

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 7/2023 R.G.E.

A.M.C.O. – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

Contro

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Alessia IAVAZZO

Provvedimento Nomina Esperto Estimatore: 26 marzo 2023

Giuramento: 29 marzo 2023

Udienza modalità di vendita: 20 settembre 2023

Deposito relazione di stima: 10 luglio 2023

ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO:

ING. PAOLO ARCIERI

Viale I maggio, 147

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fiscale: RCRPLA79T06M208Y

Partita I.V.A.: 02795070792

Iscrizione Albo degli Ingegneri della

Provincia di Catanzaro con il n° 2352



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Io sottoscritto Ing. Paolo ARCIERI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al numero d'ordine 2352, con studio in Lamezia Terme, viale I Maggio n. 147, nominato quale esperto estimatore con provvedimento del G.E., Dott.ssa Alessia IAVAZZO, del 26 marzo 2023 e successiva dichiarazione di accettazione dell'incarico del 29 marzo 2023, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redigo la presente relazione allo scopo di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice e qui di seguito riportati:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;

3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;

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

5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo



anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);



10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificatisi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, 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, fucchi 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. estrarra 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.

18. provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.

Il G.E., nell'autorizzare il sottoscritto ad estrarre copia degli atti di causa, nonché ad acquisire presso i competenti uffici tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e, ancora, ad usare il mezzo proprio di locomozione, ha disposto che la stima venga effettuata entro e non oltre il 30° giorno antecedente all'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita, con obbligo per il sottoscritto di trasmettere copia della relazione alle parti, che, a loro volta, possono far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente alla suddetta udienza, per la conseguente discussione in sede di udienza o a mezzo comunicazione scritta.

Al riguardo, si precisa, tuttavia, che, con provvedimento del 15.05.2023, reso a seguito di apposita istanza del sottoscritto, il G.E. ha concesso una proroga del termine per il deposito dell'elaborato.

Svolgimento delle operazioni di sopralluogo

L'inizio delle operazioni di sopralluogo è stato fissato per il 10.05.2023 ed è stato comunicato al debitore esecutato a mezzo raccomandata a.r. del 21.04.2023 ed al procuratore del creditore procedente, _____ a mezzo p.e.c. del 09.05.2023.

Il giorno stabilito, proprio alla presenza del debitore esecutato,, che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha proceduto al rilievo metrico e fotografico dei beni al fine di poterne accertare l'esatta superficie e documentarne lo stato di fatto (cfr. allegato 1).

Risposta ai quesiti

Quesito n° 1 – *(se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la*



documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 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)

Esaminati i beni oggetto di pignoramento, si evince che essi consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria; dal successivo esame dei documenti contenuti nel fascicolo, risulta la completezza degli stessi in base all'art. 567 c.p.c. e precisamente è stata allegata la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato.

Quesito n° 2 – *(se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12)*

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione contenuta nel fascicolo risulta completa ed idonea.

Quesito n° 3 – *(se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però 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)*

Vista la completezza e l'idoneità della documentazione riguardante i beni pignorati, si provvede a dare risposta ai successivi quesiti.

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

DATI CATASTALI



Gli immobili oggetto di esecuzione sono così descritti nell'atto di pignoramento:

“unità immobile con annessa pertinenza circostante corte sita nel Comune di Curinga, frazione Acconia, Via Giordano Bruno, sviluppata su due piani, piano terra rialzato e piano seminterrato, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Curinga al foglio di mappa 25 composta di:

- *un locale ad uso ufficio di tre stanze e bagno e di un locale di sgombero al piano seminterrato, particella 1162, sub. 4, Via Giordano Bruno n. 4, piano S1, Categoria A/10, classe U, vani 4, sup. cat. Mq. 91, rendita catastale euro 351,19 (locale ufficio);*
- *un appartamento per civile abitazione composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina-pranzo, tre camere da letto, bagno e wc al piano terra rialzato, particella 1162, sub. 5, Via Giordano Bruno n. 2, piano S1-T, Categoria A/3, classe 1, vani 5,5, sup. cat. Mq. 143, rendita catastale euro 176,11 (appartamento).”*

Dalla consultazione delle visure catastali (cfr. allegato 2), effettuate sia per soggetto che per immobile, si ottiene la seguente situazione:

Catasto Fabbricati, Comune di Curinga:

Foglio 25 particella 1162 subalterno 4

SOPPRESSA con variazione del 20/03/2019 pratica n. CZ0023219 in atti dal 20/03/2019 variazione di toponomastica-fusione e cambio di destinazione (n. 3468.1/2019)

La medesima ha originato:

- Fg 25 p.lla 1162 sub. 6

Foglio 25 particella 1162 subalterno 5

SOPPRESSA con variazione del 20/03/2019 pratica n. CZ0023219 in atti dal 20/03/2019 variazione di toponomastica-fusione e cambio di destinazione (n. 3468.1/2019)

La medesima ha originato:

- Fg 25 p.lla 1162 sub. 6

Foglio 25 particella 1162 subalterno 6

Viale Principi Ruffo n. 16 Piano S1-T; categ. A/7; cl. U, cons. 12 vani; Rendita € 619,75.

Intestazione: ----- Proprietà

Gli immobili soppressi censiti con i **subalterni 4 e 5** sono stati originati a loro volta, a seguito di *VARIAZIONE del 19/05/2003 Pratica n. 112283 in atti dal 19/05/2003 DIVISIONE-FUSIONE (n. 5394.1/2003)*, dai **subalterni 1, 2, 3**, in particolare identificati così dal 1997 (anno di censimento



del fabbricato) a seguito di *COSTITUZIONE del 13/05/1997 in atti dal 13/05/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B01532.1/1997).*

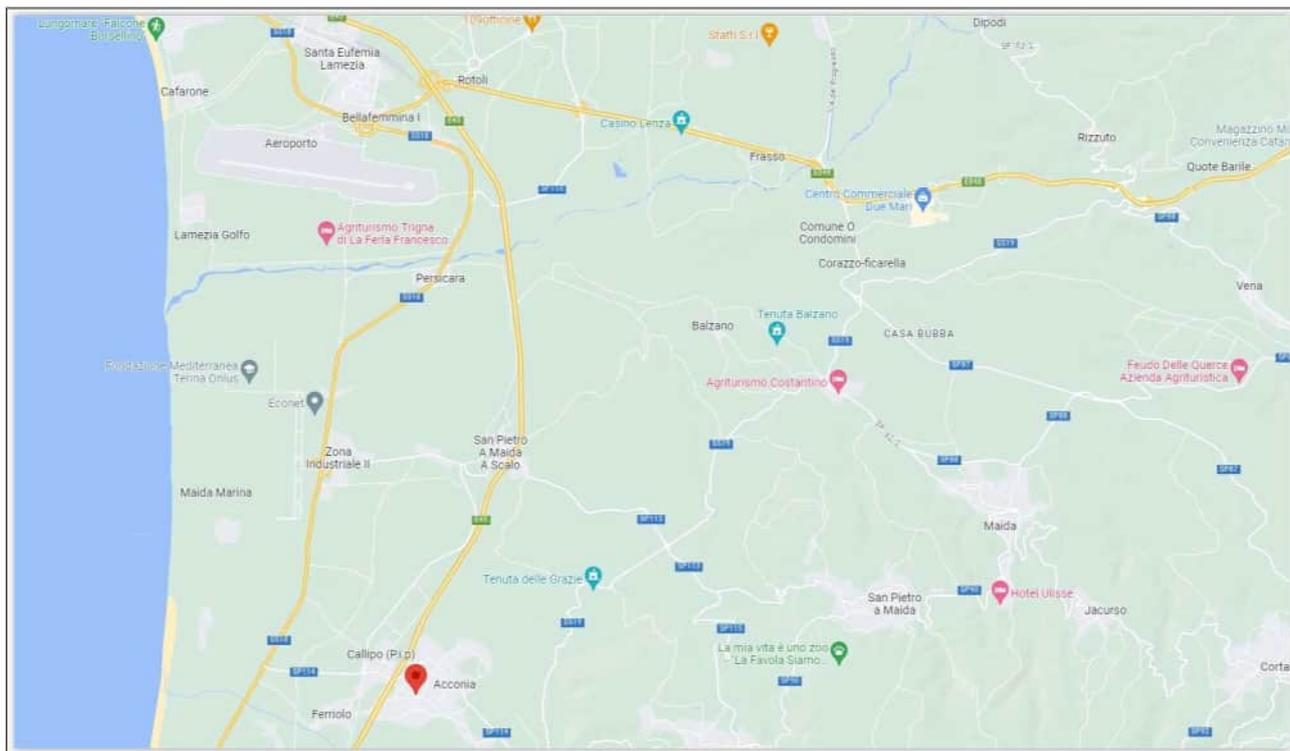
Dunque, il fabbricato censito inizialmente (anno 1997) come corte (sub.1), piano seminterrato in corso di costruzione (sub. 2) e piano rialzato in corso di costruzione (sub. 3), nel 2003 ha subito una variazione che ha portato il censimento di porzione di piano seminterrato come ufficio (sub. 4) e del piano rialzato, unitamente alla residua porzione di piano seminterrato, come abitazione (sub. 5).

Nel 2019 le tre unità immobiliari (sub.1 – 4 – 5) sono state fuse in un'unica unità immobiliare censita come villetta A/7 con il **subalterno 6**.

Dunque, i riferimenti catastali riportati nel pignoramento (foglio 25, particella 1162, sub. 4 e 5) rispecchiano quelli dell'ipoteca iscritta nel 2008 (foglio 25, particella 1162, sub. 4 e 5) benché nel 2019, i sub. 4 – 5 (unitamente al sub 1 – corte comune) siano stati fusi in un'unica unità immobiliare censita come villetta A/7 con il subalterno 6.

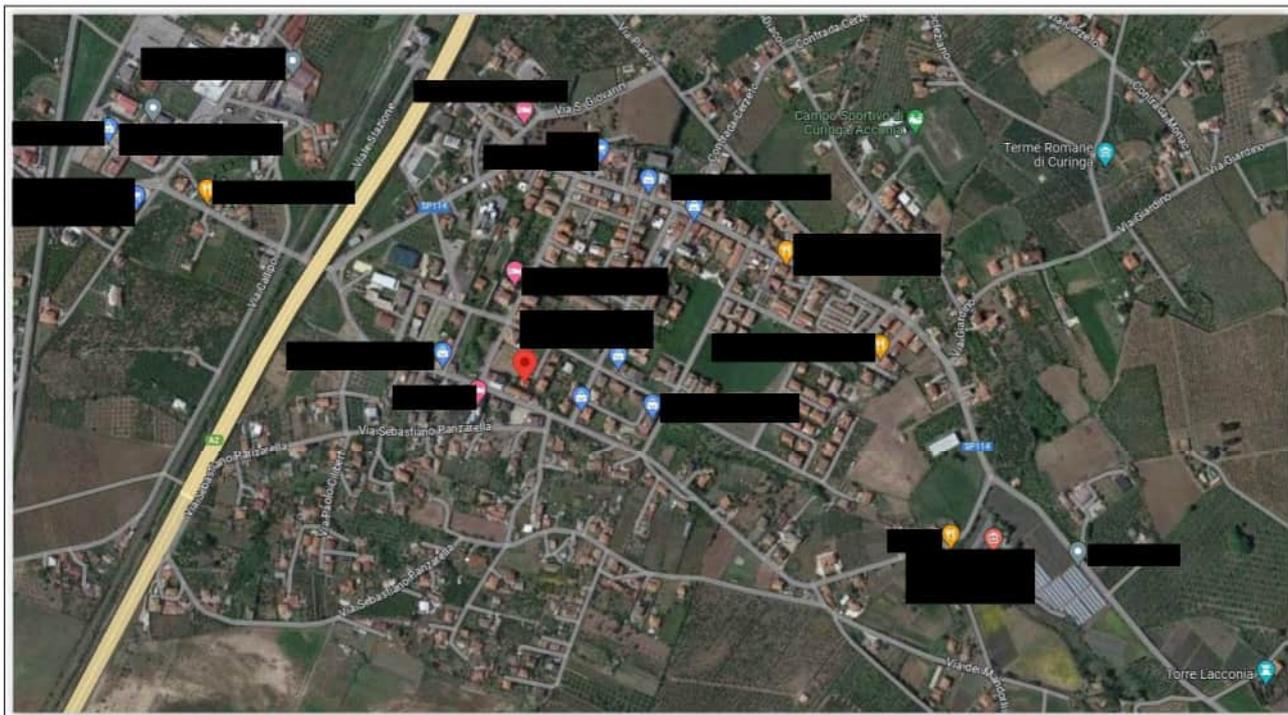
Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotte una vista satellitare ed una panoramica da cui si evince l'esatta ubicazione dei beni pignorati.

Le coordinate GPS sono le seguenti: latitudine 38.835049, longitudine 16.263358.

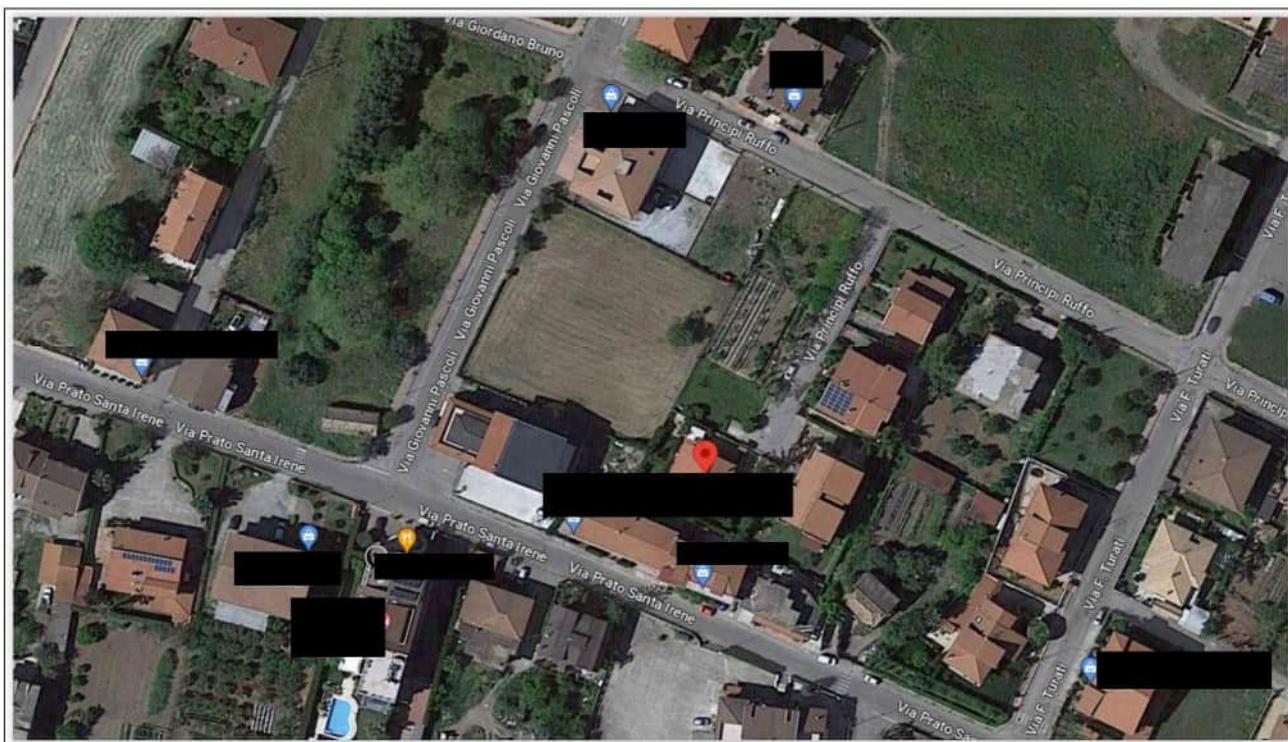


Stralcio stradale della zona Acconia di Curinga (CZ)





Stralcio satellitare del Comune di Curinga, fraz. Acconia



Stralcio satellitare del Comune di Curinga, fraz. Acconia

DESCRIZIONE IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima, ubicato in via Principi Ruffo n° 2 del Comune di Curinga, frazione Acconia, è costituito da una villetta ad un piano fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto non praticabile.



Dal punto di vista strutturale l'edificio è realizzato con struttura intelaiata in conglomerato cementizio, con solai di tipo misto, in cemento armato e blocchi di laterizio, e copertura a falde inclinate.

L'accesso al compendio pignorato è autonomo ed è dotato di un cancello carrabile e di uno pedonale, posti entrambi sul lato Nord, prospicienti la via Principi Ruffo.

Il piano rialzato è composto da ingresso/soggiorno cucina, due camere, due bagni e uno studiolo; il piano seminterrato, diviso internamente con tramezzature in cartongesso, è destinato a deposito ed è collegato con il piano abitativo a mezzo di una scala a chiocciola interna ed inoltre è accessibile dall'esterno tramite due porte in ferro. Il piano sottotetto è, invece, accessibile solo dall'esterno tramite un'entrata presente sul lato Nord del fabbricato, utilizzando una scala a pioli lunga almeno 4 metri, non disponibile con conseguente impossibilità di visionarlo.

Completano il compendio pignorato due balconi e un'ampia corte esterna che circonda il fabbricato, adibita a giardino.



Pianta piano seminterrato e rialzato

Le condizioni generali di manutenzione sono buone: le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate con colori pastello; i pavimenti sono in gres ceramico; le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle; gli infissi esterni sono in legno-alluminio con vetro camera, con persiane in alluminio. Il piano seminterrato è rifinito con intonaco civile bianco ed è in parte pavimentato con piastrelle in gress ed in parte con battuto di cemento. Gli infissi sono in alluminio con grate esterne.



Come detto, lo stato di conservazione complessivo dell'immobile di cui trattasi appare buono, ugualmente dicasi per l'impianto idrico, elettrico e termico; sono comunque riscontrabili macchie di umidità di risalita a piano seminterrato e provenienti dal sottotetto a piano rialzato.

L'unità immobiliare confina a Nord con ditta [REDACTED], a Sud con ditta [REDACTED], ad Est con ditta [REDACTED] e ad Ovest con ditta [REDACTED].

CONSISTENZA

Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare, si considera la superficie catastale così come definita dall'**allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998**.

In generale, la superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

- Categorie del gruppo R

La superficie commerciale per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R "unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari" (R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. R/2 - Abitazioni in villino e in villa. R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi. R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è il risultato della somma di quattro superfici:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura di:

- 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura di:

- 30%, fino a metri quadrati 25;



- 10% per la quota eccedente;

qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

e di:

- 15%, fino a metri quadrati 25;
- 5% per la quota eccedente;

qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 %, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Curinga al foglio n° 25 p.lla n° 1162 sub. 6				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
P1 – ingresso	7,80	8,80	100	8,80
P1 – cucina	30,00	34,00	100	34,00
P1 – soggiorno	16,10	19,00	100	19,00
P1 – disimpegno	9,00	9,70	100	9,70
P1 – camera	9,90	11,20	100	11,20
P1 – studio	9,50	11,80	100	11,80
P1 – bagno	4,10	4,70	100	4,70
P1 – bagno	6,80	8,70	100	8,70
P1 – camera	18,20	21,30	100	21,30
P1 – balcone	7,30	7,30	30	2,19
P1 – balcone	13,40	13,40	30	4,02
PT – deposito	102,00	117,30	50	58,65
PT – WC	4,90	6,50	50	3,25
Superficie commerciale Totale (mq)				197,00

Quesito n° 5 - (precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti)

L'unità immobiliare ubicata nel Comune di Curinga, frazione di Acconia in via Principi Ruffo n° 2



e censita al N.C.E.U. al **Foglio 25, p.lla 1162, sub. 6**, è di proprietà, piena ed esclusiva, del debitore esecutato sig. ----- . La particella edificata 1162 deriva infatti dalla particella 643 pervenuta, al sig. -----, in forza di atto di compravendita del 22.06.----- Rep. n°-----, a rogito del notaio ----- (cfr. Allegato 7).

Quesito n° 6 - *(valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli di denaro)*

Come detto in risposta al quesito precedente, l'immobile pignorato, ubicato in via Principi Ruffo n° 2 del comune di Curinga, fraz. Acconia e censito al **foglio di mappa 25, particella 1162, sub. 6**, è di piena proprietà del debitore esecutato, ragion per cui non è necessario procedere ad alcuna divisione.

Quesito n° 7 - *(dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento)*

Il bene pignorato è adibito a residenza del sig. ----- unitamente al proprio nucleo familiare (cfr. Allegato n. 6) costituito ----- . Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme, non risulta registrato alcun contratto di locazione ancora in essere, relativamente all'unità immobiliare di cui trattasi (cfr. Allegato 8).

Quesito n° 8 - *(indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo*



producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine stesso e la data della relativa annotazione)

Il debitore esecutato ha contratto matrimonio con la sig.ra ----- a Curinga in data -----,

Con atto del ----- a rogito del notaio Pizzonia Maria Elena i coniugi ----- hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Quesito n° 9 - *(riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;)*

Sui beni che ci occupano non grava alcun onere di tipo condominiale.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali giudizi pendenti nei confronti del debitore esecutato, si precisa che, in seguito all'istanza depositata presso la Cancelleria del Lavoro del Tribunale di Lamezia Terme, è emerso che è attualmente in corso il seguente giudizio (cfr. allegato 9):

- **N. -----**
Giudice: Dott.ssa Salatino
Oggetto: vendita di cose immobili
Relativo alla causa tra le parti:
Attore principale -----
Convenuto principale -----
Stato: rinviato ad altra udienza.

Non si conosce, invece, l'eventuale sussistenza di giudizi civili, stante il mancato riscontro all'istanza ed ai successivi solleciti avanzati alla competente cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme (cfr. allegato 9).



Quesito n° 10 - (riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro ed allegate alla presente relazione, è stato accertato quanto di seguito riportato:

VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO (dal 1979)

A nome del debitore esecutato sig. -----, risultano le seguenti formalità (cfr. allegato 3):

ISCRIZIONE – R.P. n° -----

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Pubblico ufficiale ROMANO BEATRICE Repertorio ----- del -----
a favore di **BANCA ANTONVENETA SPA**
contro -----

riferita all'unità immobiliare censite al NCEU del Comune di Curinga al foglio 25, p.lla 1162 sub. 4 e 5.

TRASCRIZIONE – R.P. n° -----

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP Tribunale di Lamezia Terme Rep.----- a favore
di **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro -----

riferita all'unità immobiliare censite al NCEU del Comune di Curinga al foglio 25, p.lla 1162 sub. 4 e 5.

VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE (dal 1990)

Sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Curinga, al **foglio 25, p.lla 1162 sub. 6** non risultano formalità cancellabili (cfr. allegato 3).



Sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Curinga, al **foglio 25, p.lla 1162 sub. 4** risultano le seguenti formalità cancellabili (cfr. allegato 3):

ISCRIZIONE – R.P. n° -----

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Pubblico ufficiale ROMANO BEATRICE Repertorio 29774/10083 del ----- a
favore di **BANCA ANTONVENETA SPA**
contro -----

TRASCRIZIONE – R.P. n°-----

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili Pubblico
ufficiale FUNZ. UNEP Tribunale di Lamezia Terme Rep.42 del ----- a favore
di **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**
contro -----

Sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Curinga, al **foglio 25, p.lla 1162 sub. 5** risultano le seguenti formalità cancellabili (cfr. allegato 3):

ISCRIZIONE – R.P. n° -----

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Pubblico ufficiale ROMANO BEATRICE Repertorio ----- a favore di
BANCA ANTONVENETA SPA
contro -----

TRASCRIZIONE – -----

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili Pubblico
ufficiale FUNZ. UNEP Tribunale di Lamezia Terme Rep.----- a favore di
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
contro -----

Sulle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Curinga, al **foglio 25, p.lla 1162 sub. 1, 2 e 3** non risultano formalità cancellabili (cfr. allegato 3).

Per quanto riguarda la cancellazione delle antescritte formalità, presso la Conservatoria dei RR.II., si è appurato che la cancellazione dell'ipoteca volontaria sconta un'imposta di € 35,00, mentre la cancellazione delle trascrizioni sconta un'imposta fissa di € 294,00.

Nel caso che ci occupa, sul lotto considerato, risulta iscritta n. 1 ipoteca volontaria e n. 1 pignoramento.



1. Ipoteca Volontaria -----

2. Atto Esecutivo

La cancellazione delle formalità gravanti sui beni oggetto della presente perizia ammonterebbe, dunque, ad € 35,00 + € 294,00 = € **329,00** circa, oltre ai compensi dell'eventuale soggetto incaricato ad eseguire le cancellazioni/annotazioni.

Trattasi, comunque, di somme soggette a controllo e verifica da parte della stessa Conservatoria.

Quesito n° 11 – *(acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;)*

Sono state acquisite visure catastali e ipotecarie che possono esser consultate negli allegati 2 e 3.

Non sono presenti discrasie.

Per mera completezza, si fa ribadisce che i riferimenti catastali riportati nel pignoramento (foglio 25, particella 1162, sub. 4 e 5) rispecchiano quelli dell'ipoteca iscritta nel 2008 (foglio 25, particella 1162, sub. 4 e 5) e che, tuttavia, nel 2019, le unità immobiliari (sub 4 – 5) sono state fuse in un'unica unità immobiliare censita come villetta A/7 con il subalterno 6.

Quesito n° 12 – *(riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;)*

Per rispondere al presente quesito sono state effettuate apposite indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curinga al fine di accertare l'agibilità, le concessioni edilizie, i condoni, ecc., dei beni oggetto di perizia.



A seguito di apposita istanza e numerosi solleciti resisi necessari stante l'assenza del responsabile dell'ufficio, il tecnico comunale ha rinvenuto per il fabbricato che ci occupa la **Concessione Edilizia n. 58 del 26.08.1992** (cfr allegato n. 6). Per lo stesso non è presente l'agibilità.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce rispetto agli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia ma non rispetto alle planimetrie catastali.

Infatti, si annota, al piano rialzato, una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa conformazione, con diversi elementi finestrati, della parete perimetrale sul lato Nord, l'assenza di un balcone sul lato Nord-Ovest, la presenza di una scala a chiocciola interna di collegamento tra piano rialzato e piano seminterrato, la presenza di tramezzature interne a piano seminterrato e la realizzazione di un piccolo wc sempre a piano seminterrato.

Le modifiche riscontrate possono essere considerate *"interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità"* previsti dall'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001.

Ai fini della regolarizzazione dell'immobile occorre presentare una pratica urbanistica in sanatoria, con pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a 516,00 € e rimuovere il bagno realizzato a piano seminterrato.

Il tutto con costi e spese tecniche ammontanti complessivamente a circa € 3.000,00 da porre in detrazione dalla stima finale del bene.

Per quanto riguarda le opere strutturali (balconi, scala interna, ecc), potrebbero essere necessari dei costi di tipo tecnico e strutturale per la verifica sismica del manufatto secondo le vigenti normative.

Quesito n° 13 – *(in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;)*



Come detto in risposta al quesito precedente il fabbricato che ci occupa è stato realizzato con la **Concessione Edilizia n. 58 del 26.08.1992** (cfr allegato n. 6) e per lo stesso non è presente l'agibilità.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce rispetto agli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia ma non rispetto alle planimetrie catastali.

Infatti, si annota, al piano rialzato, una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa conformazione, con diversi elementi finestrati, della parete perimetrale sul lato Nord, l'assenza di un balcone sul lato Nord-Ovest, la presenza di una scala a chiocciola interna di collegamento tra piano rialzato e piano seminterrato, la presenza di tramezzature interne a piano seminterrato e la realizzazione di un piccolo wc sempre a piano seminterrato.

Le modifiche riscontrate possono essere considerate *"interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità"* previsti dall'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001.

Ai fini della regolarizzazione dell'immobile occorre presentare una pratica urbanistica in sanatoria, con pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a 516,00 € e rimuovere il bagno realizzato a piano seminterrato.

Il tutto con costi e spese tecniche ammontanti complessivamente a circa € 3.000,00 da porre in detrazione dalla stima finale del bene.

Per quanto riguarda le opere strutturali (balconi, scala interna, ecc), potrebbero essere necessari dei costi di tipo tecnico e strutturale per la verifica sismica del manufatto secondo le vigenti normative.

Quesito n° 14 – *(verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;)*

Dalle ricerche catastali eseguite dal sottoscritto e dall'analisi dei titoli di proprietà rinvenuti sembrerebbe che il bene pignorato non sia gravato da censo, livello e uso civico; tuttavia, senza esito è rimasta apposta richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Curinga.

Quesito n° 15 – *(determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al*



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

Premessa

Da quanto finora esposto, l'immobile da valutare è una villetta a piano rialzato oltre depositi a piano seminterrato e sottotetto, ubicata in via Principi Ruffo n° 2 del Comune di Curinga, fraz. Acconia (CZ).

Allo scopo di eseguire la stima, occorre caratterizzare il bene con gli elementi soggettivi e discriminanti, confrontandolo con altri simili compravenduti nella zona dove esso ricade. Come noto, infatti, la stima di un immobile ha come risultato finale quella di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine.

Per ottenere tale valore si deve indagare a fondo il mercato dove il bene stesso è ubicato ed andare alla ricerca di beni simili a quello oggetto di stima, compravenduti negli ultimi anni.

Il procedimento di stima adottato è il **Market Comparison Approach (MCA)** che è, a livello internazionale, forse tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti.

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.



Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla 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*” (Simonotti). Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un’adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato (Simonotti).

Il MCA è fondato sull’assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L’entità con cui una caratteristica è presente nell’immobile determina l’entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto “prezzo marginale”. Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un’unità della caratteristica stessa; si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l’immobile in stima, il **Subject**, e gli immobili di confronto, i **Comparables**. La stima mediante il MCA prevede l’effettuazione di 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 singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) 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 le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi;
3. scelta delle caratteristiche immobiliari;
4. compilazione della tabella dei dati;
5. stima dei prezzi marginali;
6. redazione della tabella di valutazione;
7. sintesi valutativa e presentazione dei risultati.



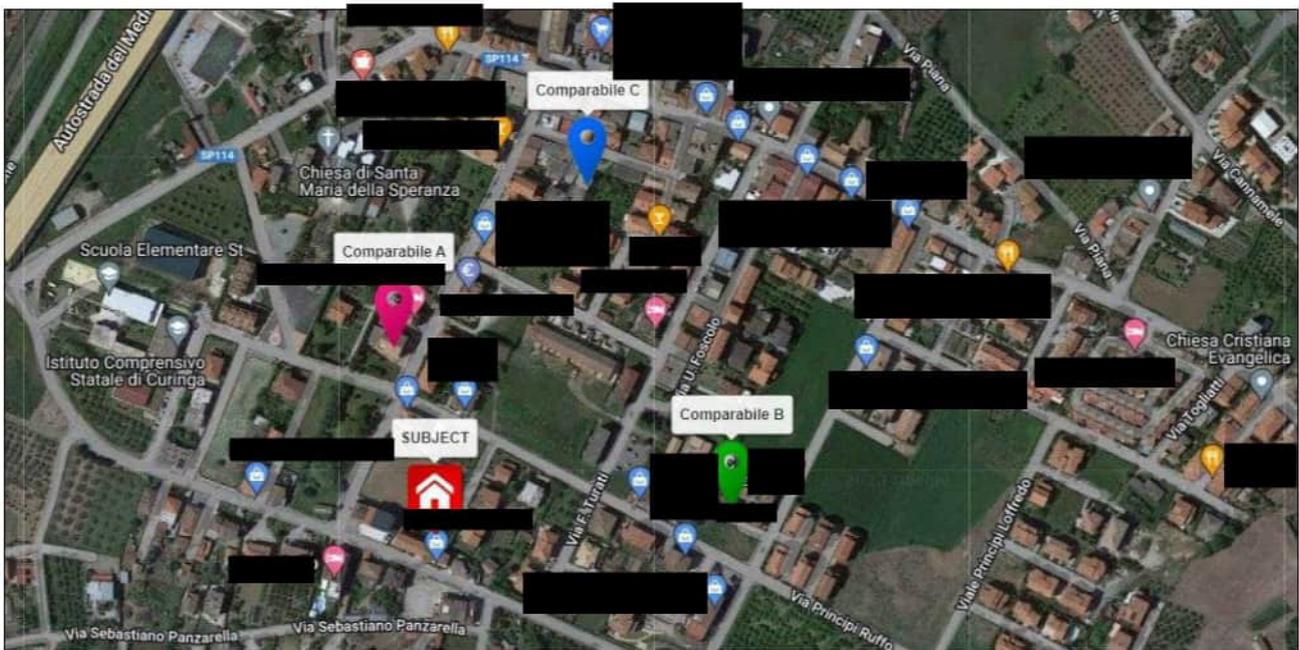
Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

Dopo aver analizzato la metodologia di stima si passa, ora, alla valutazione del cespite pignorato, costituente un lotto unico composto, come detto, da una villetta a singola elevazione, oltre seminterrato e sottoetto, sita in Via Principi Ruffo n° 2, frazione Acconia del Comune di Curinga (CZ).

Si premette che la ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui è inserito l'immobile da stimare, è stata eseguita avvalendosi della piattaforma SISTER ed ha riguardato uno spazio temporale di circa 24 mesi.

Sono state individuate 3 compravendite (cfr. allegato 10) aventi ad oggetto beni immobili poco distanti da quello oggetto di valutazione:

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione	Superficie commerciale (mq)	Destinazione	Prezzo (€)
A		via G. Pascoli Acconia di Curinga (CZ)	160,00	appartamento su tre livelli	120.000,00
B		via Giovanni XXIII Acconia di Curinga (CZ)	176,00	appartamento su tre livelli	150.000,00
C		via F. Fiorentino Acconia di Curinga (CZ)	124,00 + 39,00	Fabbricato da cielo a terra	90.000,00



DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE

- *Data (DAT)*: la data della compravendita è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: mesi.
- *Superficie commerciale (SUP)*: la superficie lorda dei vani principali, dei vani accessori, dei balconi, ecc, opportunamente omogenizzate in base all'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Unità di misura: metri quadrati.
- *Livello (LIV)*: il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. Il piano terra è pari a 0, il primo a 1, ecc... Unità di misura: numero.
- *Presenza di ascensore (ASC)*: è una caratteristica posizionale che tiene conto della presenza o meno dell'ascensore e del costo per la realizzazione dello stesso. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza di ascensore.
- *Servizi (SER)*: i servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tener conto della presenza dei servizi (in genere oltre al primo) nella formazione del prezzo dell'immobile. Unità di misura: numero.
- *Stato di manutenzione (STM)*: la caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e dei rivestimenti. Unità di misura: 1=scarso; 2= trascurato; 3=sufficiente; 4=buono; 5=ottimo.

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	120.000,00	150.000,00	90.000,00	-



Data (DAT) mese	3	7	5	0
Superficie (SUP) mq	160	176	124	129
Superficie (SUP_balc) mq	-	-	-	6
Superficie (SUP_acc) mq	-	-	-	118
LIV	2	0	0	0
SER	2	2	1	2
STM	3	4	2	3
ASC	0	0	0	0

Come già spiegato, la stima mediante il Market Comparison Approach consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercato noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della data (DAT)

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

La formula che determina il prezzo marginale è:

$$P(DAT) = [PRZ] \times (-[i(DAT)]/12)$$

Con $[i(DAT)] = -0,01$ indice mercantile che indica una leggera flessione dei prezzi di mercato.

Il prezzo marginale della caratteristica superficaria è sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Saggio annuale variazione (%)	Prezzo marginale (€/mq)
A	120.000,00	-1%	100,00
B	150.000,00	-1%	125,00
C	90.000,00	-1%	75,00

Il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; viceversa il segno atteso della data è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).



Prezzo marginale della Superficie (SUP)

Il prezzo marginale della superficie commerciale è pari a:

$$P_{SUP} = PRZ / SUP$$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie lorda dei vani principali, dei vani accessori, dei balconi, ecc, opportunamente omogenizzate (superficie di balconi e terrazze viene computata al 30%, superfici accessorie comunicanti con l'appartamento viene computata al 50%, superficie dei box/garage viene computata al 50%).

Come prezzo marginale della superficie commerciale del cespite si assume il minore dei prezzi medi calcolati.

Il prezzo marginale della caratteristica superficiera è sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. comm. (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	120.000,00	160,00	750,00
B	150.000,00	176,00	852,27
C	90.000,00	124 + (39 x 0,5) = 144,00	627,18
Prezzo marginale superficie principale = €/mq 627,18			

Prezzo marginale del livello (LIV)

Il saggio mercantile si esprime come saggio di variazione l tra il prezzo totale P_l del piano considerato e il prezzo $P_{(l+1)}$ del piano superiore

$$l = \frac{P_{l+1} - P_l}{P_l}$$

Se l'immobile da valutare si trova a un piano superiore a quello dell'immobile di confronto o sullo stesso livello, il prezzo marginale P_{l+1} del livello di piano è pari a:

$$P_{l+1} = P \times l$$

Se l'immobile da valutare si trova a un piano inferiore a quello dell'immobile di confronto, il prezzo marginale P_{l-1} del livello di piano è pari a:

$$P_{l-1} = P \cdot \frac{l}{1+l}$$

Il segno del prezzo marginale varia in presenza o assenza di ascensore e si assume $l = 0,01$.

Prezzo marginale ascensore (ASC)



Per ASC si intende una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alla dotazione dell'immobile. Il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato, di norma in modo lineare, in funzione della vetustà secondo la formula:

$$ASC_n = P \times \left(1 - t/n\right)$$

Con:

ASC_n = costo impianto deprezzato;

P = costo dell'impianto a nuovo che si ipotizza pari a € 50.000;

t = impianto ristrutturato da anni: 30;

n = vita media (anni): 40;

m = quota millesimale: 50 millesimi.

Prezzo marginale servizi (SER)

Per servizi si intende una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alla dotazione dell'immobile. Il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato, di norma in modo lineare, in funzione della vetustà secondo la formula:

$$C_n = C \times \left(1 - t/n\right)$$

Con:

C_n = costo impianto deprezzato;

C = costo dell'impianto a nuovo che si ipotizza pari a € 5.000;

t = vetustà media (anni) 20;

n = vita media (anni) 40.

Prezzo marginale stato di manutenzione (STM)

Si considerano cinque classi alle quali sono attribuiti i punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5; il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessario per passare da un livello al successivo e si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 15.000,00 €.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, per indicare



idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

TABELLA VALUTAZIONE FG. 25, P.LLA 1162 sub. 6					
Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	unità di misura
Ubicazione	via Pascoli	via Papa Giovanni XXIII	via F. Fiorentino	via Principi Ruffo	via
Distanza dal soggetto di stima	350	50	300	---	m
destinazione immobile	appartamento	appartamento	appartamento	---	-
prezzo rilevato	120 000,00 €	150 000,00 €	90 000,00 €	---	Euro
data	3	7	5	0	mesi

Superficie principale	160	176	124	129	mq
Superficie balconi	0	0	0	6	
Superficie terrazzo	0	0	0	0	
Superficie accessori	0	0	39	118	
Superficie garage	0	0	0	0	mq

Livello di piano (LIV)	2	0	0	0	n.
Servizi igienici (SER)	2	2	1	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (STM)	3	4	2	3	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-1,00%
Coefficienti di ragguglio superfici	
balconi	0,3
terrazze	0,3
cantine	0,25
soffitte	0,25
loc.accessori	0,5
giardino	0,1
garage	0,5
Livello di piano - saggio di incremento	1,00%



Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€)	5000
	vetustà dei servizi igienici (anni)	20
	vita utile di un servizio igienico (anni)	40

Ascensore	costo a nuovo ascensore (€)	50000
	quota millesimale (%)	50
	impianto ristrutturato da anni (anni)	30
	vita utile impianto ascensore	40

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	15 000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Comparabile 1 :	Sup. comm.le	170,5	Prezzo marginale	703,81 €
Comparabile 2 :	Sup. comm.le	176	Prezzo marginale	852,27 €
Comparabile 3 :	Sup. comm.le	133,75	Prezzo marginale	672,90 €
Soggetto di stima :	Sup. comm.le	565	Prezzo marginale assunto	
				672,90 €

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	100,00	125,00	75,00
Superficie principale	672,90	672,90	672,90
Superficie balconi	201,87	201,87	201,87
Superficie terrazzo	201,87	201,87	201,87
Superficie soffitte	168,22	168,22	168,22
Superficie garage	336,45	336,45	336,45
Livello di piano (LIV)	1 188,12	1 500,00	900,00
Servizi igienici (SER)	2 500,00	2 500,00	2 500,00
Ascensore (no=0 / si=1)	625,00	625,00	625,00
Manutenzione (STM)	15 000,00	15 000,00	15 000,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzi	120 000,00 €	150 000,00 €	90 000,00 €
Data	- 300,00	- 875,00	- 375,00
Superficie principale	- 20 859,81	- 31 626,17	3 364,49
Superficie balconi	1 211,21	1 211,21	1 211,21



Superficie accessori	37 003,48	37 003,48	24 773,52
Superficie garage	-	-	-
Livello di piano (LIV)	- 2 376,24	-	-
Servizi igienici (SER)	-	-	2 500,00
Ascensore (no=0 / si=1)	-	-	-
Manutenzione (STM)	-	15 000,00	15 000,00
Prezzo corretto (€)	136 013,66	142 780,05	136 163,33

Prezzo corretto medio (€)	€ 138 319,01
----------------------------------	---------------------

Errore medio % su prezzi corretti	4,97%	< 5%
--	--------------	------

In linea teorica, i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere; tuttavia, nell'esperienza concreta, ciò è puramente casuale anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta se l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$, che si calcola tra un prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}), è inferiore o uguale al 5%.

Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) \times 100] / P_{min} = [(142.780,05 - 136.013,66) \times 100] / 136.013,66 = 4,97\% < 5\%$$

Il valore dell'immobile è, dunque, pari alla media ponderata dei valori calcolati:

$$V = (136.013,66 + 142.780,05 + 136.163,33) / 3 = 138.319,01 \text{ €}.$$

Da tale importo, oltre a considerare un abbattimento forfettario pari al 5% dovuto ad eventuali vizi occulti, vanno poi decurtate le spese tecniche e gli oneri di sanatoria relativi esclusivamente alle difformità interne, per un ammontare complessivo di circa € 3.500,00.

Il valore finale dell'intero immobile è dunque pari a:

$$V_{lotto} = (138.319,01 \text{ €} \times 0,95) - 3.500,00 = 127.903,05 \text{ €} \approx 128.000,00 \text{ €}.$$

Quesito n° 16 – (corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una



descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;)

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie dei beni si veda l'allegato n. 4 e n. 5.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Piena proprietà di una villetta costituita da piano seminterrato adibito a deposito e da piano rialzato adibito a civile abitazione e distributivamente composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, studio e due bagni, oltre ad un sottotetto.

COMUNE DI UBICAZIONE: Comune di Curinga (CZ), fraz. Acconia via Principi Ruffo n° 2.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. del Comune di Curinga (CZ)

Foglio 25, p.lla 1162 subalterno 6 (già sub 4 e sub 5)

piano: S1 - T; categ. A/7, cl. U, cons. 12 vani; Rendita € 619,75.

ESTENSIONE: Sup. Commerciale omogeneizzata (allegato C al DPR n. 138/1998):197,00 mq;

PROPRIETARIO: sig. -----n forza di atto di compravendita del -----
----- a rogito del notaio -----

FORMALITA'

ISCRIZIONE

R.P. n° 1647 R.G.

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Pubblico ufficiale Romano Beatrice Repertorio -----a favore di

BANCA ANTONVENETA SPA

contro

TRASCRIZIONE

R.P. n° 1507 R.G. n

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale funz. UNEP Tribunale di Lamezia Rep.----- a

favore di **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dal debitore esecutato;



REGOLARITÀ EDILIZIA: l'immobile che ci occupa è stato realizzato con **Concessione Edilizia n. 58 del 26.08.1992** e per lo stesso non è presente l'agibilità.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce rispetto agli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia ma non rispetto alle planimetrie catastali.

Si annota, al piano rialzato, una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa conformazione, con diversi elementi finestrati, della parete perimetrale sul lato Nord, l'assenza di un balcone sul lato Nord-Ovest, la presenza di una scala a chiocciola interna di collegamento tra piano rialzato e piano seminterrato, la presenza di tramezzature interne a piano seminterrato e la realizzazione di un piccolo wc sempre a piano seminterrato.

Le modifiche riscontrate possono essere considerate *"interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità"* previsti dall'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 i cui costi sono già stati posti in detrazione dalla stima del bene.

VALORE STIMATO: 128.000,00 € (euro centoventottomila/00).



Quesito n° 17 – (estratta 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;)



Prospetto Est del fabbricato





Prospetto Nord del fabbricato



Prospetto Nord del fabbricato





Prospetto Ovest del fabbricato



Prospetto Sud del fabbricato





corte unità immobiliare

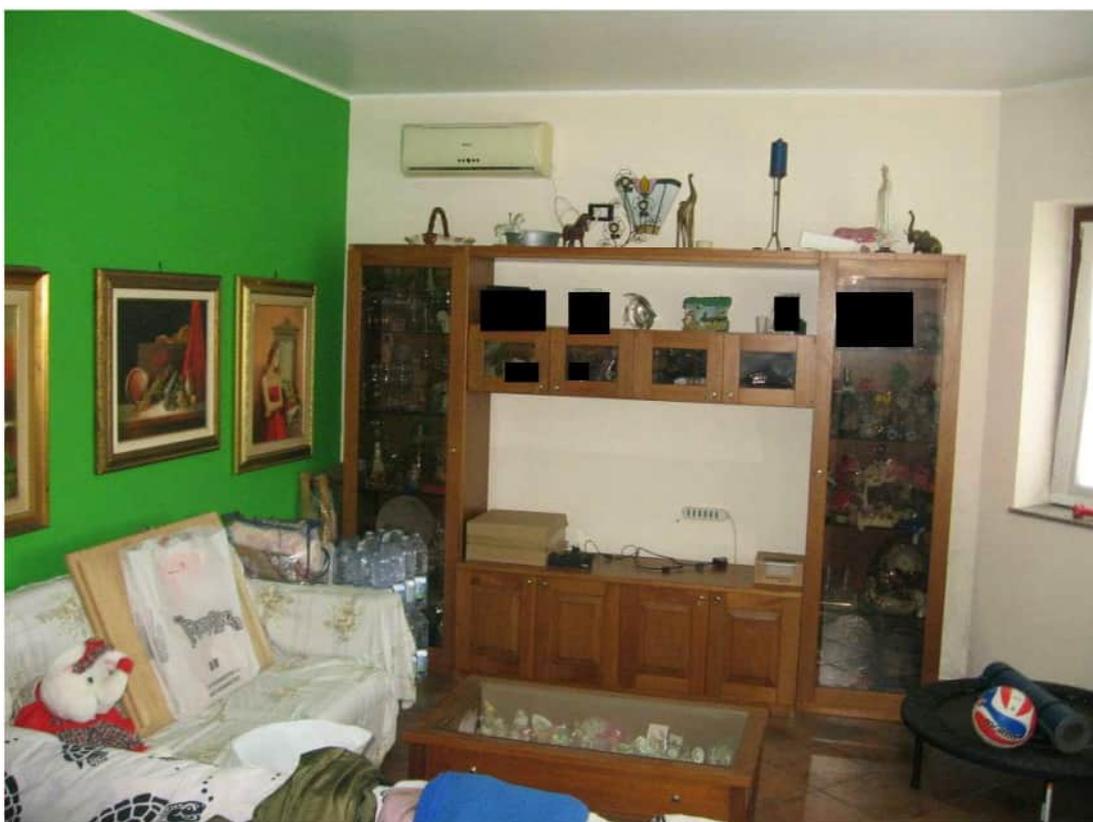


corte unità immobiliare





cucina piano rialzato



soggiorno piano rialzato





camera piano rialzato

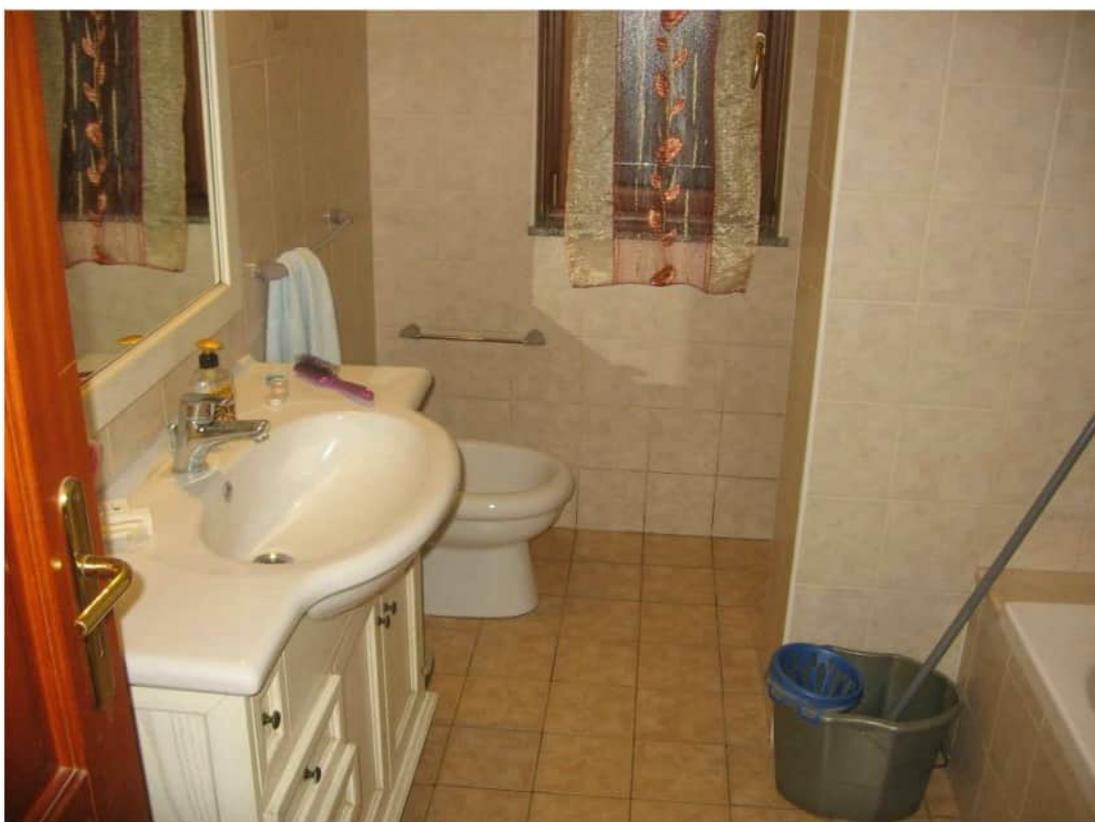


camera piano rialzato





camera piano rialzato



bagno piano rialzato





studio piano rialzato



wc piano rialzato





Scala interna piano rialzato

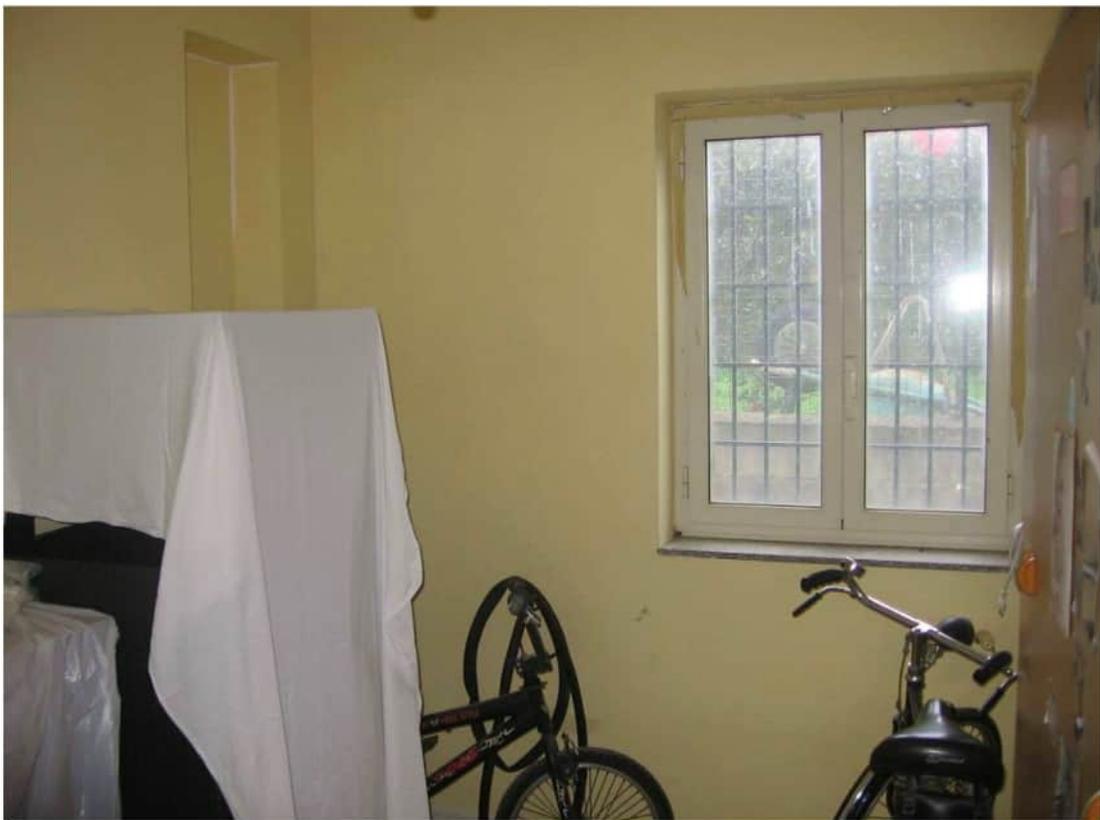


Deposito piano seminterrato





Deposito piano seminterrato



Deposito piano seminterrato





Deposito piano seminterrato



Deposito piano seminterrato



Quesito 18 - *provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.*

Per l'immobile oggetto di perizia è stato redatto attestato di prestazione energetica depositato presso il catasto informatizzato della regione Calabria la cui copia può essere consultata nell'allegato 11.



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

Nel ringraziare la S. V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali si è giunti, ulteriormente riportate nel prospetto riepilogativo di cui all'allegato n° 12.

Si resta, comunque, a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lamezia Terme, 10.07.2023

L'esperto estimatore

Ing. Paolo Arcieri



Allegati

- All. n. 01 – Verbali di sopralluogo;
- All. n. 02 – Visure catastali;
- All. n. 03 – Visure Conservatoria RR.II.;
- All. n. 04 – Planimetrie catastali;
- All. n. 05 – Planimetrie rilevate dal CTU;
- All. n. 06 – Documentazione comunale;
- All. n. 07 – Atti di proprietà;
- All. n. 08 – Comunicazioni AdE;
- All. n. 09 – Certificati cancellerie;
- All. n. 10 – Mercato immobiliare;
- All. n. 11 – Attestato di prestazione energetica;
- All. n. 12 – Prospetto riepilogativo lotto.

