all'atto risultano;

- Gli sposi ai sensi dell'art.162, secondo comma, del codice civile, dichiarano di scegliere il regime di separazione nei loro rapporti patrimoniali.
- Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Lamezia Terme in data [REDACTED] n. [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto/sopratrascritto.
- In data 17/05/2016 [REDACTED] hanno presentato ricorso al Tribunale di Lamezia Terme per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto (cfr. Estratto dal riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio riportato quale allegato n. 20). Da quanto accertato, i coniugi hanno posto termine al matrimonio

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

con separazione consensuale avanti al Presidente del Tribunale di Lamezia Terme. Da tutto ciò, è emerso che non risultano altri proprietari (o comproprietari) degli immobili, ovvero altri soggetti che vantino dei diritti sui beni, che risultano, da compravendite effettuate in regime di separazione di beni, beni esclusivi dell'esecutato.

QUESITO 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);*

I beni pignorati, identificati al catasto fabbricati al **foglio 39 particella 619 sub 5 e sub 11**, ubicati in via del Progresso n. 447, del comune di Lamezia Terme, non risultano sottoposti a verifica d'interesse storico culturale di cui Decreto Legge n. 42/2004 e s.m.i. "c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio" da parte della Sovrintendenza e non ricadono neppure in zona sottoposta a vincolo di natura paesaggistica (ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art.142, comma 1 lettera a) e art.136, comma 1 lettera a) e s.m.i.).

Si precisa, infine, essendo una casa bifamiliare, non esiste condominio, non sussistono quindi oneri di tale natura, se non in normale stato di manutenzione del fabbricato.

QUESITO 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*

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGD/TL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



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;

Dagli accertamenti catastali espletati dalla scrivente, è emerso che il gli immobili individuati al **foglio 39, particella 619 sub 5 e sub 11** del N.C.E.U. del comune di Lamezia Terme, risulta intestato alla signor

[REDACTED], C.F. **[REDACTED]** in proprietà per la quota 1/1. Nello specifico, dalla disamina della visura storica per immobile della particella 619, foglio di mappa 39 del comune di Lamezia Terme e dai documenti reperiti presso il Comune di Lamezia Terme, è emerso l'immobile è stato legittimato, secondo la legge 47/85, con Concessione edilizia in sanatoria n. 3478 rilasciata al Sig. **[REDACTED]** in data 10 giugno 1997 dal Comune di Lamezia Terme per condonare gli abusi edilizi consistenti in: "locali al piano terra destinati ad attività commerciale ed afferenti ad un fabbricato a tre piani f.t." (cfr. concessione edilizia in sanatorio riportata all'allegato n. 16 alla presente perizia).

Al fine di ricostruire la storia ipotecaria dell'immobile e per verificare la presenza di formalità o vincoli, la scrivente ha provveduto ad espletare indagini ipotecarie in merito alla signor **[REDACTED]**

Nel specifico, dall'ispezione ipotecaria per dati anagrafici della signora **[REDACTED]** (cfr. Elenco sintetico delle formalità allegato n. 11 della presente relazione) è emerso quanto segue:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/08/1995 - **Registro Particolare 11485 Registro Generale 14037** Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 84124 del 01/08/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ) - SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/04/2011 - **Registro Particolare 3596 Registro Generale 5221** Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 10424/6687 del 05/04/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/09/2013 - **Registro Particolare 9160 Registro Generale 12492** Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 778/9990 del 12/08/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/2014 - **Registro Particolare 10829 Registro Generale 13208** Pubblico ufficiale PIZZONIA MARIA ELENA Repertorio 239/161 del 12/11/2014

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

5. ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2014 - **Registro Particolare 1162 Registro Generale 13209** Pubblico ufficiale PIZZONIA MARIA ELENA Repertorio 239/161 del 12/11/2014
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
6. ISCRIZIONE del 09/05/2016 - **Registro Particolare 659 Registro Generale 6038** Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 66175 del 08/10/2013
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2018 - **Registro Particolare 10910 Registro Generale 13806** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 88 del 18/07/2018
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Solo la ultime due formalità fanno riferimento ai beni oggetto di stima.
 Per determinare la presenza di eventuali ipoteche iniziali o altri vincoli, si è proceduto **all'ispezione ipotecaria per immobile** degli immobili oggetto di procedura esecutiva (Catasto Fabbricati del comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, foglio di mappa 39, particella 619 sub 5 -11), sono emerse le seguenti formalità (cfr. Elenco sintetico delle formalità allegato n. 17 e 17.1 della presente relazione),
 per l'immobile individuato con il sub 5:

1. TRASCRIZIONE del **23/11/1994** - **Registro Particolare 18337 Registro Generale 22144** Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 82269 del 17/11/1994
 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
2. TRASCRIZIONE del **07/08/1995** - **Registro Particolare 11485 Registro Generale 14037** Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 84124 del 01/08/1995
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del **25/10/2018** - **Registro Particolare 10910 Registro Generale 13806** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 88 del 18/07/2018
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

per l'immobile individuato con il sub 11:

Ing. Donatella Pileggi
 CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791
 Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



1. TRASCRIZIONE del **07/04/2011** - **Registro Particolare 3596**
Registro Generale 5221 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO
Repertorio 10424/6687 del 05/04/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del **09/05/2016** - **Registro Particolare 659** **Registro**
Generale 6038 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 66175
del 08/10/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del **25/10/2018** - **Registro Particolare 10910**
Registro Generale 13806 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA
TERME Repertorio 88 del 18/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

In merito ai costi da sostenersi per le cancellazione delle formalità pregiudizievole gravanti sui beni pignorati, aggiornato al D.L. 104/2013 sono pari:

Costo cancellazione formalità

-TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO (25 ottobre 2018- Registro Particolare 10910 Registro Generale 13806)

IMPOSTA IPOTECARIA (codice 649T)	€200,00
IMPOSTA BOLLO (codice 456T)	€59,00
TASSA IPOTECARIA (codice 778T).....	€35,00

Totale € 294,00

-ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (9maggio 2016 - Registro Particolare 659 Registro Generale 6038)

TASSA IPOTECARIA (codice 778T).....	€35,00
IMPOSTA BOLLO (codice 456T)	€59,00
IMPOSTA IPOTECARIA 0,5% del debito.....	€40,00

Totale € 134,00

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGD7IL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



QUESITO 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;

La scrivente, ha provveduto a eseguire ispezioni catastali presso l'Agenzia delle Entrate, sia sugli immobili che per la particella, ad estrarre mappale, planimetrie catastali degli immobili oggetto di perizie e visure storiche foglio 39 part. 619 sub. 5 e sub 11 (cfr. allegato n. 4- 5 - 5.1-5.2-5.3 alla presente perizia).

Dalla ricerca in catasto terreni della particella 619, si è scoperto, come evidenziato precedentemente, che la detta particella individua, in catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, un altro lotto di terreno, uliveto - classe 1, superficie 970 metri quadrati, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] avente possesso della nuda proprietà e [REDACTED] il [REDACTED] avente usufrutto. Dalla disamina dei fogli di mappa catastali con sovrapposizione delle ortofoto, si è determinata che la particella a cui afferiscono gli immobili, oggetto di perizia, è al foglio 39 particella 252 (cfr. allegato n. 16 alle presente perizia).

Per determinare dove sia l'errore, dalla disamina del fascicolo comunale relativo alla concessione edilizia n. 3478, si legge che tale concessione è riferita al fabbricato sito in via del Progresso al foglio di mappa 39 particella 252. Inoltre, sempre nel fascicolo si è ritrovata la nota di trascrizione riferita all'acquisto del terreno su cui sarà costruito l'immobile oggetto di perizia. Si legge come segue:

(...) Col quale atto e per il prezzo pagato e quietanzato di £ 3.000.000; il sig. [REDACTED] vende ai germani [REDACTED] che acquistano in parti uguali in comune e pro indiviso, la piccola zona di terreno in agro di Nicastro, ora Lamezia Terme località Indini o Richetti, estesa circa are undici e centiare ottanta, confinante con strada già consorziale, ora provinciale, proprietà [REDACTED] tal [REDACTED] salvo altri, in catasto al foglio di mappa 39 particella frazionata 252 (già 80/b) uliveto 2° (a.11,80) rd £ 106,20 ra £ 110,62 alla partita n.100083 in ditta [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata all'allegato 6.1 della presente relazione).

La ricerca di atti ha comportato anche l'esecuzione di ispezioni ipotecarie per persona e per immobile. Oltre all'estrapolazione dell'elenco sintetico delle formalità, si è provveduto all'estrazione delle note di trascrizione ed iscrizione degli atti che si sono ritenuti importanti per la procedura in oggetto.

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

QUESITO 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;*

Al fine di verificarne la regolarità edilizia, la scrivente si è recata presso il Comune di Lamezia Terme, per reperire informazioni sugli immobili staggiti. Dalla indagini effettuate, si è desunto il fascicolo riguardante il fabbricato in questione. Con richiesta di accesso agli atti presso all'Area Condono Edilizio (cfr. richiesta accesso agli atti riportata all'allegato n. 3 alla presente relazione) del fascicolo n. 2731, riguardante il manufatto in argomento, individuato nel catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, al foglio di **mappa 39, particella 619 composto dal sub 5 e sub 11**, di proprietà della Sig. [REDACTED] si è dedotto che il fabbricato è stato legittimato con **concessione edilizia in sanatoria n. 3478 del 10 giugno 1997**, rilasciata dal dirigente del Ripartizioni LL.PP e Territorio, Ing. [REDACTED] concedente alla signor [REDACTED] in qualità proprietario, a seguito della domanda di condono presentata in data 29 giugno 1986 prot. N. 22.556, "(...) a : [REDACTED] *relativamente alle opere: locali piano terra destinati ad attività commerciale ed afferenti ad un fabbricato a tre piani f.t. realizzate in Lamezia Terme Via: del Progresso (...)*". (cfr. concessione edilizia in sanatoria allegato n.16);

Nel fascicolo d'ufficio n. 2731 (consegnato alla scrivente dal responsabile dell'ufficio condono del comune di Lamezia Terme il 7 maggio 2019) afferenti alla concessione edilizia (n. **3478 del 10 giugno 1997**) è stato reperito il certificato di idoneità statica della struttura a firma dell'ing. Antonio Bruni con data 2 maggio 1987 (cfr. certificato di idoneità statica - allegato n. 18).

Nel fascicolo, sono stati reperiti gli elaborati grafici dell'immobile, riferiti alla concessione edilizia in sanatoria citata precedentemente n.3478 del 10 giugno 1997 a firma del dell'ing. Antonio Bruni (cfr. disegni tecnici di progetto - allegato 21).

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



Non è stata invece reperita alcun certificato di agibilità o abitabilità.

QUESITO 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;*

Il fabbricato in argomento è stato legittimato in virtù di concessione edilizia in sanatoria **n. 3478 del 10 giugno 1997** (cfr. allegato 16 alla presente perizia).

Dall'esamina del fascicolo inerente la pratica edilizia, conservata presso l'archivio dell'ufficio condono del Comune di Lamezia Terme, e dal controllo incrociato degli elaborati grafici dello stato di progetto (cfr. pianta piano terra allegati n.21) con stato di fatto (cfr. allegati n.9 della presente relazione), non risultano alcune variazioni in termini di superficie o volumetrici.

Dalla d'esamina dell'elaborato grafico, redatto dal dell'ing. Antonio Bruni, del progetto in sanatoria presentato presso il Comune di Lamezia Terme, e sulla base dei rilievi metrici fatti, si evincono, relativamente al solo piano terra (bene oggetto del procedimento), le seguenti difformità:

-Mancanza dei muri divisorii del piano terra tra sub 5 e gli altri sub.
La difformità consistente nella diversa distribuzione interna degli ambienti può essere sanata in virtù di quanto previsto dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; a tal proposito, si ritiene opportuno riportare di seguito quanto indicato dal comma 2, articolo 32, Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380: "Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative"; si mette in evidenza che gli interventi eseguiti in difformità (non essenziale) rispetto alla Concessione Edilizia n. 32 del 24 giugno 1988 (originaria) e alla Concessione Edilizia in variante, n. 42 del 31 luglio 1992 possono essere classificati quali "interventi di manutenzione straordinaria", posto che, il comma 1, lettera b, articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 definisce quali "interventi

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; pertanto, così come sancito dal d.P.R. 380/2001, gli interventi di manutenzione straordinaria, che non riguardano parti strutturali dell'edificio, sono subordinati ad una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, così come sancito dall'articolo 6-bis del d.P.R. 380/2001; a tal proposito, si riporta di seguito quanto sancito dai commi 1 e 2 del succitato articolo: "1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. 2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori"; pertanto, prima di eseguire i lavori relativi di abbattimento dei tramezzi (diversa distribuzione interna riscontrata nell'unità immobiliari staggita), si sarebbe dovuto procedere all'inoltro di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) presso l'ufficio tecnico comunale di Lamezia Terme espletata da un tecnico abilitato; il comma 5 del succitato articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sancisce: "5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione (...)". Pertanto, le spese occorrenti per sanare la prima difformità relativa alla diversa distribuzione interna degli ambienti possono essere come di seguito computate: Sanzione pari ad Euro 1.000,00 per ciascuna unità, così come sancito dal comma 5, articolo 6-bis, d.P.R. 6

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

giugno 2001, n. 380, per non aver inoltrato la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prima dell'esecuzione dei lavori;
Presentazione di C.I.L.A.:

Spese tecniche Presentazione C.i.l.a. realizzazione muri di separazione.....€500,00
Sanzione art.5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380€1000,00

Presentazione di S.C.I.A. di agibilità:

Spese tecniche Agibilità.....€1.000,00

Totale €2.500,00

QUESITO 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;

In merito alla verifica di sussistenza di eventuali incombenze da uso civico, la sottoscritta, in data 30 maggio 2019, ha presentato istanza, per mezzo di PEC, istanza alla Regione Calabria (Dipartimento n. 8 - Agricoltura e Risorse Agroalimentari - Settore 1 - Affari Generali, Risorse Umane, Servizi Territoriali, Enti Strumentali e Sub-Regionali; Al Dirigente del Servizio 1 - Regione Calabria -AA.GG., Contenzioso ed Usi Civici, Rapporti con l'Organismo Pagatore regionale, con gli enti strumentali e di Bonifica, Area Centro) (cfr. allegato n. 34). Lo stesso giorno, la scrivente, procedeva ad inviare, tramite PEC, al comune di Lamezia Terme al fine di ottenere certificazione sulla sussistenza o meno di vincolo di uso civico (cfr. allegato n.22 alla presente relazione).

Ad oggi non si è avuta risposta dagli Enti sopra citati, Regione e Comune, sulla presenza di censo, usi civici o livello.

QUESITO 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

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



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.

Nel caso in esame, si procederà a stimare i due immobili singolarmente. I valori così determinati, depurati dalle eventuali spese, verranno sommati per determinare il valore complessivo. La scrivente sta ipotizzando un unico lotto di vendita.

Di seguito, si procede a chiarire il metodo adoperato, dalla scrivente, per determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile individuato dal Sub 5 - categoria catastale C/2, ovvero, magazzini e locali di deposito. Il metodo utilizzato sono il *Market Comparison Approach* ed al sistema di stima. In termini generali il *Market Comparison Approach (MCA)* è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili" si intendono beni appartenenti alla medesima tipologia immobiliare del mercato immobiliare (cd. "segmento di mercato"). Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, ecc) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore. Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono seguenti:

- l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

- rilevazione dei dati immobiliari (piante, fotografie, etc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento; e compilazione della tabella dei dati;
- la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

L'analisi del *segmento di mercato immobiliare* si svolge in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (*Subject*), rilevando i parametri del segmento in particolare quelli qualitativi necessari ai fini della stima (rapporti mercantili).

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle 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 considerata. La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato.

La scrivente procederà alla determinazione del valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento sulla scorta del metodo appena descritto. Nel caso in esame, si è individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: "Immobili destinati ad uso commerciale", ubicati nel Comune di Lamezia Terme (CZ)" avendo di fatto, il sub 5, destinazione commerciale. Tramite ricerca, ipotecaria e catastale, nei fogli 39, 38, 34, 35, 44, 26 e 25 sono stati reperiti solo due atti utile alla stima; sono stati individuati atti di compravendita stipulati tra 2017 e 2018, (cfr. ispezione telematica per immobile estesa al foglio di mappa 39-38 - 34 -35- 44- 25 - 26- fabbricati - del comune di Lamezia Terme, allegato n. 23 della presente relazione); solo due però (comparabili A - B) sono stata utilizzati fini dell'applicazione del Market Comparison Approach; il resto degli atti, pochi, avendo come oggetto immobili con destinazione di deposito sono stati esclusi. Nella ricerca, si è scelto di ampliare l'indagine dei comparabili all'interi fogli 39-38, 34, 44, 25 e 26; tale estensione non ha comportato, tuttavia, un discostarsi dal segmento di mercato del *Subject* rimanendo sempre collegati a Via del Progresso. La localizzazione, infatti, è uno dei parametri che definisce il segmento di mercato, insieme alle caratteristiche di destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione ecc. La rimanente parte delle trascrizioni hanno evidenziato donazioni e

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85HS6M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



successioni causa morte non utilizzabili al fine dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

COMPARABILI SCELTI:

Comparabili	Estremi atto compravendita	Ubicazione	Tipologia	Sup. Cat(mq)
A	Notaio Gianluca Perrella Rep.100516 del 20/04/2017	Via Aristotele	Negozi e botteghe/ C1	133
B	Notaio Maria Elena Pizzonia Rep.1072 del 28/02/2018	Via Nicola Nicotera n.6-8	Negozi e botteghe/ C1	216

Atto di compravendita (comparabile A):

Atto per notar Gianluca Perrella, con sede in Catanzaro, del giorno **20 aprile 2017**, repertorio n. 100516, raccolta n. 26025 trascritto il 16 maggio 2017 al numero 6202 del Registro Generale ed al numero 4714 del Registro Particolare, concernente in due locali commerciali a piano terra, confinanti ed corte di pertinenza. I predetti immobili, sono censiti al catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme al foglio di mappa 39:

- particella 471, sub. 17, via Aristotele n.3, categoria C/1, classe 3, 70 metri quadrati, rendita catastale euro 723,04;
- particella 471, sub. 18, via Aristotele n.3, categoria C/1, classe 3, 63 metri quadrati, rendita catastale euro 650,74;
- particella 471, sub. 21, area urbana di pertinenza, 319 metri quadrati,.

All' articolo 3 dell'atto di compravendita viene indicato il prezzo della vendita in **Euro 60.000,00**, (cfr. atto di compravendita, allegato n. 24 della presente relazione);

Secondo atto di compravendita (comparabile B): atto per notar Maria Elena Pizzonia, del **28 febbraio 2018**, repertorio n. 1072, raccolta n. 762, trascritto il 2 marzo 2018 al numero 2989 del Registro Generale ed al numero 2481 del Registro Particolare, consistente in un locale con destinazione ad uso commerciale, sito nel menzionato Comune di Lamezia Terme (ex Comune di Nicastro) Via Nicola Nicotera, articolato in un solo piano fuori terra con annessa corte di pertinenza esclusiva della superficie di circa 270 (duecentosettanta) metri quadrati. L'immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme sez. Nicastro, al foglio di mappa 25, particella 664, subalterno 1, alla Via Nicola Nicotera, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 216 metri quadrati, superficie catastale totale 290 metri quadrati, rendita catastale euro 2.844,64. All'articolo 5

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



dell'atto di compravendita, viene indicato il prezzo della vendita in **€uro 145.000,00** (cfr. atto di compravendita, allegato n.25 della presente relazione).

Si è proceduto alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), con l'individuazione delle caratteristiche che differenziano il *Subject* ed il comparabile reperito

- 1) Caratteristica data (**DAT**);
- 2) caratteristica superficie principale (**SUP**);
- 3) caratteristica area esterna (**EST**)

Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche; si è potuto constatare che le compravendite tra il 2016 e 2018 sono pochissime, e la variazione dei prezzi, su base omi è nulla tra il 2017 e 2018; si ipotizza una percentuale di rivalutazione immobiliare di 0,01 (su base annua). Per quanto riguarda la superficie esterna, essendo quella del *subject* indivisa rispetto a gli altri proprietari, nell'inserimento dei dati si è scelto di calcolarla al 50% dell'effettiva.

Si è proceduto quindi al valutare il prezzo di mercato dell'unità commerciale individuata con sub. 5.

STIMA "UNITA' COMMERCIALE - SUB 5"

	UNITA' A	UNITA' B	SUBJECT
	foglio 39, particella 471, sub 17-18-21, via Aristotele n.3, piano T, categoria C/1, classe 3,	foglio 25, particella 664, subalterno 1, Via Nicola Nicotera n.6-8, categoria C/1, classe 5,	
PREZZO totale PRZ	€ 60.000,00	€ 145.000,00	?
Data DAT (mesi)	25	16	0
Superficie Principale SUP (mq)	133	290	120,23
Superficie esterna EST (mq)	319	270	400
Posizione PAN (n)	1	2	3

Si riporta, quindi, di seguito la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

PREZZI MARGINALI		
PREZZO totale PRZ	€ 60.000,00	€ 145.000,00
Caratteristica DATA (mese/euro)	-€ 50,00	-€ 120,83
Superficie Principale SUP (euro/mq)	€ 363,86	€ 457,41
Superficie esterna EST (euro/mq)	€ 36,39	€ 36,39

Si è proceduto come segue:

Ing. Donatella Pileggi
CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



- 1) Il prezzo marginale, della caratteristica data (**DAT**), è stato posto pari al prodotto del prezzo di compravendita e il saggio annuale di rivalutazione 0,01 diviso per il numero dei mesi dell'anno (12);
- 2) Il prezzo marginale, della caratteristica superficie principale (**SUP**), è stato posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando che il rapporto di posizione è minore dell'unità;
- 3) Il prezzo marginale, della caratteristica superficie area esterna (**EST**), è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il relativo rapporto mercantile (corrispondente della caratteristica).

Determinati i prezzi marginali, si procede alla compilazione della tabella:

	UNITA' A	UNITA' B
PREZZO totale PRZ	€ 60.000,000	€ 145.000,000
Caratteristica DATA	€ 1.250,000	€ 1.933,333
Superficie Principale SUP (euro/mq)	-€ 4.646,452	-€ 61.771,983
Superficie esterna EST(mq)	€ 2.947,241	€ 4.730,139
PREZZI CORRETTI	€ 59.550,788	€ 89.891,490

Dal confronto, fra i prezzi corretti e i prezzi delle compravendite, si ha una divergenza del 51%, poiché la divergenza percentuale, dei prezzi corretti dei comparabili, è superiore al 5%, si procede con il sistema di stima. I prezzi corretti degli immobili differiscono per effetto delle differenze residue delle caratteristiche qualitative. Il prezzo corretto raffigura parzialmente il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare depurato degli effetti delle caratteristiche stimabili, ma lordo degli effetti delle caratteristiche inestimabili. La divergenza tra i prezzi corretti degli immobili di confronto è quindi un dato di fatto, ed è proprio questa divergenza che esprime l'effetto residuo. Il sistema di stima procede a separare l'effetto di queste ultime calcolando i loro prezzi marginali e contemporaneamente il valore di stima del subject.

Il principio comparativo impone i confronti tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili rilevati ponendo al posto delle cifre i simboli. Indicando con V il valore di stima e con p_{pos} il prezzo marginale della caratteristica considerata. Come caratteristica qualitativa è stata scelta la posizione, intesa come luogo più appetibile per aprire un'attività commerciale, considerando di maggior prestigio le vie maggiormente frequentate e di maggior passaggio.

Si possono scrivere le equazioni dei confronti nel modo seguente:

$$\begin{cases} € 59.550,788 - V = (1 - 3) * p_{pos} \\ € 89.891,490 - V = (1 - 2) * p_{pos} \end{cases}$$

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



$$\begin{cases} V + (1 - 3) * p_{pos} = € 59.550,788 \\ V + (1 - 2) * p_{pos} = € 89.891,490 \end{cases}$$

Il sistema di equazioni si può presentare nella forma matriciale nel modo seguente:

$$D * s = p$$

s vettore delle incognite,

$$s = \begin{bmatrix} V \\ p_{pos} \end{bmatrix}$$

p vettore dei termini noti,

$$p = \begin{bmatrix} 59.550,788 \\ 89.891,490 \end{bmatrix}$$

D matrice dei coefficienti, dove nella prima colonna sono riportati i coefficienti del valore di stima (pari all'unità).

$$D = \begin{bmatrix} 1 & -2 \\ 1 & -1 \end{bmatrix}$$

Da cui il vettore di stima è pari:

$$s = D^{-1} * p$$

Essendo la matrice D quadrata, il sistema ammette un'unica soluzione, per cui esiste l'inversa.

$$\begin{bmatrix} V \\ p_{pos} \end{bmatrix} = \begin{vmatrix} 0 & -2 \\ 0 & -1 \end{vmatrix} * \begin{bmatrix} 59.550,788 \\ 89.891,490 \end{bmatrix}$$

$$\begin{bmatrix} V \\ p_{pos} \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} € 120.232,19 \\ € 30.340,70 \end{bmatrix}$$

VERIFICA	
€ 59.550,788	€ 89.891,490
€ 60.681,403	€ 30.340,701
€ 120.232,191	€ 120.232,191

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a € **120.232,19 arrotondato a € 120.200,00**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa considerate, posizione, è pari a €30.340,70.

Il valore dell'unità commerciale così determinata deve essere depurato dalle spese:

Valore dell'immobile	€120.200,00
Spese tecniche Presentazione C.i.l.a.	- € 500,00
Sanzione art.5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380	- € 1.000,00
Spese tecniche Agibilità	- €1.000,00

Totale Valore Sub 5 **€ 117.700,00**

Si procede a calcolare il secondo bene oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al **foglio 39, particella 619 sub 11**, categoria catastale "In corso di costruzione". Per il calcolo del predetto bene si è proceduto a verificare la possibilità di edificazione del sub 11. Per fare questo, si è partiti dalla possibilità di ampliamento data dalla legge regionale 28 dicembre 2018, n. 50 - Interventi di modifica alla legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 (Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale) che recita:

<< in deroga agli strumenti urbanistici vigenti e nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo, alle condizioni e con le modalità previste dalla presente legge, sulle unità immobiliari non residenziali gli interventi edilizi di ampliamento sono consentiti entro il limite del 15 per cento della superficie lorda, per unità immobiliare già esistente degli edifici previsti nell'articolo 3, comma 1, lettera b), fino ad un massimo di 200 metri quadrati di superficie interna netta per unità immobiliare. Tali limiti sono aumentati al 25 per cento, per un incremento massimo di 500 metri quadrati, in caso di destinazioni d'uso produttive, industriali ed artigianali. Nel caso di edifici a destinazione mista, residenziale e non, i suddetti incrementi percentuali si applicano alle superfici delle singole porzioni a differente destinazione e l'ampliamento è ammesso se realizzato in modo da non modificare sostanzialmente le caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio, conformandolo ad un progetto dell'involucro che sviluppi ed evidenzi, in modo intellegibile e coerente, ogni aspetto inerente sia la situazione preesistente che quella futura per tutte le caratteristiche estetico-formali, ovvero, se si tratta di condominio, l'ampliamento è ammesso quando esso è realizzato con le stesse modalità precedentemente descritte e, comunque, in conformità agli articoli 1120, 1121 e 1122 del codice civile 18. Sono consentite, altresì, la variazione del numero delle unità immobiliari e la variazione della destinazione d'uso, tra le categorie

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel/Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



residenziale, turistico ricettiva e direzionale attraverso i titoli abilitativi di cui al Titolo II, Capo III, del d.p.r. 380/01 19.20 >> e considerando l'art. 4 bis comma 2 : <<Al fine di incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici, potrà essere ammesso un ulteriore 10 per cento di ampliamento in funzione del livello di sostenibilità ambientale raggiunto in base al Protocollo ITACA Calabria e le cui modalità di concessione saranno definite nel regolamento di cui alla legge regionale 4 novembre 2011, n. 41 (Norme per l'abitare sostenibile).

Nel caso in esame, considerando la superficie lorda del sub 5 pari a 120,23 metri quadrati, la legge permette un ampliamento del 15 per cento rispetto alla superficie lorda dell'unità e considerando l'art.4 bis che aggiunge un 10 per cento di ampliamento se vengono applicate, al nuovo costruito, il livello di sostenibilità ambientale richiesto dal protocollo ITACA; detto ciò l'ampliamento del sub 11 può essere pari a **30 metri quadrati**.

Si procede quindi ad un computo delle spese di realizzazione:

Costo di costruzione	- € 20.400,00
Costo di rinforzo strutturale sismico	- € 4.500,00
Costo eliminazione e smaltimento eternit	- € 4.500,00
Costo coordinatore sicurezza e direttore lavori 10%	- € 2.000,00
Presentazione docfa e variazione catastale	- € 1000,00
Costo ottenimento agibilità	- € 1000,00

Dopo la determinazione dei costi per la sopraelevazione, per determinare il valore del sub 11, si è proceduto, attraverso il *Market Comparison Approach* a determinare il valore dell'unità immobiliare così idealmente edificata. Si è considerato il sub 11 come una continuazione dell'unità commerciale del piano terra, quindi dando una destinazione commerciale anche ad una possibile elevazione. Si sono presi in considerazione i comparabili precedentemente utilizzati.

COMPARABILI SCELTI:

Comparabili	Estremi atto compravendita	Ubicazione	Tipologia	Sup. Cat(mq)
A	Notaio Gianluca Perrella Rep.100516 del 20/04/2017	Via Aristotele	Negozio e botteghe/ C1	133
B	Notaio Maria Elena Pizzonia Rep.1072 del 28/02/2018	Via Nicola Nicotera n.6-8	Negozio e botteghe/ C1	216

Atto di compravendita (comparabile A):

Ing. Donatella Pileggi
CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



Atto per notar Gianluca Perrella, con sede in Catanzaro, del giorno **20 aprile 2017**, repertorio n. 100516, raccolta n. 26025 trascritto il 16 maggio 2017 al numero 6202 del Registro Generale ed al numero 4714 del Registro Particolare, concernente in due locali commerciali a piano terra, confinanti ed corte di pertinenza. I predetti immobili, sono censiti al catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme al foglio di mappa 39:

- particella 471, sub. 17, via Aristotele n.3, categoria C/1, classe 3, 70 metri quadrati, rendita catastale euro 723,04;
- particella 471, sub. 18, via Aristotele n.3, categoria C/1, classe 3, 63 metri quadrati, rendita catastale euro 650,74;
- particella 471, sub. 21, area urbana di pertinenza, 319 metri quadrati,.

All' articolo 3 dell'atto di compravendita viene indicato il prezzo della vendita in **Euro 60.000,00**, (cfr. atto di compravendita, allegato n. 24 della presente relazione);

Secondo atto di compravendita (comparabile B): atto per notar Maria Elena Pizzonia, del **28 febbraio 2018**, repertorio n. 1072, raccolta n. 762, trascritto il 2 marzo 2018 al numero 2989 del Registro Generale ed al numero 2481 del Registro Particolare, consistente in un locale con destinazione ad uso commerciale, sito nel menzionato Comune di Lamezia Terme (ex Comune di Nicastro) alla Via Nicola Nicotera, articolato in un solo piano fuori terra c on annessa corte d i pertinenza esclusiva della superficie di circa 270 (duecentosettanta) metri quadrati. L'immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme sez. Nicastro, al foglio di mappa 25, particella 664, subalterno 1, alla Via Nicola Nicotera, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 216 metri quadrati, superficie catastale totale 290 metri quadrati, rendita catastale euro 2.844,64. All'articolo 5 dell'atto di compravendita, viene indicato il prezzo della vendita in **Euro 145.000,00** (cfr. atto di compravendita, allegato n.25 della presente relazione).

STIMA "(ipotesi) Unità Edificata sub 11"

	UNITA' A	UNITA' B	SUBJECT
	foglio 39, particella 471, sub 17-18-21, via Aristotele n.3, piano T, categoria C/1, classe 3,	foglio 25, particella 664, subalterno 1, Via Nicola Nicotera n.6-8, categoria C/1, classe 5,	
PREZZO totale PRZ	€ 60.000,00	€ 145.000,00	?
Data DAT (mesi)	25	16	0
Superficie Principale SUP (mq)	133	290	30

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



Superficie esterna EST(mq)	319	270	400
Posizione PAN (n)	1	3	2

PREZZI MARGINALI		
PREZZO totale PRZ	€ 60.000,00	€ 145.000,00
Caratteristica DATA	-€ 50,00	-€ 120,83
Superficie Principale SUP (euro/mq)	€ 363,86	€ 457,41
Superficie esterna EST (euro/mq)	€ 36,39	€ 36,39

Sulla scorta dei prezzi marginali sopra riportati, applicati alle differenze delle caratteristiche, si è redatta la sottostante tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE		
	UNITA' A	UNITA' B
PREZZO totale PRZ	€ 60.000,000	€ 145.000,000
Caratteristica DATA	€ 1.250,000	€ 1.933,333
Superficie Principale SUP (euro/mq)	-€ 37.477,259	-€ 94.602,790
Superficie esterna EST(mq)	€ 2.947,241	€ 4.730,139
PREZZI CORRETTI	€ 26.719,982	€ 57.060,683

Dal confronto, fra i prezzi corretti e i prezzi delle compravendite, si ha una divergenza del 114%, poiché la divergenza percentuale, dei prezzi corretti dei comparabili, è superiore al 5%, si procede con il sistema di stima. I prezzi corretti degli immobili differiscono per effetto delle differenze residue delle caratteristiche qualitative. Il prezzo corretto raffigura parzialmente il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare depurato degli effetti delle caratteristiche stimabili, ma lordo degli effetti delle caratteristiche inestimabili. La divergenza tra i prezzi corretti degli immobili di confronto è quindi un dato di fatto, ed è proprio questa divergenza che esprime l'effetto residuo. Il sistema di stima procede a separare l'effetto di queste ultime calcolando i loro prezzi marginali e contemporaneamente il valore di stima del subject.

Il principio comparativo impone i confronti tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili rilevati ponendo al posto delle cifre i simboli. Indicando con V il valore di stima e con p_{PAN-11} il prezzo marginale della caratteristica considerata. Come caratteristica qualitativa è stata scelta la panoramicità e fruibilità dell'immobile, intesa come caratteristica qualitativa di maggiore veduta e fruizione, considerata massima nell'immobile posto al piano secondo e media nella possibile mansarda ipoteticamente edificata "sub 11", minima al piano primo.

Si possono scrivere le equazioni dei confronti nel modo seguente:

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



$$\begin{cases} \text{€ } 26.719,982 - V = (1 + 1) * p_{pan-fru} \\ \text{€ } 57.060,683 - V = (1 - 1) * p_{pan} \end{cases}$$

L'insieme delle precedenti equazioni costituisce un sistema di equazioni lineari nella forma:

$$\begin{cases} V + (1 + 1) * p_{pan-fru} = \text{€ } 26.719,982 \\ V + (1 - 1) * p_{pan-fru} = \text{€ } 57.060,683 \end{cases}$$

Dove il valore di stima V e il prezzo marginale $p_{pan,fru}$ sono le incognite; i prezzi rilevati sono i termini noti. Dicesi soluzione del sistema l'insieme dei valori, uno per ogni incognita, che sostituiti nel sistema rendono valide tutte le equazioni.

Il sistema di equazioni si può presentare nella forma matriciale nel modo seguente:

$$D * s = p$$

s vettore delle incognite,

$$s = \begin{bmatrix} V \\ p_{Pan-frui} \end{bmatrix}$$

p vettore dei termini noti,

$$p = \begin{bmatrix} 26.719,982 \\ 57.060,683 \end{bmatrix}$$

D matrice dei coefficienti, dove nella prima colonna sono riportati i coefficienti del valore di stima (pari all'unità).

$$D = \begin{bmatrix} 1 & -1 \\ 1 & 1 \end{bmatrix}$$

Da cui il vettore di stima è pari:

$$s = D^{-1} * p$$

Essendo la matrice D quadrata, il sistema ammette un'unica soluzione, per cui esiste l'inversa.

$$\begin{bmatrix} V \\ p_{pan-frui} \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 0,5 & 0,5 \\ -0,5 & 0,5 \end{bmatrix} * \begin{bmatrix} 26.719,982 \\ 57.060,683 \end{bmatrix}$$

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel/Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

La soluzione del sistema di stima conduce al valore di stima dell'immobile da valutare ed al prezzo marginale della caratteristica qualitativa analizzata:

$$S = \begin{bmatrix} V \\ p_{Pan-frui} \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 41.890,33 \\ 15.170,35 \end{bmatrix}$$

SINTESI VALUTATIVA:

Il valore di mercato dell'immobile da stimare si calcola come media dei prezzi corretti

VERIFICA	
€ 26.719,982	€ 57.060,683
€ 15.170,351	-€ 15.170,351
€ 41.890,333	€ 41.890,333

Valore di mercato: € 41.890,33

Per determinare il reale valore che, ad oggi, possiede il sub 11, si è proceduto come di seguito, sottraendo al valore del possibile immobile edificabile sul sub 11, tutte le spese necessarie per realizzarlo; nonché i costi per procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare in argomento (docfa) e all'ottenimento dell'agibilità:

VALORE DEL BENE STIMATO CON M.C.A. € 41.890,33
Arrotondato € 41.900,00

A cui si deve detrarre:

Costo di costruzione	- € 20.400,00
Costo di rinforzo strutturale sismico	- € 4.500,00
Costo eliminazione e smaltimento eternit	- € 4.500,00
Costo coordinatore sicurezza e direttore lavori e progettista 10%	- € 2.000,00
Presentazione docfa e variazione catastale	-€ 1000,00
Costo ottenimento agibilità	-€ 1000,00

Valore SUB 11 € 8.500,00

DETTO CIO' SI DETERMINA IL VALORE COMPLESSIVO DEI BENI
CONSIDERANDOLI COME UNICO LOTTO DI VENDITA:

VALORE Sub 5	€ 117.700,00
VALORE Sub 11	8.500,00
	€ 126.200,00

Ing. Donatella Pileggi
CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

QUESITO 16. Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	
Descrizione immobile	<p>Gli immobili oggetto di stima, individuati dai sub 5 e 11, sono inseriti in un fabbricato residenziale di tipo cielo-terra. Nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'unità immobiliare individuata in catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio 39 particella 619, sub 5, categoria C/2, si sviluppa su un unico piano, terra, di superficie commerciale circa 120,23 mq (cfr. Visura catastale storica, allegato n. 4 alla presente relazione). L'unità immobiliare così individuata, risulta indivisa rispetto alle altre unità, sub 3 e 4 presente allo stesso piano. I sub 3-4-5 data la loro categoria catastale, ad uso commerciale, vengono ad essere la sala espositiva dell'attività commerciale: [REDACTED] [REDACTED] di proprietà del sig. [REDACTED] soggetto esecutato. - L'unità immobiliare individuata in catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio 39 particella 619, sub 11, categoria non definita essendo in fase di costruzione, superficie commerciale pari a 334,47 metri quadrati (cfr. Visura catastale storica, allegato n. 4 alla presente relazione). Il sub si presenta come un un "lastrico solare" grezzo, coperto con un manto di copertura in eternit. Al sub vi si accede tramite scala che a sua volta

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



	<p>si inserisce nel vano scala dell'immobile. L'area esterna dell'immobile, part. 252 (catasto terreni) risulta catastalmente graffata, all'immobile nel quale sono inseriti i beni staggiti, come bene comune non censibile (cfr. elaborato planimetrico allegato n. 5).</p>
Ubicazione	Comune di Lamezia, (CZ)- Via del Progresso n. 447
Dati Catastali	<p>Catasto Fabbricati del comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 39, particella 619 sub 5, categoria catastale "Magazzini e locali di deposito" ovvero C/2, indirizzo via del Progresso n. 447, piano terra, 122 metri quadrati di superficie catastale, rendita catastale € 257,20, intestato alla signor ██████████ in nuda proprietà, ██████████ Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni (cfr. Visura catastale storica, allegato n. 4 alla presente relazione).</p> <p>Tuttavia, dalle ricerche fatte, presso l'ufficio di stato civile, del comune di Lamezia Terme, si è appreso che i due coniugi (genitori dell'esecutato) sono deceduti; viene a decadere l'usufrutto e il signor ██████████ acquisisce la piena proprietà (si mette in evidenza la mancata voltura in catasto).</p> <p>Catastalmente, il fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili oggetto di procedura, confina - partendo da Nord e proseguendo in senso orario - particelle 376, 375, 303, con la particella 330 (non graffata) su cui insiste un fabbricato individuato con la particella 512, con la particella 329 e 693 del foglio di mappa 39 del comune di Lamezia Terme- Sezione di Nicastro (cfr. estratto di mappa catastale riportato quale allegato n. 5 della presente relazione)</p>
Proprietà	<p>Signor ██████████ che detiene la piena proprietà per la quota 1/1 per il sub 11 e ha acquisito la piena proprietà del sub 5 essendo venuti a mancare i coniugi ██████████ (genitori dell'esecutato) detentori dell'usufrutto. (cfr. certificati di matrimonio e di morte dei coniugi, allegati n. 19 19.1 e 19.2).</p>
Provenienza del Bene	<p>Sulla base degli accertamenti fatti, i beni staggiti sono pervenuti alla Sig. ██████████ come segue: - l'unità immobiliare individuata dal sub 5, in virtù dell'atto di compravendita del 1 agosto 1995, redatto dal Notar Francesco Notaro di Lamezia Terme rep. 84124</p>

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



	<p>racc. 14822- trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 7 agosto 1995 Rep. Gen. N.14037 Rep Part. 11485.</p> <p>- Per quanto concerne il lastrico solare, sub 11, la provenienza del bene al signor [REDACTED] è accertata dall'atto di compravendita, del 5 aprile 2011, redatto dal Notar Sebastiano Panzarella, notaio in Lamezia Terme rep. 10424 racc. 6687- trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 7 aprile 2011 Rep. Gen. N.5221 Rep Part.3596.</p>
Occupazione	<p>Ad oggi, l'immobile individuato al catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme al foglio 39 particella 619 sub 5, categoria catastale C/2 è parte integrante della sala espositiva dell'attività commerciale [REDACTED]</p> <p>Il sub 11 essendo un semplice lastrico solare coperto con una copertura ad eternit viene utilizzato come locale di sgombero dal proprietario il sig. [REDACTED]</p>
Formalità gravanti	<p>Dalle ispezioni ipotecarie per dati anagrafici della signor [REDACTED] (cfr. Elenco sintetico delle formalità allegato n. 11 della presente relazione) e per immobile sub 5 e sub 11 (cfr. Elenco sintetico delle formalità allegato n. 17 e 17.1 della presente relazione).</p> <p>Sono emerse due formalità gravanti sui beni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2018 - Registro Particolare 10910 Registro Generale 13806 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 88 del 18/07/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ISCRIZIONE del 09/05/2016 - Registro Particolare 659 Registro Generale 6038 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 66175 del 08/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ) <p>In merito ai costi da sostenersi per le cancellazione delle formalità pregiudizievole gravanti sui beni pignorati, aggiornato al D.L. 104/2013 sono pari:</p>

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



	<p style="text-align: center;">Costo cancellazione formalità</p> <p>-TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO (25 ottobre 2018- Registro Particolare 10910 Registro Generale 13806)</p> <p>IMPOSTA IPOTECARIA (codice 649T)€200,00 IMPOSTA BOLLO (codice 456T)€59,00 TASSA IPOTECARIA (codice 778T).....€35,00</p> <hr/> <p style="text-align: right;">Totale € 294,00</p> <p>-ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (9maggio 2016 - Registro Particolare 659 Registro Generale 6038)</p> <p>TASSA IPOTECARIA (codice 778T).....€35,00 IMPOSTA BOLLO (codice 456T)€59,00 IMPOSTA IPOTECARIA 0,5% del debito.....€40,00</p> <hr/> <p style="text-align: right;">Totale € 134,00</p>
<p>Conformità Urbanistica</p>	<p>L'immobile è stato legittimato con concessione edilizia in sanatoria n. 3478 del 10 giugno 1997, rilasciata dal dirigente del Settore Ripartizione LL.PP e Territorio, Ing. [redacted] concedente alla signor [redacted] [redacted] in qualità proprietari, concessione in edilizia in sanatoria relativamente alle opere: (...) <i>locali al piano terra destinati ad attività commerciale ed afferenti ad un fabbricato a tre piani f.t. identificati al catasto al foglio di mappa 39 part. N.252 sub. 3-4-5 (...) realizzati in Lamezia Terme Via del Progresso (...); (cfr. concessione edilizia in sanatoria allegato n. 16).</i></p> <p>Il bene è caratterizzato da alcune difformità consistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mancata divisione dei sub 5 dai sui 3 e 4, questa difformità può essere regolarizzata con la presentazione di una CILA e pagamento della sanzione secondo il comma 5 del succitato articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 <p>Spese tecniche Presentazione C.i.l.a. realizzazione muri di sepArazione.....€ 500,00 Sanzione art.5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 € 1000,00</p>

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



Agibilità o Abitabilità	<p>Nel fascicolo n. 2731 relativo alla concessione edilizia in sanatoria 3478 del 10 giugno 1997 relativa all'immobile staggito è stato ritrovato certificato di collaudo statico a firma dell'ing. Antonio Bruni con data del 2 maggio 1987 (cfr allegato n.18 alla presente perizia). Non è stata ritrovata alcuna certificazione di agibilità o abitabilità.</p> <p>Costo ottenimento agibilità.....€ 1.000,00</p>
Valore di mercato	<p style="text-align: center;">Valore immobile (sub 5)</p> <p>Valore dell'immobile (MCA)€120.200,00 A cui si deve detrarre:</p> <p>Spese tecniche Presentazione C.i.l.a - € 500,00 Sanzione art.5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - € 1.000,00 Spese tecniche Agibilità - € 1.000,00</p> <hr/> <p>Totale Valore Sub 5 € 117.700,00</p> <p style="text-align: center;">Valore immobile (sub 11)</p> <p>Valore dell'immobile (MCA) edificato.....€41.900,00 A cui si deve detrarre:</p> <p>Costo di costruzione - € 20.400,00 Costo di rinforzo strutturale sismico - € 4.500,00 Costo eliminazione e smaltimento eternit - € 4.500,00 Costo coordinatore sicurezza e direttore lavori e progettista 10% - € 2.000,00 Presentazione docfa e variazione catastale - € 1000,00 Costo ottenimento agibilità - € 1000,00</p> <hr/> <p>Valore SUB 11 € 8.500,00</p> <p style="text-align: center;">TOTALE VALORE INTERO LOTTO (SUB 5+ SUB 11)</p> <p>VALORE Sub 5 € 117.700,00 VALORE Sub 11 + 8.500,00</p> <hr/> <p>Il valore di mercato del bene è pari a € 126.200,00</p>

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



QUESITO 17. Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni

Una dettagliata documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima è riportata nell'Allegato fotografico in appendice alla relazione peritale.

Nella speranza che la presente relazione possa risultare un valido ausilio alla S.V. Ill.ma, al fine di poterne desumere dati ed elementi per la definizione della procedura, la scrivente ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni eventuale richiesta di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

IL C.T.U.

Ing. Donatella Pileggi

Ing. Donatella Pileggi

CF. PLGDTL85H56M208Y P.IVA 03536670791

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

