

# TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

## *RELAZIONE TECNICA*

### *DI STIMA BENI IMMOBILI*

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 38/2019 R.G.E.



Giudice Esecuzione: 

Provvedimento Nomina Esperto Estimatore: 21 ottobre 2019 Giuramento: 25 ottobre 2019

Udienza modalità di vendita: 22 gennaio 2020 Deposito relazione di stima: 06 dicembre 2019

**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 Adele FORESTA, del 21 ottobre 2019 e successivo verbale di conferimento dell'incarico del 25 ottobre 2019, 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 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;*

*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 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 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 proprietà, 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.**

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 del 22 gennaio 2020, 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.

## **Svolgimento delle operazioni di sopralluogo**

L'inizio delle operazioni di sopralluogo è stato fissato per il 22.11.2019 ed è stato comunicato alla debitrice esecutata a mezzo raccomandata a.r. dell'11.11.2019 ed al procuratore del creditore procedente, [REDACTED], a mezzo p.e.c. del 20.11.2019.

In tale data, alla presenza del sig. [REDACTED], qualificatosi come marito della debitrice esecutata, il sottoscritto, unitamente al proprio personale collaboratore, [REDACTED], ha proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato, 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 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;)*

Esaminati i beni oggetto di pignoramento, si evince che essi consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria; dal successivo esame dei documenti contenuti nel fascicolo, risulta la completezza degli stessi in base all'art. 567 cod. proc. civ. 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

L'immobile oggetto di esecuzione è così descritto nell'atto di pignoramento:

*“piena proprietà per 1/1 della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Lamezia Terme, Via Rismondi n° 13 censito al NCEU di detto Comune al foglio 16, part. 808, sub. 2, categoria A/4, 5,5, piano n. 1;”*

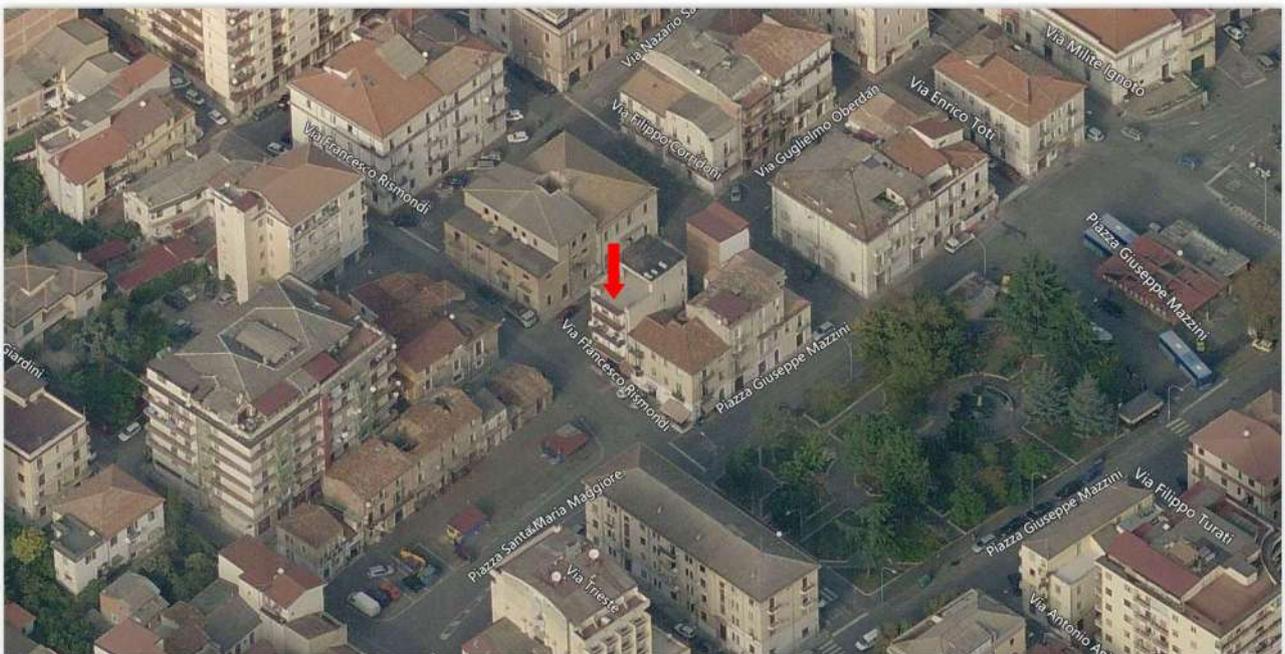
Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotte una vista satellitare ed una panoramica da cui si evince l'esatta ubicazione dei beni pignorati.

Le coordinate GPS sono le seguenti: latitudine 38.966221, longitudine 16.310367.





Stralcio satellitare del Comune di Lamezia Terme, Nicastro



Vista panoramica della zona



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

Catasto Fabbricati, Comune di Lamezia Terme, sez. Nicastro: **Foglio**

**16 particella 1091 subalterno 2**

Via Francesco Rismondi, piano: 1; categ. A/4, cl. 3, cons. 5,5 vani; Rendita € 235,76.

**Intestazione:** [REDACTED] - Proprietà 1/1

La particella 1091 è stata costituita con variazione del 25/09/2015 protocollo n. CZ0097888 in atti dal 25/09/2015 per VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 29731.1/2015) dalla particella originaria 808 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

## DESCRIZIONE IMMOBILI

Il bene sottoposto a pignoramento appartiene ad un fabbricato per civile abitazione, sviluppato su cinque piani fuori terra, ubicato in via Oberdan di Lamezia Terme – Nicastro.

Siffatto fabbricato, edificato verso la fine degli anni '60, è destinato in parte ad uso commerciale (piano terra) ed in parte a civile abitazione (piani superiori).

L'edificio si trova posizionato nel pieno centro cittadino dell'ex comune di Nicastro, a poca distanza da scuole e servizi commerciali.

Il fabbricato ha una struttura a telaio in cemento armato con tamponatura in mattoni; i solai sono realizzati in c.a. e laterizi; la copertura è piana.

L'unità immobiliare che ci occupa risulta censita al N.C.E.U. di Lamezia Terme, zona censuaria di Nicastro, al **subalterno 2 della p.lla 1091 del foglio 16.**

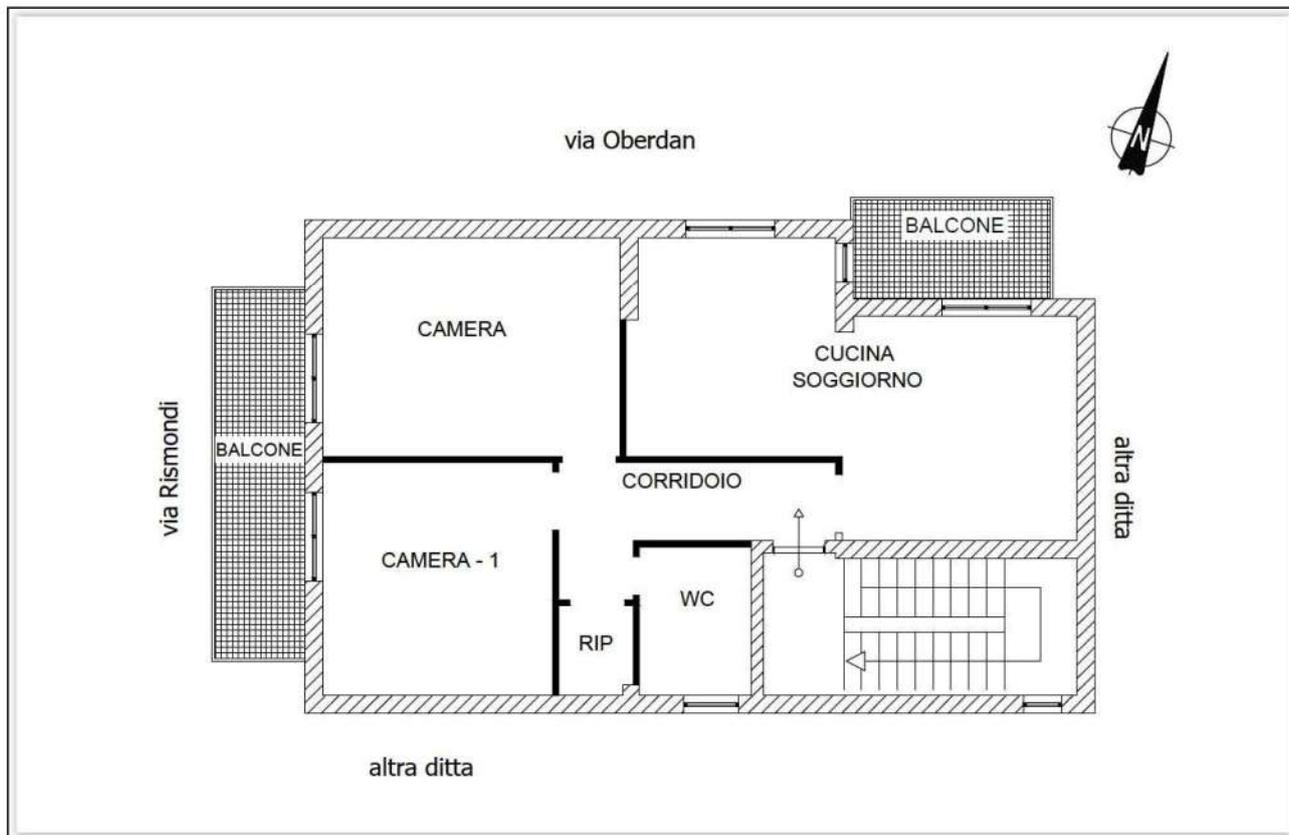
All'abitazione di cui trattasi, ubicata al piano primo, si accede attraverso il vano scala che si diparte dall'ingresso del fabbricato.

Distributivamente l'appartamento si compone di ingresso, cucina, sala da pranzo, due camere, un bagno ed un ripostiglio. Completano l'immobile due balconi posti rispettivamente sul lato Nord ed Ovest. L'alloggio confina a Nord con via Oberdan, a Sud con la p.lla 440, ad Est con p.lla 443, ad Ovest con via Rismondi.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta sufficientemente rifinito in ogni suo componente: pavimentato con piastrelle di graniglia di marmo, le pareti tinteggiate con pittura



lavabile; la cucina ed il bagno piastrellati con rivestimento in ceramica; le aperture dotate di infissi in legno con avvolgibili in pvc. L'appartamento è provvisto di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.



Pianta piano primo

## 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.

<b>Calcolo della superficie commerciale dell’unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, sez. Nicastro al foglio n° 16 p.lla n° 1091 sub. 2</b>				
	<b>Sup. netta (mq)</b>	<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. Tot. (mq)</b>
PP – disimpegno	7,50	8,30	100	<b>8,30</b>
PP – cucina/soggiorno	27,60	33,20	100	<b>33,20</b>
PP – bagno	4,70	5,90	100	<b>5,90</b>
PP – camera_1	18,70	21,80	100	<b>21,80</b>
PP – camera_2	15,30	18,20	100	<b>18,20</b>
PP – ripostiglio	1,90	2,50	100	<b>2,50</b>





*medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli di denaro;)*

L'immobile pignorato è di piena proprietà della debitrice esecutata, 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 attualmente occupato dalla debitrice esecutata, [REDACTED] [REDACTED], unitamente al proprio marito, [REDACTED] (cfr. allegato 6).

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme non risultano registrati atti di locazione a nome della debitrice esecutata.

**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;)*

La debitrice esecutata ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] a [REDACTED] in data [REDACTED]. Gli stessi hanno scelto il regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio (cfr. allegato 6).



**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;)*

Il bene che ci occupa appartiene ad un corpo di fabbrica la cui gestione delle parti comuni avviene informalmente, per come dichiarato a verbale dal marito della debitrice esecutata (cfr. allegato 1).

Dalle indagini effettuate risulta, inoltre, che l'immobile di cui trattasi non rientra tra quelli vincolati ai sensi della L. 1° giugno 1939 n. 1089 (tutela dei beni di interesse artistico), della L. 29 giugno 1939 n. 1497 (protezione delle bellezze ambientali), del D.L. 312/85 convertito in L. 431/85 (piani paesistici regionali) e successive modifiche e integrazioni.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali giudizi pendenti nei confronti della debitrice esecutata, si precisa che, in seguito alle istanze depositate presso la cancelleria del lavoro e presso la cancelleria volontaria giurisdizione, si è appreso che non esistono cause in corso, come risulta dalle certificazioni rilasciate ed allegate alla presente perizia (cfr. allegato 8).

Invece, dalla certificazione rilasciata dalla cancelleria civile, si è appreso che, a nome della sig.ra [REDACTED] esistono i seguenti procedimenti (cfr. allegato 8):

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]

**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)**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 R.P. n° 983 R.G. n° 6498 del 13/05/2009
- 2. Atto Esecutivo R.P. n° 7960 R.G. n° 9914 del 25/07/2019



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.

Si evidenzia solamente che le formalità summenzionate sono trascritte ed iscritte sull'immobile censito al foglio 16, p.lla 808, sub. 2, che successivamente è stato identificato con la p.lla 1091 con variazione d'ufficio del 25/09/2015 protocollo n. CZ0097888 in atti dal 25/09/2015.

Di tale modifica si tiene conto nel “quadro D” della trascrizione del pignoramento stante la dicitura “*si precisa che l'immobile ubicato in Lamezia Terme sezione catastale di Nicastro oggi figura in catasto non con la particella 808/2 ma con il nuovo identificativo catastale particella 1091 subalterno 2*”.

**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 Lamezia Terme al fine di accertare l'agibilità, le concessioni edilizie, i condoni, ecc., dei beni oggetto di perizia.

In base al vecchio P.R.G. del Comune di Lamezia Terme la **particella 1091 del foglio 16** dell'ex Comune di Nicastro ricade zona omogenea *Zona A – Insediamenti urbani storici*.

Tale zona comprende *“le aree urbane che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione”*.

Le Norme tecniche di riferimento sono indicate all'art. 34 e 58-64 (cfr Allegato 6).

Con Delibera di C.C. n. 79 del 19.02.2015, il Comune di Lamezia Terme ha adottato il nuovo Piano Strutturale Comunale, secondo il quale gli immobili che ci occupano ricadono area di territorio *“Ambito centro storico di Nicastro”* normata dall'art. 61 del REU (cfr Allegato n. 6).

Giova precisare che, ai sensi dell'art. 60 della L.R. n.19/2002 e s.m.i., dalla data di pubblicazione della delibera del C.C. n.79 del 19.02.2015 relativa all'adozione del Piano Strutturale Comunale e fino all'emanazione del decreto di approvazione dello stesso, sono applicate le misure di salvaguardia, cioè misure atte a non compromettere il territorio nel periodo tra l'adozione di uno strumento urbanistico da parte del comune e la sua approvazione e consistono nella sospensione di ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il piano adottato.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Archivio del Comune di Lamezia Terme si rileva che relativamente al fabbricato, cui appartiene l'immobile pignorato, è stata rinvenuta la **Licenza n. 57 del 27.04.1967** atta a *“costruire un fabbricato per civili abitazioni a quattro piani fuori terra in via Oberdan, angolo via Rismondi”* (cfr. allegato 6).

L'intero fabbricato è provvisto di certificato di abitabilità del 05.06.1973.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce leggermente sia rispetto agli elaborati progettuali allegati alla Licenza edilizia, sia rispetto alle planimetrie catastali.

**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 già indicato in risposta al precedente quesito, relativamente al fabbricato, cui appartiene l'immobile pignorato, è stata rinvenuta solo la **Licenza n. 57 del 27.04.1967** atta a "costruire un fabbricato per civili abitazioni a quattro piani fuori terra in via Oberdan, angolo via Rismondi" (cfr. Allegato 6).

Il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce leggermente sia rispetto agli elaborati progettuali allegati alla Licenza, sia rispetto alle planimetrie catastali.

Si annota, infatti, la chiusura della porta di accesso alla cucina dal corridoio d'ingresso e la demolizione del tramezzo tra sala da pranzo e cucina.

Le modifiche riscontrate possono essere considerate "interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)" previsti dall'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001. Gli stessi sono sanabili con una sanzione pecuniaria non inferiore a 516,00 euro.

Per una completa regolarizzazione dell'unità immobiliare posta a piano primo, è necessario, inoltre, provvedere ad aggiornare (presso l'Agenzia del Territorio) la planimetria catastale del bene con l'attuale distribuzione dei vani.

Il tutto con costi e spese tecniche ammontanti complessivamente a circa € 1.500,00. Il tutto da porre in detrazione dalla stima finale del bene.

**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 è emerso che il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.



**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 consiste nella piena proprietà di un appartamento al piano primo di un corpo di fabbrica ubicato in via Oberdan n° 13 del Comune di Lamezia Terme, Nicastro.

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 dei cespiti pignorati, costituenti un lotto unico composto, come detto, da un appartamento al piano primo sito in Via Oberdan n° 13 del Comune di Lamezia Terme (CZ).

Si premette che la ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili 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 9) aventi ad oggetto beni immobili poco distanti dall'immobile oggetto di valutazione:

<b>Comparabile</b>	<b>Estremi atto di compravendita</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Prezzo (€)</b>
A	Notaio S. Marino Rep. 4048 del 16/09/2019	Via Anile, Lamezia Terme (CZ)	271,00	Appartamento a piano 5° - cat. A/3	170.000,00
B	Notaio G. Perrella Rep. 102847 del 14/05/2019	Via Nazario Sauro, Lamezia Terme (CZ)	150,00	Appartamento da ristrutturare a piano 2° - cat. A/3	74.800,00
C	Notaio G. Perrella Rep. 101427 del 25/01/2018	Via Toti, Lamezia Terme (CZ)	143,00	Appartamento a piano T ristrutturata nel 2007 - cat. A/3	135.000,00





## ***DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE***

- *Data (DAT)*: la data del contratto o della perizia di valutazione 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.

<b>TABELLA DEI DATI</b>				
	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>	<b>Subject</b>
<b>Prezzo totale (PRZ) €</b>	170.000,00	74.800,00	135.000,00	-
<b>Data (DAT) mese</b>	2	5	22	0
<b>Superficie (SUP) mq</b>	271	150	143	94
<b>LIV</b>	5	2	0	1
<b>SER</b>	2	1	2	1
<b>STM</b>	2	1	4	3
<b>ASC</b>	1	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:

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

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

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

<b>Comparabile</b>	<b>Prezzo (€)</b>	<b>Saggio annuale variazione (%)</b>	<b>Prezzo marginale (€/mq)</b>
A	170.000,00	-1%	141,67
B	74.800,00	-1%	62,33
C	135.000,00	-1%	112,50

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:

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

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie lorda dei vani principali, dei vani accessori, dei balconi, ecc, opportunamente omogenizzate in base all'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.

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:

<b>Comparabile</b>	<b>Prezzo (€)</b>	<b>Sup. comm. (mq)</b>	<b>Prezzo medio (€/mq)</b>
--------------------	-------------------	------------------------	----------------------------



A	170.000,00	271	627,31
B	74.800,00	150	498,67
C	135.000,00	143	944,06
<b>Prezzo marginale superficie principale = €/mq 498,67</b>			

### 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: 10;  $n$  = 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:

$$C_n = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Con:

$C_n$  = costo impianto deprezzato;

$C$  = costo dell'impianto a nuovo che si ipotizza pari a € 8.000;

$t$  = vetustà media (anni) 20;  $n$  = vita media (anni) 35.

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, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 20.000,00 €.

**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.

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam. €	Differenza	Aggiustam. €	Differenza	Aggiustam. €
Prezzo (PRZ)		<b>170.000,00 €</b>		<b>74.800,00 €</b>		<b>135.000,00 €</b>
Data (DAT)	(0-2)	<b>-283,33 €</b>	(0-5)	<b>-311,67 €</b>	(0-22)	<b>-2.475,00 €</b>
Superficie (SUP)	(94-271)	<b>- 88.264,00 €</b>	(94-150)	<b>- 27.925,33 €</b>	(94-143)	<b>- 24.434,67 €</b>
Stato manutenzione (STM)	(3-2)	<b>20.000,00 €</b>	(3-1)	<b>40.000,00 €</b>	(3-4)	<b>- 20.000,00 €</b>
Servizi (SER)	(1-2)	<b>-3.428,57</b>	(1-1)	<b>0,00</b>	(1-2)	<b>-3.428,57</b>
Livello di piano (LIV)	(1-5)	<b>-6.732,67 €</b>	(1-2)	<b>-740,59 €</b>	(1-0)	<b>1.350,00 €</b>
Ascensore (ASC)	(0-1)	<b>-2.000,00</b>	(0-0)	<b>0,00</b>	(0-0)	<b>0,00</b>
<b>Prezzo corretto</b>		<b>89.291,42</b>		<b>85.822,41</b>		<b>86.011,76</b>



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 al 5 %.

Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) \times 100] / P_{min} = [(89.291,42 - 85.822,41) \times 100] / 85.822,41 = 4,04 \% < 5 \%$$

Il valore dell'immobile oggetto di stima è, dunque, pari alla media ponderata dei valori calcolati:  $V_{lotto}$

$$= (89.291,42 + 85.822,41 + 86.011,76) / 3 = \mathbf{\text{€ } 87.041,86.}$$

Importo che corrisponde ad un valore unitario pari a circa 926,00 €/mq.

Da tale importo, oltre a considerare un abbattimento forfettario pari al 3% dovuto ad eventuali vizi occulti, vanno poi sottratte le spese di regolarizzazione urbanistiche e catastali, precedentemente quantificate in circa 2.000,00 €.

Il valore totale dell'immobile oggetto di stima è, dunque, pari a:

$$V_{lotto} = (87.041,86 \text{ €} \times 0,97) - 2.000,00 \text{ €} = \mathbf{82.430,60 \text{ €} \approx 82.400,00 \text{ €}.}$$

**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 un appartamento posto a piano primo di un fabbricato realizzato verso la fine degli anni '60 ed ubicato in via Oberdan n° 13 del Comune di Lamezia Terme.

L'unità immobiliare è attualmente costituita da: ingresso, cucina, sala da pranzo, due camere, un bagno ed un ripostiglio.

**COMUNE DI UBICAZIONE:** Comune di Lamezia Terme (CZ), via Oberdan n° 13.

**DATI CATASTALI:** N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme (CZ) – sez. Nicastro

**Foglio 16, p.lla 1091 sub.2** piano: 1; categ. A/4, cl. 2, cons.  
5,5 vani; Rendita € 235,76.

**ESTENSIONE:** Sup. Commerciale omogeneizzata (allegato C al DPR n. 138/1998):94,00 mq;

**PROPRIETARIO:**



### **FORMALITA'**



**REGOLARITÀ EDILIZIA:** dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme è emerso che il fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato, è stato realizzato con **Licenza n. 57 del 27.04.1967** atta a "costruire un fabbricato per civili abitazioni a quattro piani fuori terra in via Oberdan, angolo via Rismondi".

L'intero fabbricato è provvisto di certificato di abitabilità del 05.06.1973.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce leggermente sia rispetto agli elaborati progettuali allegati alla Licenza edilizia, sia rispetto alle planimetrie catastali.

Per una completa regolarizzazione dell'unità immobiliare occorrerà effettuare la pratica di sanatoria urbanistica nonché di aggiornamento planimetrico del piano primo, il tutto con costi e spese tecniche ammontanti complessivamente ad € 2.000,00, già poste in detrazione dalla stima finale del lotto.

**VALORE STIMATO: 82.400,00 €** (euro ottantaduemilaquattrocento/00).

**Quesito n° 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;)





**Prospetto Nord-Ovest del fabbricato**





**Prospetto Nord fabbricato**



**Portone civico 13 via Oberdan**



**Vano scala**



**portoncino ingresso**



**cucina piano primo**



**cucina piano primo**

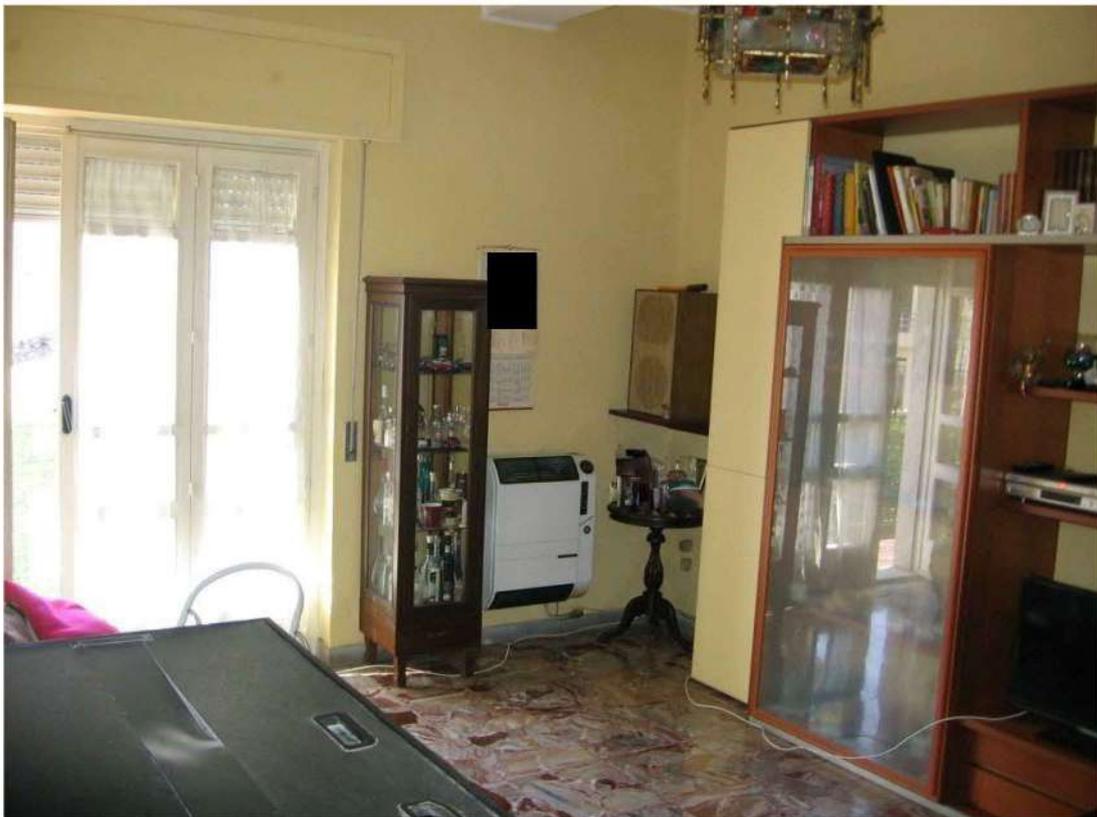


**salotto piano primo**





**disimpegno piano primo**



**camera piano primo**





camera piano primo



camera piano primo





**bagno piano primo**



**ripostiglio piano primo**



**balcone lato Nord**





**Balcone lato Ovest**



*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° 10.

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

Lamezia Terme, 06.12.2019

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 – Certificati Cancellerie;
- All. n. 09 – Mercato immobiliare;
- All. n. 10 – Prospetto riepilogativo lotto.

