

STUDIO TECNICO ARCHITETTO NICOLA ARPAIA — Via Martiri di Nassirya, 7 Lamezia Terme
cell.328/9611698 e-mail: nicolarp@libero.it P.IVA 02575300799

TRIBUNALE di LAMEZIA TERME

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE: Dott.ssa Adele FORESTA

E.I. n° 2/2019 R.G.E. – doBANK S.p.A. contro 

L'Esperto stimatore: Arch. Nicola ARPAIA

RELAZIONE PERITALE

ELABORATO

1

L'Esperto

Lamezia Terme, 28 maggio 2019



INDICE

1. - PREMESSA.....	1
2. – IL BENE OGGETTO DI PERIZIA.....	6
3. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
4. - RISPOSTE AI QUESITI.....	6
Risposta ai quesiti 1, 2 e 3.....	6
Risposta al quesito 4.....	6
Risposta al quesito 5.....	6
Risposta al quesito 6.....	9
Risposta al quesito 7.....	9
Risposta al quesito 8.....	10
Risposta al quesito 9.....	10
Risposta al quesito 10.....	10
Risposta al quesito 11.....	12
Risposta al quesito 12.....	13
Risposta al quesito 13.....	13
Risposta al quesito 14.....	13
Risposta al quesito 15.....	13
Risposta al quesito 16.....	18
Risposta al quesito 17.....	20
5. - CONCLUSIONI	22

ALLEGATI

- A. Verbale di sopralluogo
- B. Rilievo grafico
- C. Rilievo fotografico
- D. Visure catastali
- E. Planimetrie catastali
- F. Ispezioni ipotecarie
- G. Stralcio P.R.G.
- H. Concessione edilizia
- I. Elaborati di progetto
- L. Atto di compravendita
- M. Estratto dell'atto di matrimonio



RELAZIONE PERITALE

Causa n° 2/2019 RGE Tribunale di Lamezia Terme – doBANK S.p.A. contro [REDACTED]
[REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Adele Foresta del Tribunale di Lamezia Terme

1. - PREMESSA

Io sottoscritto Arch. Nicola ARPAIA iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Catanzaro col n° 1481, essendo stato nominato Esperto nell'Esecuzione Immobiliare come in epigrafe, venivo invitato a comparire all'udienza del 9 aprile 2019 per il conferimento dell'incarico.

Con decreto del Giudice Dott.ssa A. Foresta mi venivano formulati i quesiti di seguito esposti:

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 12;
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 12;



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



12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;
13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
15. determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di



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

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



2. – I BENI OGGETTO DI PERIZIA

I beni da valutare consistono in due fabbricati in muratura costruiti in aderenza e realizzati in due diversi periodi; il primo edificio risale agli inizi del Novecento mentre il secondo è stato costruito negli anni Settanta.

Gli immobili sono ubicati in contrada Gabella del Comune di Lamezia Terme e riportati in Catasto alla sezione fabbricati con le seguenti indicazioni:

- Comune di Lamezia Terme, Sambiasi, foglio 52, particella 463, sub. 1
- Comune di Lamezia Terme, Sambiasi, foglio 52, particella 574;

3. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato i fascicoli giudiziari della presente esecuzione, previo avviso dato tramite lettera raccomandata e posta elettronica certificata (PEC), ho fissato per il 16 maggio 2019 l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi di causa. Nel suddetto giorno non era presente nessuno, quindi, contattata telefonicamente una parente dell'esecutata, si stabiliva una nuova data per il sopralluogo che veniva effettuato il 21 maggio. Nel corso delle operazioni di consulenza effettuavo i relativi rilievi grafici e fotografici di cui agli allegati "B" e "C". In questa fase sono stato coadiuvato dall'Arch. Antonello Grande, collaboratore del sottoscritto.

Poiché non vi sono rilievi d'eccezione da descrivere in relazione alle operazioni di perizia sui luoghi di causa, si rimanda per i dettagli al verbale di sopralluogo (All. "A": Verbale di sopralluogo).

4. - RISPOSTE AI QUESITI

Risposta ai quesiti 1, 2 e 3.

Dopo un accorto controllo della documentazione fornita, si è constatato la corrispondenza a quanto specificato nell'art. 567, 2° comma, c.p.c., si conferma quindi che la documentazione riguardante i beni pignorati è completa e idonea e si procede al successivo quesito.

Risposta al quesito 4.

I beni oggetto della presente perizia consistono in due edifici contigui situati nella frazione Gabella di Lamezia Terme. Il fabbricato più antico risale ai primi anni del Novecento



mentre negli anni Settanta fu realizzato un ampliamento che venne costruito in aderenza alla parete ovest del vecchio edificio.

L'immobile individuato alla particella 463 confina a ovest con la strada SP73 (San Mazzeo-Sambiase), a nord con le particelle 539 e 393, a est con la particella 574 e a sud con le particelle 112 e 113. L'immobile individuato alla particella 574 confina a ovest con la particella 463, a nord con la 394 e con una stradina, a sud con la particella 113.

L'accesso della particella 463 prospetta sulla strada SP73 che prosegue in direzione nord verso i comuni di Martirano e Conflenti; un secondo ingresso con cancello in ferro è situato sul lato est, particella 574. Le opere di urbanizzazione sono tutte realizzate; nelle vicinanze sono presenti poche attività commerciali.

Al catasto gli immobili sono individuati con i seguenti estremi alla Sezione Fabbricati:

- Comune di Lamezia Terme, sez. Sambiase, foglio 52, particella 463, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 255,65.
- Comune di Lamezia Terme, sez. Sambiase, foglio 52, particella 574, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita euro 209,17.

I dati rilevati al NCEU confrontati con quelli dell'atto di pignoramento hanno dato una perfetta corrispondenza. (All. "D" e "F").

Descrizione degli immobili:

Il vecchio edificio è di forma irregolare mentre il fabbricato più recente si sviluppa su pianta rettangolare. Le costruzioni sono contornate sui lati da un'area di pertinenza di profilo allungato delimitata da muri di cinta in calcestruzzo e blocchi; la superficie è quasi per intero pavimentata con *betonelle*, invece la parte restante è sistemata a "verde".

Gli immobili si sviluppano su due piani e sono forniti di un'unica scala esterna; questa conduce ad un terrazzino su cui si aprono le stanze dell'edificio più antico. Un ulteriore scala, composta di pochi gradini, mette in collegamento il terrazzino con un ballatoio a servizio delle camere dell'ampliamento.

Caratteristiche costruttive dei fabbricati.

Vecchio edificio, part. 574: È realizzato in muratura mista di mattoni e pietre con solai in legno (travi e assito); il tetto è con struttura in legno a due falde con tegole in coppi.

Ampliamento, part. 463: È costruito in muratura di blocchi e solai in latero-cemento con tramezzature interne in laterizio; la copertura è ad una falda con manto di tegole in eternit. La scala esterna è in muratura con pedate rivestite in cotto.



Finiture esterne.

Vecchio edificio: Le facciate sono intonacate con calce; le porte sono in ferro tranne quella del bagno che è in alluminio; la scala ha ringhiera in ferro e pavimento in cotto.

Ampliamento: Le facciate hanno intonaco cementizio e tinteggiatura al quarzo; il portoncino d'ingresso al piano terra è in alluminio con vetro retinato come quello del primo piano; il balcone è pavimentato con mattonelle di ceramica e la scala è rivestita in marmo.

Finiture interne.

Vecchio edificio: Le pareti sono intonacate con calce e i soffitti sono in legno con le travi a vista. Il pavimento in alcune stanze è in piastrelle di graniglia, in altre è in cemento. Il bagno è rivestito con piastrelle e dotato di sanitari in ceramica.

Ampliamento: Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura. I pavimenti sono in ceramica; i bagni sono rivestiti con piastrelle e sono attrezzati con pezzi igienici in vetrochina. Le porte sono in legno tamburato color noce; le finestre sono in alluminio. Al piano terra sono montate delle persiane in alluminio mentre al primo vi sono gli avvolgibili in PVC.

Impianti: acqua potabile municipale, energia elettrica e telefono.

Apprezamenti generali.

Vecchio edificio: I locali al piano terra sono poco luminosi, mentre quelli del primo piano risultano più soleggiati. Il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione piuttosto scadenti; l'altezza dei locali è inferiore alle misure minime per la destinazione ad uso abitativo. L'impianto elettrico è da rifare ed è assente quello di riscaldamento. Necessiterebbe il risanamento dell'intonaco delle facciate e il montaggio delle grondaie e dei pluviali.

Ampliamento: Gli ambienti sono dotati di una sufficiente esposizione solare. Su alcune pareti si notano macchie di umidità con sfarinamento dell'intonaco, inoltre il pavimento della camera matrimoniale si è staccato e sollevato. Manca l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda è fornita da boiler elettrici; in generale le finiture sono di mediocre qualità.

Risposta al quesito 5.

Gli immobili sono stati acquistati dalla [REDACTED] dai coniugi [REDACTED]



L'atto è a rogito del Notaio Gianluca Perrella in Catanzaro, stipulato in data 16/11/2006, rep. n° 82579, registrato a Catanzaro il 30/11/2006 al n°5554 (All. "L"). Contrariamente a quanto riportato nell'atto del Notaio Perrella, la [REDACTED] non è coniugata in regime di separazione dei beni bensì in comunione legale (vedi All. "M").

Provenienza nel ventennio: Gli immobili sono pervenuti ai [REDACTED] con atti di compravendita del notaio Fortunato Galati da Lamezia Terme, rispettivamente in data 02/04/1970 e 19/09/1973, il primo registrato a Lamezia Terme il 14/04/1970 al n°689, il secondo registrato a Lamezia Terme il 26/11/1973 al n°2972.

Risposta al quesito 6.

Gli immobili di cui trattasi risultano essere in comproprietà per come segue:

- [REDACTED] proprietà per $\frac{1}{1}$ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] proprietà per $\frac{1}{1}$ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

Premesso che la possibilità della divisione di un immobile dipende principalmente dal fatto che le singole porzioni mantengano le caratteristiche di autonomia e funzionalità, nonché dalla proporzionata e comunque minima conseguente perdita di valore delle entità suddivise, si ritiene, sulla base dei rilievi tecnici effettuati e della loro successiva elaborazione e valutazione, che gli immobili in oggetto presentano i presupposti tecnico-economici sopra citati per essere considerati divisibili. Risulta quindi possibile scindere in due lotti i beni in oggetto:

- Lotto n°1: fabbricato sito in c/da Gabella del Comune di Lamezia Terme, sez. Sambiase, f. 52, part. 463, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani.
- Lotto n°2: fabbricato sito in c/da Gabella del Comune di Lamezia Terme, sez. Sambiase, foglio 52, particella 574, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani.

Risposta al quesito 7.

Gli immobili sono liberi. Dagli accertamenti eseguiti non risultano contratti registrati o altri diritti reali sugli stessi.



Risposta al quesito 8.

Dagli atti si evince che la [REDACTED] ha contratto matrimonio con il [REDACTED], inoltre non sussistono convenzioni patrimoniali riportate a margine dell'atto (All. "M").

Risposta al quesito 9.

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene oggetto di perizia, così come non esistono vincoli di natura storico-artistico o di natura paesaggistica.

Risposta al quesito 10.

Dalle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di CATANZARO (All. "F") sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di perizia che saranno cancellate o non opponibili agli acquirenti degli immobili:

ISCRIZIONI:

Ipoteca Volontaria,

- Reg. Gen. 22842, Reg. Part. 4344, del 1/12/2006;
- Descrizione: atto notarile pubblico del 16/11/2006, rep. n. 82581/12344
- Capitale: €86400,00; Totale: €172800,00

Immobili

- Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 463; sub. 1
- Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 574

A favore

- UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede a Bologna, per la quota di $\frac{1}{4}$;

Contro

- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$;

Ipoteca Legale,

- Reg. Gen. 4921, Reg. Part. 667, del 10/4/2009;
- Descrizione: Atto amministrativo del 3/4/2009, rep. n. 2302/30;
- Capitale: € 18975,41; Totale: € 37950,82

Immobili

- Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 574

A favore

- EQUITALIA ETR. S.p.A. con sede a Cosenza, per la quota di $\frac{100}{100}$;

Contro

- [REDACTED] per la quota di $\frac{100}{100}$;

Ipoteca Legale,

- Reg. Gen. 16676, Reg. Part. 2896, del 5/11/2009;



- Descrizione: Atto amministrativo del 21/10/2009, rep. n. 116079/73;
- Capitale: € 39932,02; Totale: € 79864,04

Immobili

- Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 574
- Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 463; sub. 1

A favore

- EQUITALIA SESTRI S.p.A. con sede a Genova, per la quota di $\frac{1}{4}$;

Contro

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$;

TRASCRIZIONI:

Trascrizioni contro.

Atto esecutivo o cautelare,

- Reg. Gen. 12938, Reg. Part. 9520, del 23/9/2013;
- Descrizione: Atto Giudiziario del 22/8/2013, n° rep. 496;
- Specie dell'atto: Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili;

Immobili

- Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 463; sub. 1
- Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 574

A favore

- UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma, per la quota di $\frac{1}{4}$;

Contro

- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$.

Atto esecutivo o cautelare,

- Reg. Gen. 434, Reg. Part. 375, del 14/01/2019;
- Descrizione: Atto Giudiziario del 10/12/2018, n° rep. 2269/2018;
- Specie dell'atto: Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili;

Immobili

- Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 463; sub. 1
- Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 574

A favore

- UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma, per la quota di $\frac{1000}{1000}$;

Contro

- [REDACTED] per la quota di $\frac{500}{1000}$;
- [REDACTED] per la quota di $\frac{500}{1000}$.

COSTO CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

I costi relativi alla cancellazione e/o restrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, aggiornati al D.L. n°104/2013, sono di seguito riportati:



Costo cancellazione ipoteca volontaria

- Imposta ipotecaria	€	0
- Imposta di bollo	€	0
- Tassa ipotecaria	€	<u>35,00</u>
Totale	€	35,00

Costo cancellazione ipoteca legale

- Imposta ipotecaria (0,50% x € 37950,82, con minimo di € 200)	€	200,00
- Imposta di bollo	€	59,00
- Tassa ipotecaria	€	<u>35,00</u>
Totale	€	294,00

Costo cancellazione ipoteca legale

- Imposta ipotecaria (0,50% x € 79864,04, con minimo di € 200)	€	393,00
- Imposta di bollo	€	59,00
- Tassa ipotecaria	€	<u>35,00</u>
Totale	€	487,00

Costo cancellazione trascrizione pignoramento, n° 2

- Imposta ipotecaria x 2	€	400,00
- Imposta di bollo x 2	€	118,00
- Tassa ipotecaria x 2	€	<u>70,00</u>
Totale	€	588,00

Costo trascrizione decreto di trasferimento immobile (entro un mese dalla data di aggiudicazione)

- Decreto di trasferimento	€	200,00
- Marca da bollo	€	16,00
- Copia conforme c/o tribunale (2 x €16)	€	32,00
-	€	10,62
-	€	<u>3,54</u>
Totale	€	262,16

Totale costi per cancellazione formalità			
Cancellazione ipoteche	Cancellazione pignoramenti	Decreto di trasferimento	Totale costi
€ 816,00	€ 588,00	€ 262,16	€ 1666,16

Risposta al quesito 11.

L'analisi accurata delle visure catastali e ipotecarie finalizzata alla ricerca di eventuali discrasie nel confronto delle stesse, non ha evidenziato alcuna discordanza.



Risposta al quesito 12.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme si rileva che l'edificio individuato alla particella 463, sub. 1 e indicato come ampliamento, è munito di concessione edilizia in sanatoria n°353 del 9/9/2004 (All."H"). Per quanto riguarda il fabbricato individuato con la particella 574, esso non possiede licenza o concessione edilizia essendo stato costruito antecedentemente alla legge n° 1150 del 17/8/1942.

Gli immobili ricadono in zona B1 dell'attuale Piano Regolatore (All."G"); entrambi sono sprovvisti del certificato di agibilità.

Risposta al quesito 13.

Dal confronto tra il rilievo planimetrico dell'immobile effettuato dall'esperto (All."B") e la pianta di progetto depositata presso l'archivio del comune (All."I"), così come le planimetrie catastali (All."E"), non sono state riscontrate irregolarità alle norme edilizie.

Risposta al quesito 14.

Da verifiche effettuate presso l'ufficio patrimonio del Comune di Lamezia Terme non risultano esservi sui beni pignorati diritti di uso civico, livello o censo.

Risposta al quesito 15.

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di *stima sintetica per punti di merito*, finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, a cui si perviene partendo dal prezzo medio di riferimento, moltiplicato per un coefficiente che sintetizza tutti i contributi al valore legati alle caratteristiche degli immobili da stimare.

La stima sintetica tiene conto dell'influenza che hanno sul valore degli immobili molti fattori come l'ubicazione, l'appetibilità della zona, le caratteristiche fisiche, lo stato di conservazione e manutenzione, l'accesso, l'esposizione, il collegamento e la presenza di servizi di urbanizzazione.

Attraverso le indagini sull'andamento del mercato immobiliare del Comune di Lamezia Terme relativo a quotazioni operate dalle agenzie immobiliari, riviste di settore, bollettini immobiliari e inoltre prendendo in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio



Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, lo scrivente ha determinato i valori di mercato, sulla base dei quali è stata effettuata la valutazione che segue, tenendo conto di quanto altro è influente sul giudizio di stima.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

LOTTO N°1 - PARTICELLA 463:

N°	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	COEFF.	SUP. COMM. MQ
PIANO TERRA				
1	Cucina-pranzo	16.6	1	16.6
2	Soggiorno	18.4	1	18.4
3	Bagno	2.9	1	2.9
	Superficie muri	14.8	1	14.8
	Superficie corte	580.0	10%(fino a 25m²)+2%	13.6
TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO TERRA				66.3
PIANO PRIMO				
4	Letto	18.1	1	18.1
5	Letto	15.7	1	15.7
6	Disimpegno	1.8	1	1.8
7	Bagno	5.4	1	5.4
	Balcone	16.4	¼	4.1
	Superficie muri	10.1	1	10.1
TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO PRIMO				55.2
TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO TERRA + PRIMO				121.5

LOTTO N°2 - PARTICELLA 574:

N°	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	COEFF.	SUP. COMM. MQ
PIANO TERRA				
8	Cucina	17.1	1	17.1
9	Magazzino	18.5	1	18.5
10	Magazzino	8.8	1	8.8
11	Ripostiglio	3.7	1	3.7
	Superficie muri	26.5	1	26.5
	Superficie corte	78.0	10%(fino a 25m²)+2%	3.6
TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO TERRA				78.2
PIANO PRIMO				



12	Stanza	18.3	1	18.3
13	Stanza	19.4	1	19.4
14	Bagno	6.8	1	6.8
	Terrazzino	14.0	¼	3.5
	Superficie muri	21.8	1	21.8
TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO PRIMO				69.8
TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO TERRA + PRIMO				148.0

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

a) *Fonte Osservatorio dei valori immobiliari Agenzia del Territorio – OMI 2° semestre 2018.*

Le quotazioni di mercato relative a fabbricati situati nella zona in cui ricadono gli immobili oggetto della procedura, come risultano dalle banche dati dell'osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio (OMI), indicano i seguenti valori:

Tipologia	Fascia/Zona	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Abitazioni civili	Suburbana/Gabella	490	690
Abitazioni di tipo economico	Suburbana/ Gabella	440	640

b) Indagini dirette

Dalle informazioni raccolte sul prezzo di mercato di immobili aventi caratteristiche simili nel territorio in questione, si riscontrano valori compresi tra 360 €/mq e 600 €/mq.

In considerazione quindi dei valori riscontrati e delle quotazioni dell'OMI, il sottoscritto ritiene che il valore medio di mercato più attendibile è di 480 €/mq.

Il valore medio ricavato verrà opportunamente variato in base a dei coefficienti correttivi che sintetizzano tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Lotto n°1

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI		
Caratteristica	Modalità	Coefficiente
Tipologia	Pluricellulare a due livelli	0,98
Vetustà	Da 20 a 40 anni	0,9
Finiture	Civili	1
Manutenzione	Mediocre	0,95
Ascensore	Inutile	1
Servizi igienici	Doppio	1



Riscaldamento	Assente	0,95
Condizionatore	Assente	1
Infissi esterni	Balconi o scuri	1,03
Finestrature	Singolo	0,98
Spazi comuni	Cortile	1,02
Caratteri tecnologici	Mediocri	0,95
Esposizione	Doppia ordinaria	1
Luminosità	Luminoso	1,05
Coefficiente globale		0,82

Il valore sarà dato quindi dalla seguente formula:

$$V_x = V_{\text{medio}} \times C_g$$

V_x = valore al mq del bene oggetto di stima

V_{medio} = valore medio al mq

C_g = coefficiente globale

$$V_x = 480,00 \text{ €/mq} \times 0,82 = 393,60 \text{ €/mq}$$

VALORE DI MERCATO LOTTO N°1 :

$$121,5 \text{ mq} \times 393,60 \text{ €/mq} = \text{€ } 47822,40$$

Adeguamenti e correzioni del valore di stima

- Riduzione percentuale per assenza di garanzia da vizi occulti = 10%

Valore corretto

$$a) \text{ € } 47822,40 - 10 \% = \text{€ } 47822,40 - \text{€ } 4782,24 = \text{€ } 43040,16$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 43040,16 \text{ arrotondato a € } 43000,00$$

Lotto n°2

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI		
Caratteristica	Modalità	Coefficiente
Tipologia	Rurale o assimilabile	0,94
Vetustà	Più di 40 anni	0,8
Finiture	Economiche	0,9
Manutenzione	Scadente	0,90
Ascensore	Inutile	1
Servizi igienici	Singolo	0,95
Riscaldamento	Assente	0,95
Condizionatore	Assente	1
Infissi esterni	Tapparelle	1



Finestrature	Singolo	0,98
Spazi comuni	Cortile	1,02
Caratteri tecnologici	Scadenti	0,90
Esposizione	Cortile interno	0,9
Luminosità	Poco luminoso	0,95
Coefficiente globale		0,43

Il valore sarà dato quindi dalla seguente formula:

$$V_x = V_{\text{medio}} \times C_g$$

V_x = valore al mq del bene oggetto di stima

V_{medio} = valore medio al mq

C_g = coefficiente globale

$$V_x = 480,00 \text{ €/mq} \times 0,43 = 206,40 \text{ €/mq}$$

VALORE DI MERCATO LOTTO N°2 :

$$148,00 \text{ mq} \times 206,40 \text{ €/mq} = \text{€ } 30547,20$$

Adeguamenti e correzioni del valore di stima

- Riduzione percentuale per assenza di garanzia da vizi occulti = 10%

Valore corretto

$$- \text{€ } 30547,20 - 10 \% = \text{€ } 30547,20 - \text{€ } 3054,72 = \text{€ } 27492,48$$

Totale = € 27492,48 arrotondato a € 27500,00

QUINDI IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI È PARI A

€ 70500,00 (euro settantacinquemilacinquecento/00)



Risposta al quesito 16.

Lotto n°1

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Trattasi di una casa in muratura su due livelli così composta: cucina-pranzo, soggiorno, due camere da letto, due bagni, corte di 580 mq. Il primo piano è servito da una scala esterna in comune con altro fabbricato.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Comune di Lamezia Terme, contrada Gabella.
CONFINI	Il lotto confina a ovest con la strada SP73 (San Mazzeo - Sambiasse), a nord con le particelle 539 e 393, a est con la particella 574.
DATI CATASTALI	Comune di Lamezia Terme, sez. Sambiasse, foglio 52, particella 463, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani.
PROPRIETÀ	██████████ proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni ██████████ ██████████ proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni.
PROVENIENZA DEL BENE	L'immobile è stato acquistato dalla ██████████ con atto a rogito del Notaio Gianluca Perrella in Catanzaro, in data 16/11/2006, rep. n° 82579, registrato a Catanzaro il 30/11/2006 al n°5554.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<u>Iscrizioni</u> Ipoteca volontaria: del 1/12/2006, Reg. Gen. 22842, Reg. Part. 4344. Concessione a garanzia di mutuo. Capitale: € 86400,00; Totale: € 172800,00. Immobili: Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 463; sub. 1; Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 574. A favore: UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede a Bologna, per la quota di 1/1. Contro: ██████████ per la quota di 1/1. Ipoteca Legale: del 5/11/2009, Reg. Gen. 16676, Reg. Part. 2896. Capitale: € 39932,02; Totale: € 79864,04. Immobili: Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 574; Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 463; sub. 1. A favore: EQUITALIA SESTRI S.p.A. con sede a Genova, per la quota di 1/1. Contro: ██████████ per la quota di 1/1. <u>Trascrizioni contro</u>



	<p>Pignoramento: del 23/9/2013, Reg. Gen. 12938, Reg. Part. 9520. Immobili: Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 463; sub. 1; Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 574. A favore: UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma, per la quota di $\frac{1}{1}$. Contro: [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{1}$.</p> <p>Pignoramento: del 14/01/2019, Reg. Gen. 434, Reg. Part. 375;; Immobili: Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 463; sub. 1; Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 574. A favore: UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma, per la quota di $\frac{1000}{1000}$; Contro: [REDACTED] per la quota di $\frac{500}{1000}$; [REDACTED] per la quota di $\frac{500}{1000}$.</p>
OCCUPAZIONE	L'immobile è libero.
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE	Il fabbricato è munito di concessione edilizia in sanatoria n°353 del 9/9/2004; essa ricade in zona B1 dell'attuale Piano Regolatore.
AGIBILITÀ	L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.
VALORE	Il valore dell'immobile è stimato in € 43000,00 (euro quarantatremila/00).



Lotto n°2

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Trattasi di un vecchio fabbricato in muratura su due livelli così composto: cucina, due magazzini, ripostiglio, due stanze, un bagno, corte di 78 mq. Il primo piano è servito da una scala esterna in comune con altro fabbricato.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Comune di Lamezia Terme, contrada Gabella.
CONFINI	Il lotto confina a ovest con la particella 463, a nord con la particella 394, a est con una stradina.
DATI CATASTALI	Comune di Lamezia Terme, sez. Sambiasse, foglio 52, particella 574, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani.
PROPRIETÀ	[redacted] proprietà per $\frac{1}{1}$ in regime di comunione legale dei beni; [redacted] proprietà per $\frac{1}{1}$ in regime di comunione legale dei beni.
PROVENIENZA DEL BENE	L'immobile è stato acquistato dalla [redacted] con atto a rogito del Notaio Gianluca Perrella in Catanzaro, in data 16/11/2006, rep. n° 82579, registrato a Catanzaro il 30/11/2006 al n°5554.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p><u>Iscrizioni</u></p> <p>Ipoteca volontaria: del 1/12/2006, Reg. Gen. 22842, Reg. Part. 4344. Concessione a garanzia di mutuo. Capitale: € 86400,00; Totale: € 172800,00. Immobili: Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 463; sub. 1; Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 574. A favore: UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede a Bologna, per la quota di $\frac{1}{1}$. Contro: [redacted], per la quota di $\frac{1}{1}$.</p> <p>Ipoteca Legale: del 10/4/2009, Reg. Gen. 4921, Reg. Part. 667. Capitale: € 18975,41; Totale: € 37950,82. Immobili: Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 574. A favore: EQUITALIA ETR. S.p.A. con sede a Cosenza, per la quota di $\frac{100}{100}$. Contro: [redacted] per la quota di $\frac{100}{100}$.</p> <p>Ipoteca Legale: del 5/11/2009, Reg. Gen. 16676, Reg. Part. 2896. Capitale: € 39932,02; Totale: € 79864,04. Immobili: Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 574; Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 463; sub. 1. A favore: EQUITALIA SESTRI S.p.A. con sede a Genova, per la quota di $\frac{1}{1}$. Contro: [redacted], per la quota di $\frac{1}{1}$.</p> <p>Trascrizioni contro</p>



	<p>Pignoramento: del 23/9/2013, Reg. Gen. 12938, Reg. Part. 9520. Immobili: Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 463; sub. 1; Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 574. A favore: UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma, per la quota di $\frac{1}{4}$. Contro: [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$.</p> <p>Pignoramento: del 14/01/2019, Reg. Gen. 434, Reg. Part. 375;; Immobili: Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 463; sub. 1; Comune Lamezia Terme, fabbricati, foglio 52, particella 574. A favore: UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma, per la quota di $\frac{1000}{1000}$; Contro: [REDACTED] per la quota di $\frac{500}{1000}$; [REDACTED] per la quota di $\frac{500}{1000}$.</p>
OCCUPAZIONE	L'immobile è libero.
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE	Il fabbricato è stato costruito antecedentemente alla legge n° 1150 del 17/8/1942. L'altezza dei locali è al di sotto dei minimi di legge per la destinazione ad uso abitativo; esso ricade in zona B1 dell'attuale Piano Regolatore.
AGIBILITÀ	L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.
VALORE	Il valore dell'immobile è stimato in € 27500,00 (euro ventisettemilacinquecento/00).



Risposta al quesito 17.

La documentazione fotografica, descrittiva dello stato attuale dei luoghi oggetto di perizia, è riportata nell'allegato "C" (Rilievo fotografico).

5. - CONCLUSIONI

Il sottoscritto esperto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. G.E. per ogni ulteriore chiarimento.

Lamezia Terme, 28 maggio 2019

L'esperto

Arch. Nicola ARPAIA

