PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Ing. Nicola MAZZOCCA
Studio Tecnico via XX Settembre, 110 – 88046 Lamezia Terme (CZ)
tel. e fax 0968/29136 – e-mail: mazzoccaingegneria@gmail.com – nicola.mazzocca@ingpec.eu
P. IVA 01933760793 - C.F. MZZ NCL 63D11 F888Q

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Tribunale di Lamezia Terme

Procedura Esecutiva iscritta al n. 21/2025 R.E. promossa da
AMCO-Asset Management & Company S.p.A.

avverso [redacted]

Giudice delle esecuzioni: dr.ssa Alessia Iavazzo

Relazione Peritale

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Lo scrivente Nicola Mazzocca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 1504, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme, libero professionista con studio tecnico in Lamezia Terme, via XX settembre n. 110;

- essendo stato nominato esperto per la stima dei beni nell'ambito della procedura esecutiva emarginata in epigrafe con decreto del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme - dr.ssa Alessia Iavazzo – del 03/06/2025 *(cfr. allegato 1)* e notificato con pec allo scrivente in data 04/06/2025;
- avendo trasmesso sulla piattaforma l'accettazione dell'incarico e il relativo giuramento *(cfr. allegato 2)* ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio al fine di valutare i beni oggetto di pignoramento immobiliare e condurre tutte le propedeutiche verifiche circa la loro futura possibilità di commercializzazione.

In relazione all'attività sopra indicata ha risposto ai quesiti posti dal Giudice delle Esecuzioni di seguito riportati, conducendo una serie di ricerche ed estraendo atti e documenti necessari per assumere le informazioni indispensabili a fornire un quadro possibilmente esaustivo di tutto ciò che concerne gli immobili in questione; inoltre, in data 10 luglio 2025, alle ore 16:00, previa comunicazione effettuata dal custode giudiziario, dr.ssa Danila Travaglio attraverso raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore esecutato, *(cfr. allegato 3)*, ha effettuato sopralluogo *(cfr. allegato 4)* presso gli immobili staggiti, siti in via dei Mille n. 95 del comune di S. Pietro a Maida (CZ), eseguendo rilievi di dettaglio e producendo repertorio fotografico *(cfr. allegato 5)*.

QUESITI E DISPOSIZIONI GENERALI PER L'INCARICO DI STIMA DEI BENI STAGGITI EX ART. 568 C.P.C. E 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Quesito n. 1

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

Risposta al quesito n. 1

I beni pignorati consistono in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, nella fattispecie, è presente in atti:

1) **certificazione notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (*cfr. allegato 6*); in dettaglio quest'ultima riporta, per i cespiti in questione, censiti al **foglio di mappa 16 del comune di S. Pietro a Maida, particella 324, subalterni 2 e 3**:
   a. **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 09-04-2009 al n. 4830 del registro generale e al n. 606 del registro particolare,** di Euro 66.000,00, Notaio Morgione Federica del 07-04-2009, rep. 116/93, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. sede Siena c.f. 00884060526 a fronte di un capitale di Euro 33.000,00, durata 15 anni, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU **Foglio 16 Particella 324 Subalterno 3**, NCEU **Foglio 16 Particella 324 Subalterno 2** siti nel comune di S. Pietro a Maida.
   b. **Verbale di pignoramento immobili trascritto il 21-05-2025 al n. 7323 del registro generale e al n. 5830 del registro particolare**, Tribunale di Lamezia Terme - Unep di Lamezia Terme del 23-05-2025, rep. 321, a favore Amco-asset Management Company S.p.A., a carico [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU **Foglio 16 Particella 324 Subalterno 3**, NCEU **Foglio 16 Particella 324 Subalterno 2** siti nel comune di S. Pietro a Maida.

La relazione copre il ventennio ed indica tutte le formalità pregiudizievoli, attestando espressamente l'avvenuta trascrizione del pignoramento con i relativi estremi.

pertanto la documentazione risulta idonea.

Quesito n. 2

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

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Risposta al quesito n. 2

I beni pignorati consistono in beni per i quali la documentazione risulta completa ed idonea.

Quesito n. 3

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

Risposta al quesito n. 3

Come precisato nella risposta al quesito precedente i beni pignorati consistono in beni per i quali la documentazione risulta completa ed idonea.

Quesito n. 4

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

Risposta al quesito n. 4

Gli immobili oggetto di procedura sono contraddistinti dai seguenti dati catastali:

1) **foglio di mappa 16, del comune di S. Pietro a Maida (CZ), particella 324, subalterno 2**, categoria C2, classe 2, consistenza 12 metri quadrati, rendita € 18,59 (*cfr. allegato 7);*
2) **foglio di mappa 16, del comune di S. Pietro a Maida (CZ), particella 324, subalterno 3**, categoria A3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

75 mq, totale superficie catastale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 168,11 (*cfr. allegato 8).*

Come si evince dall'*allegato 7*, l'unità immobiliare di cui al **punto 1)** risulta così contraddistinta sin dall'origine e precisamente dal 30/06/1987.

L'unità immobiliare di cui al **punto 2)**, invece, deriva **dall'originario subalterno 1** (inserito nell'impianto meccanografico dal 30/06/1987) e successiva **modifica in subalterno 3** a seguito di variazione catastale della destinazione d'uso da magazzino ad abitazione del 12/09/2009 – pratica catastale n. CZ0218887 – riferimenti catastali n. 25055.1/2008 (*cfr. allegato 8).*

Trattasi di unico edificio che contempla esclusivamente i subalterni 2 e 3 (oggetto di procedura) ed è sito in via dei Mille n. 151 (ex 95) di S. Pietro a Maida (*cfr. allegato 9)*; confina:

- a sud con la viabilità pubblica (via dei Mille);
- a est con altro fabbricato, particella 366;
- ad ovest con spazio di isolamento, particella 229;
- a nord con altro fabbricato, particella 228.

In occasione del sopralluogo del 10 luglio 2025 si è potutto accertare che, pur essendoci un distinguo catastale (subalterni 2 e 3) trattasi, invero, funzionalmente di un unico immobile con destinazione residenziale che si sviluppa su due livelli: zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano.

Quindi, come si dirà meglio nel prosieguo della presente relazione, il subalterno 2, con destinazione catastale C/2 – magazzino – di fatto ha funzione prettamente residenziale ed attualmente è utilizzato come spazio-cucina dell'appartamento.

Il manufatto edilizio si sviluppa secondo una tipologia a schiera con la particella 228; dispone di un ingresso nello spazio di isolamento (lato ovest) che consente di accedere all'unità immobiliare *(cfr. allegato 5).*

Descrizione unità immobiliari oggetto di procedura

Foglio di mappa 16 del comune di S. Pietro a Maida, particella 324, subalterni

2 e 3.

Come precisato in precedenza, i due subalterni costituiscono, funzionalmente, un unico immobile a destinazione residenziale che si sviluppa su due livelli. Per comodità di descrizione, nel prosieguo sarà considerato unico immobile.

Lo stesso è attualmente utilizzato a residenza dai coniugi [redacted] in regime di separazione legale dei beni), ed è, nella sua configurazione attuale, così funzionalmente composto:

1) *ingresso*, di circa **2,57** mq, nel quale è presente un infisso a vetri e struttura d'alluminio che rappresenta il portone d'ingresso all'immobile;

2) *wc-lavanderia*, di circa **4,40 mq**, che è posto quasi difronte all'ingresso; ricade sotto il vano scala ed ha altezza variabile fino ad un minimo di 1,30 m;

3) *cucina* di circa **12,00 mq (sub. 2)**, situata a destra dell'ingresso di cui in precedenza, nel senso di un osservatore che avanza nell'unità immobiliare;

4) *soggiorno* di circa **15,17 mq**, situato a sinistra dell'ingresso di cui in precedenza, nel senso di un osservatore che avanza nell'unità immobiliare;

5) *scala* di circa **6,00 mq**, posta quasi difronte all'ingresso, consente di accedere al piano primo, destinato alla zona notte;

6) *disimpegno* di circa **2,93 mq**, posto in corrispondenza dello sbarco dalla scala al primo livello, consente di accedere a due stanze da letto;

7) *stanza da letto (figli)* di circa **11,32 mq**, posta a sinistra del disimpegno, nel senso di un osservatore che avanza nell'unità immobiliare avendo percorso la scala;

8) *stanza da letto (genitori)* di circa **15,17 mq**, posta a destra del disimpegno, nel senso di un osservatore che avanza nell'unità immobiliare avendo percorso la scala; in tale ambiente e precisamente in corrispondenza del vano scala, è stato ricavato un bagno di circa **2,00 mq**, che si raggiunge salendo una scala di 4 alzate.

9) *balcone* di circa **4,00 mq**, posto sul lato ovest ed accessibile da entrambe le stanze da letto.

La pavimentazione prevalente dell'unità immobiliare è di piastrelle di granito rosa sardo beta nel formato 60 x 60 cm; tale pavimentazione la ritroviamo in tutti gli ambienti e sulla scala ad esclusione della cucina (nella quale ci sono marmette di colore beige nel formato 30 x 60 cm), del soggiorno (nel quale si sono utilizzate piastrelle di gres porcellanato con toni di grigio-beige nel formato 40 x 40 cm) e dei bagni (nei quali si sono utilizzate piastre di gres porcellanato di varie tipologie e formati).

Nei bagni (piano terra e stanza da letto del piano primo) sono presenti rivestimenti sulle pareti in piastrelle di gres porcellanato fine.

Le pavimentazioni sono completate da battiscopa della stessa tipologia delle piastrelle.

La tinteggiatura dei vari ambienti è di tipo lavabile in diversi colori ed in alcune zone si è utilizzata la tecnica dello spugnato.

Le porte sono tutte di legno del tipo tamburato con impiallacciatura di legno finitura noce con coprifilo dello stesso materiale; il portoncino d'ingresso è con struttura di alluminio anodizzato di colore testa di moro completato da vetro antisfondamento.

Gli infissi esterni sono di allumino color bronzo, corredati da parti vetrate con vetro-camera ed intercapedine; gli stessi sono completati da tapparelle in plastica al primo piano e persiane di alluminio dello stesso colore al piano terra.

L'altezza netta interna è costante e pari a circa 2,85 m al piano terra e 2,75 m al piano primo; nelle stanze da letto sono stati applicati all'intradosso del solaio pannelli isolanti.

Il fabbricato è rifinito con intonaco civile per esterni, non lisciato, e tinteggiatura bianca; la copertura è a padiglione irregolare ed è corredata di gronde e pluviali di alluminio color testa di moro.

L'immobile ha struttura di muratura portante con solai in c.a. e cordoli perimetrali.

Il livello generale di manutenzione dell'immobile risulta mediocre; in tutti gli ambienti del piano primo è stata rilevata la presenza di diffuse macchie da

condensa, sintomatiche di problemi legati all'umidità ambientale e alla ventilazione insufficiente, nonché alla circostanza che la copertura è priva di isolamento all'intradosso del solaio di conglomerato cementizio armato. Il fenomeno è particolarmente evidente nel disimpegno ma anche negli altri ambienti del piano.

L'unità immobiliare è dotata di:

- **impianto idrico** con tubi multistrato posati prevalentemente sotto traccia, sia nelle murature che nei pavimenti. L'alimentazione avviene dalla rete idrica pubblica con ingresso in un collettore centrale dotato di valvole di intercettazione per la gestione delle varie diramazioni. L'impianto prevede una rete separata per l'acqua fredda e l'acqua calda sanitaria, quest'ultima prodotta tramite caldaia esterna. I punti di erogazione (lavabi, docce, vasca da bagno, wc, cucina) sono serviti da tubazioni con raccordi e valvole di chiusura, a norma.
- **impianto elettrico** realizzato sotto traccia, si articola in linee dedicate per l'illuminazione, le prese elettriche, gli elettrodomestici e gli impianti ausiliari. Il quadro elettrico generale è posizionato in prossimità dell'ingresso principale e dotato di interruttore generale, interruttori per le singole linee e interruttore differenziale salvavita norma. Le prese e i punti luce sono distribuiti in ogni vano in base alla destinazione d'uso e rispettano l'altezza di norma. I componenti incassati sono protetti e completati da placche.
- **impianto termico** autonomo alimentato da due stufe a pellets, una nella cucina (piano terra) e l'altra della stanza da letto genitori (piano primo); le due stufe hanno distinte canne fumarie di acciaio inox. Per quanto riguarda la distribuzione dell'acqua calda sanitaria (ACS), l'abitazione è servita da una caldaia esterna, installata sul balcone del primo piano in posizione protetta ma accessibile. La caldaia è indipendente rispetto al sistema di riscaldamento e si attiva su richiesta per fornire acqua calda ai servizi igienici e alla cucina. La cucina è alimentata da bombola a gas propano. E' altresì presente uno split per il raffrescamento al piano primo.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti con i dati sopra indicati. **Nell'anno 2008 si è registrata la variazione di uno dei due subalterni oggetto di pignoramento e, precisamente, il subalterno 3 discende dalla variazione del subalterno originario 1 a seguito di variazione catastale di destinazione d'uso da magazzino a residenza.**

Riepilogando, le principali caratteristiche dimensionali sono:

Superficie lorda = **88,80 mq**

Superficie utile = **75,96 mq**

Superficie non residenziale (balcone) = **4,00 mq**

Le coordinate GPS che identificano l'unità immobiliare sono le seguenti: LAT 38.845492°; LONG 16.347549°.

Si rimanda all'*allegato 33* che rappresenta le elaborazioni grafiche dello stato attuale, di quello assentito e del raffronto con identificazione delle difformità rilevate di cui si dirà meglio nel prosieguo.

Da quanto emerge dalle ispezioni ipotecarie eseguite dall'esperto, atteso che non risultano trascritti altri pignoramenti oltre a quello in esame, si può concludere che non sussistono altre procedure esecutive gravanti sui beni in questione. Si specifica che l'ispezione ipotecaria è stata anche effettuata sull'ex subalterno 1 (da cui è derivato il subalterno 3) ed è risultata "negativa" *(cfr. allegato 10).*

Quesito n. 5

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

Risposta al quesito n. 5

I beni immobili di cui trattasi sono pervenuti [redacted], debitore esecutato, in forza di atto di compravendita per **Notaio Morgione Federica del 7 aprile 2009**, repertorio 115/92, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 9 aprile 2009 al numero di registro generale 4829

e numero di registro particolare 3410 (*cfr. allegati 11 e 11.1)*.

Gli stessi erano di proprietà dei signori:

- [redacted] per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà bene personale;
- [redacted] per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà bene personale;
- [redacted] per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà bene personale.

Ai soggetti sopra generalizzati e per le quote indicate, **il subalterno 3** era pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 22 settembre 2008, repertorio n. 71/518 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 16 ottobre 2008 al numero di registro generale 16907 e numero di registro particolare 11259, da [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 3 giugno 2008; per la suddetta successione si rileva:

- Atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Morgione Federica del 7 aprile 2009 repertorio n. 115/92 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 9 aprile 2009 al numero di registro generale 4828 e numero di registro particolare 3409 a favore di [redacted] V per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà, gli immobili NCEU foglio 16, particella 324, subalterno 3, NCEU foglio 16, particella 324, subalterno 2, e contro [redacted]

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 3 giugno 2008 degli immobili siti nel comune di S. Pietro a Maida.

Ai soggetti sopra generalizzati e per le quote indicate, il **subalterno 2** era pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 7 ottobre 2008, repertorio n. 98/518 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 15 ottobre 2008 al numero di registro generale 16805 e numero di registro particolare 11187, da [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 3 giugno 2008; per la suddetta successione si rileva:

- Atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Morgione Federica del 7 aprile 2009 repertorio n. 115/92 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 9 aprile 2009 al numero di registro generale 4828 e numero di registro particolare 3409 a favore di [redacted] per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà, [redacted] 3F per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà, gli immobili NCEU foglio 16, particella 324, subalterno 3, NCEU foglio 16, particella 324, subalterno 2, e contro [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 3 giugno 2008 degli immobili siti nel comune di S. Pietro a Maida.

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU foglio 16, particella 324, subalterno 1 (soppresso che genera il subalterno 3 di cui alla procedura), NCEU foglio 16, particella 324, subalterno 2, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Rosaria Carmela Agapito del 7 agosto 1987,

repertorio n. 23957 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 1 settembre 1987 al numero di registro generale 15116 e numero di registro particolare 12435, da [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di S. Pietro a Maida /CZ).

Quesito n. 6

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

Risposta al quesito n. 6

I beni sono di unico proprietario e, pertanto, non si ravvisa la necessità di sviluppare un'ipotesi di suddivisione.

Quesito n. 7

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

Risposta al quesito n. 7

I beni risultano nello stato di possesso seguente:

Foglio di mappa 16 del comune di S. Pietro a Maida, particella 324, subalterni 2 e 3.

Sono occupati, quale abitazione principale dal nucleo familiare dei coniugi [redacted] La proprietà esclusiva è del debitore

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

esecutato [redacted]

A seguito di richiesta effettuata con pec dallo scrivente al comune di S. Pietro a Maida *(cfr. allegato 12)*, è stato rilasciato un certificato di residenza storico del debitore esecutato.

Dallo stesso emerge che [redacted] ha la residenza nell'edificio de qua dal 08/08/2013 *(cfr. allegato 13)*.

Lo scrivente ha effettuato una verifica dell'esistenza di eventuali contratti registrati antecedentemente al pignoramento attraverso specifica richiesta, all'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme; dalla stessa è emerso che non vi sono contratti in essere e, quindi, sussisterà la piena fruibilità del cespite in caso di vendita forzata.

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 8

Nell'estratto dell'atto di matrimonio richiesto con pec *(cfr. allegato 14)* al comune di Boretto (RE), comune dove il debitore ha contratto matrimonio in data 4 aprile 2009, risulta l'annotazione che i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni *(cfr. allegato 15)*.

Quesito n. 9

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause

con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

Risposta al quesito n. 9

Lo studio degli elaborati del Piano Regolatore Generale vigente, ha consentito di determinare che l'area su cui insiste l'edificio non presenta vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria; d'altro canto, nella fattispecie, il terreno su cui insiste l'edificio non presenta ulteriori aree scoperte ed è già interessato dall'edificazione esistente.

Per quel che concerne le spese comuni del fabbricato, trattandosi di un edificio unifamiliare non ci sono spese condominiali o altre spese di natura analoga.

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;

Risposta al quesito n. 10

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dall'esperto, è emersa la presenza delle seguenti formalità gravanti sul bene pignorato, che saranno cancellate a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento.

Iscrizione del 9 aprile 2009, RG 4830, RP 606 *(cfr. allegato 16)*: **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto per Notaio Federica Morgione del 7 aprile 2009, repertorio 116/93, capitale mutuato € 33.000,00, tasso di interesse annuo 5,35%, totale iscrizione € 66.000,00, durata 15 anni, iscritta a favore della banca **Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**, con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526, per il diritto di proprietà dell'intera quota

(1/1), contro [redacted] sugli immobili individuati al NCEU, **foglio di mappa 16, del comune di S. Pietro a Maida (CZ), particella 324, subalterno 2**, categoria C2, classe 2, consistenza 12 metri quadrati, rendita € 18,59 e **foglio di mappa 16, del comune di S. Pietro a Maida (CZ), particella 324, subalterno 3**, categoria A3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 75 mq, totale superficie catastale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 168,11.

Il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€uro 35,00** per tassa ipotecaria; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 35,00**, oltre a €uro 250,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca.

Pignoramento del 23 aprile 2025, 321/2025 di repertorio, Tribunale di Lamezia Terme, **trascritto il 21 maggio 2025, RG 7323, RP 5830** *(cfr. allegato 18)*

a favore di Amco-asset Management & Company S.p.A., con sede in Napoli (NA), codice fiscale 05828330638, per il seguente diritto di proprietà:

- **1/1 dell'unità negoziale identificata al NCEU di Catanzaro al foglio di mappa 16 del comune di S. Pietro a Maida, particella 324, subalterni 2 e 3;**

contro [redacted] in ragione di 1/1 dell'intero in regime di separazione legale dei beni.

Il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria; **€uro 59,00** per imposta di bollo; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 250,00 circa (compresi oneri accessori) per l'onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

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

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Risposta al quesito n. 11

La documentazione richiesta è riportata nei seguenti allegati:

- *allegato 7*: visura catastale storica subalterno 2;
- *allegato 8*: visura catastale storica subalterno 3;
- *allegato 16*: iscrizione ipoteca (su immobili)
- *allegato 17:* iscrizione ipoteca per soggetto [redacted]
- *allegato 18*: trascrizione pignoramento immobiliare (su immobili)
- *allegato 19*: trascrizione pignoramento per soggetto [redacted]

Non si registrano discrasie tra le risultanze delle predette visure/ispezioni.

Quesito n. 12

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

Risposta al quesito n. 12

Per rispondere al quesito, lo scrivente ha condotto una serie di indagini ed in particolare ha effettuato richiesta di accesso agli atti del comune di S. Pietro a Maida con pec datata 24 settembre 2025 *(cfr. allegato 12)*; nella richiesta ha elencato tutti i proprietari, desunti dalle visure catastali storiche dei beni e dalla certificazione notarile, che avrebbero dovuto/potuto richiedere atti abilitativi per la realizzazione degli immobili e/o per eventuali successivi interventi edilizi che

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

avessero richiesto titoli abilitativi.

L'unica pratica presente in archivio e relativa agli immobili de qua è una Denuncia di Inizio Attività del 29 dicembre 2003 *(cfr. allegato 20)*, con la quale l'allora proprietaria [redacted] comunicava l'avvio di un intervento di sostituzione del manto di copertura con relative gronde e canali e la pitturazione della ringhiera del balcone posto al primo piano. Alla pratica è allegato il titolo di proprietà della richiedente (già citato nella risposta al quesito 5) nel quale è riportato che...*l'immobile in oggetto è di vecchia costruzione e cioè esistente anteriormente all'1.9.1967 e che relativamente ad esso non sono state eseguite opere soggette a licenza od autorizzazione e non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori..;* inoltre, il tecnico che ha trasmesso la pratica citata in precedenza, geom. Nicolino Marcello Villella, nella Relazione Tecnica rimarca che l'immobile (e quindi i subalterni 2 e 3 che lo costituiscono) è stato realizzato prima del 1967 ed era fuori dal centro abitato (pertanto non soggetto a licenza edilizia).

Nella stessa Denuncia di Inizio Attività del 29 dicembre 2003 sono presenti gli elaborati grafici dai quali si evince che a tale data il piano terra era destinato a garage ed il piano primo a magazzini *(cfr. allegato 21).*

Null'altro è presente in atti al comune di S. Pietro a Maida, che rispetto alla DIA presentata, ha sancito, attraverso il proprio ufficio urbanistica/edilizia privata, la conformità dell'intervento alle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente nonché alle normative vigenti *(cfr. allegato 22)*.

Invece, dal punto di vista catastale, alla data 12 settembre 2008 (immobili sempre in testa a [redacted]) risulta una variazione di categoria/uso dell'originario subalterno 1 (intero piano primo e porzione del piano terra) da magazzino e garage ad abitazione, con variazione di subalterno da 1 a 3 *(cfr. allegato 8)*; i riferimenti all'Agenzia del Territorio sono: Pratica n. CZ0218887 in atti dal 12/09/2008 magazzino-abitazione (n. 25055.1/2008).

Riassumendo, la documentazione disponibile ed esaminata dallo scrivente sia al comune di S. Pietro a Maida che al NCEU consente di affermare che:

1) gli immobili (**foglio 16, particella 324, subalterni 2 e 3**) costituiscono un unico edificio su due livelli edificato fuori dal centro abitato *(cfr. allegato 23)* e

realizzato prima del 1967 (e perciò non soggetti a titolo abilitativo);

2) entrambi i piani hanno subito una variazione di destinazione d'uso senza alcun titolo edilizio ed in particolare: il piano terra da garage ad abitazione ed il piano primo da magazzini ad abitazione;
3) la variazione d'uso del piano terra ha anche comportato la modifica di due aperture (ex accessi ai garage) che sono state trasformate in finestre e ridotte sia in larghezza che in altezza: quindi variazione di destinazione d'uso con opere edilizie di modifica dei prospetti;
4) la variazione d'uso del piano primo, invece, non ha comportato opere edilizie ed è stata esclusivamente registrata al NCEU. A tale livello, però, è stata realizzata una tettoia a copertura del balcone con pannelli di lamiera grecata e struttura in profili di acciaio a sezione piena 3 x 3 cm.

Per i dettagli si rimanda all'*allegato 33* che è la rappresentazione grafica di quanto descritto.

Infine si evidenzia che l'immobile non è dotato di agibilità.

Quesito n. 13

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

Risposta al quesito n. 13

Si analizzano di seguito le difformità acclarate e descritte al punto precedente premettendo che:

- in base allo strumento urbanistico vigente, approvato nel 1997, l'edificio ricade

in zona territoriale omogenea Bt – *zona totalmente edificata,* con Indice Fondiario = 2,7 mc/mq, altezza massima 11,50 m e numero piani massimo 3 + seminterrato;

- risulta realizzato prima del 1967 ed esterno alla perimetrazione del centro abitato del 1954; tale circostanza acclara la regolarità della volumetria esistente;
- la destinazione residenziale è ricompresa nella Zona Territoriale Omogenea Bt.

a) Difformità relativa al piano terra

Per quel che concerne la variazione di destinazione d'uso da garage ad abitazione con opere edilizie è possibile avviare la procedura per la sanatoria delle difformità ai sensi degli articoli 36-bis (introdotto dal Decreto Salva Casa) e 37 del DPR 380/2001 e smi e, per far ciò occorre sostenere le seguenti spese:

- versamento di 516,00 € *"SCIA in sanatoria per modifica prospetti"*
- versamento di 479,20 € *"contributo sul costo di costruzione"*
- versamento di 99,00 € *"oneri di urbanizzazione"*
- versamento di 75,00 € *"variazione catastale"*

b) Difformità relativa al piano primo

Per quel che concerne la variazione di destinazione d'uso da magazzini ad abitazione senza opere edilizie è possibile avviare la procedura per la sanatoria delle difformità ai sensi degli articoli 36-bis (introdotto dal Decreto Salva Casa) del DPR 380/2001 e smi, e, per far ciò, occorre sostenere le seguenti spese:

- versamento di 479,20 € *"contributo sul costo di costruzione"*
- versamento di 99,00 € *"oneri di urbanizzazione"*
- versamento di 125,00 € *"variazione catastale per fusione"*

La sanatoria può avvenire con unica pratica edilizia che presupporrà anche il pagamento dei versamento di 100,00 € *"diritti di segreteria"*. Si precisa che la SCIA in sanatoria per la modifica dei prospetti (in realtà solo il prospetto ovest) citata per la sanatoria del piano terra potrà contemplare anche la tettoia a protezione del balcone del primo piano (che potrebbe anche essere facilmente rimossa).

Le competenze tecniche per le pratiche sopra indicate sono quantificabili in € 2.500,00 (oltre CNPAIA ed IVA) per complessivi € 3.172,00.

Quesito n. 14

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

Risposta al quesito n. 14

L'esperto, per poter rispondere al quesito ha condotto ricerche presso il comune di S. Pietro a Maida e la Regione Calabria. E' risultato che i beni non risultano gravati da alcuno dei diritti reali di godimento elencati.

Quesito n. 15

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

Risposta al quesito n. 15

Metodologia di stima adottata per la determinazione del valore venale degli immobili oggetto di valutazione.

Per gli immobili così identificati in Catasto:

1) **Comune di S. Pietro a Maida, foglio di mappa 16, particella 324, subalterni 2 e 3;**

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

si è fatto ricorso al cosiddetto *Market Comparison Approach* ed al sistema di stima (ricorrendo alla determinazione del valore del *Subject* attraverso la metodologia della cosiddetta matrice pseudo-inversa). Il metodo citato è riconducibile agli Standard Internazionali condivisi di Stima (*International Valuation Standards*).

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3) il valore di mercato è così definito: ***"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."***

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, V edizione (2018), ed è analoga a quella contenuta nelle ***"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"*** – 30 novembre 2018, elaborate dall'ABI insieme ad ASSOVIB, Tecnoborsa ed i sette ordini nazionali professionali in materie tecniche.

Le singole porzioni della definizione succitata possono essere illustrate/enucleate separatamente per una maggiore comprensione:

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

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

"[...] tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti [...]": fa riferimento ad una transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (ad esempio impresa madre e imprese affiliate o proprietario e locatario), che può rendere il livello di prezzo atipico nel mercato; in altre parole, entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato: l'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato; il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;
"[...] dopo un'adeguata attività di marketing [...]": si intende che il bene immobile sia offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile in accordo con la definizione del "valore di mercato"; la durata della permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato e l'immobile, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti; il periodo di permanenza sul mercato è anteriore al momento della valutazione;
"[...] durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza [...]": presuppone che i contraenti siano adeguatamente informati sulla natura e sulle caratteristiche dell'immobile, sul suo uso corrente e sui potenziali usi alternativi, sullo stato del mercato al momento della valutazione, con specifico riferimento agli elementi che possono influenzare la compravendita;
"[...] e senza alcuna costrizione [...]": sancisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione del "valore di mercato" assume, inoltre, che:

a) non siano computate nel "valore di mercato" le spese di transazione (notaio, visure, ispezioni, imposte, etc.), le spese di trascrizione e le spese di eventuale intermediazione;
b) il valore sia espresso in contanti alla data della stima, ovvero se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di

immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;

c) il valore di mercato esclude specificamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Il principio economico estimativo previsto dagli *standard* di valutazione sopra richiamati (ed ai quali si intende fare riferimento nella redazione della presente relazione peritale estimativa) è il seguente: *"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili"*[1], dove per *"immobili simili"* si intendono beni appartenenti alla medesima unità elementare del mercato immobiliare, non ulteriormente scindibile (*cd. "segmento di mercato"*).

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

1) Market (o Sales) Comparison Approach (o metodo del confronto di mercato);
2) Income Capitalization Approach (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri);
3) Cost Approach (o metodo dei costi[2]).

La scelta di uno di questi tre principali metodi estimativi è riconducibile all'elemento che differenzia l'applicazione dei tre approcci (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi), ovvero l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (*Subject*). Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari (delle compravendite - realizzate recentemente - di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato) necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Il principio estimativo applicato in virtù

[1] Dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile con le stesse caratteristiche.
[2] Trattasi del metodo cosiddetto del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD).

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

dell'adozione del metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli importi afferenti alle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con diversi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli importi afferenti alle loro caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (*Subject*) mediante aggiustamenti dei prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli importi afferenti alle caratteristiche (dell'immobile in esame - *Subject* - e dell'immobile di confronto) ed il prezzo marginale della caratteristica considerata[3]. La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla. Si puntualizza (ovvero si ribadisce) che lo scrivente procederà alla determinazione del valore venale più probabile di alcuni immobili oggetto della presente relazione peritale sulla scorta del metodo di stima denominato *Market (o Sales) Comparison Approach* (che, nel caso di specie, come vedremo nel prosieguo, sarà associato al cosiddetto "Sistema di stima"[4]). Il presupposto del *Market Comparison Approach* è che il valore del

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

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

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Subject si determina in relazione a degli aggiustamenti dei prezzi reali di immobili di simili caratteristiche che dipendono dai cosiddetti prezzi marginali delle singole caratteristiche prese in considerazione ai fini dell'applicazione del metodo medesimo; i prezzi marginali, si ribadisce, rappresentano la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica in esame. Il *Market Comparison Approach* si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali siano disponibili recenti e attendibili transazioni in numero sufficiente.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

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

Per quanto attiene al cosiddetto **metodo del costo di ricostruzione deprezzato** - infine - consente di stimare il valore di mercato di un determinato immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo (sul quale insiste il fabbricato) e del valore di ricostruzione dell'edificio esistente (eventualmente deprezzato per tener conto della vetustà dello stesso). Quest'ultimo metodo è spesso consigliato nella stima di immobili strumentali (agricoli, artigianali, industriali) e risulta diffuso nella stima contabile dei cespiti di un patrimonio aziendale.

Si procede alla valutazione del valore di mercato del bene pignorato secondo il metodo denominato *"Market Comparison Approach"*.

Determinazione del valore di mercato degli immobili individuati in catasto fabbricati del comune di S. Pietro a Maida, foglio di mappa 16, particella 324, subalterni 2 e 3.

Trattandosi, di fatto, di unità immobiliare residenziale, è stato individuato **un unico segmento di mercato** che si può così descrivere: ***"Immobili destinati a civile abitazione facenti parte del comparto B2/Centrale/Centro Urbano"*** di S. Pietro a




Maida *(cfr. allegato 23).*

A seguito di ricerca ipotecaria e catastale, sono stati individuati tre atti di compravendita stipulati negli anni 2023, 2024 e 2025; i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Occorre sottolineare che non è stato semplice reperire comparabili tali da rendere il metodo di stima attendibile e, lo scrivente, prima di scegliere gli stessi ha condotto ricerche anche nei comuni limitrofi per comprendere la dinamicità del mercato immobiliare di questi ultimi rispetto al comune di S. Pietro a Maida.

Nonostante ciò si sono individuati i seguenti atti:

Primo atto di compravendita (comparabile A): atto per notar Maria Elena Pizzonia, con sede in Lamezia Terme, del 15 giugno 2023, repertorio n. 2333, raccolta n. 1705, trascritto il 22 giugno 2023, Registro Generale 9663, Registro Particolare 7191, concernente la vendita di un fabbricato unifamiliare per uso abitativo, di consistenza 6,5 vani catastali, sito in S. Pietro a Maida, via Pietrantonio Sgrò n. 7. L'immobile in argomento è censito in catasto fabbricati del comune di S. Pietro a Maida, al foglio di mappa 13, particella 5, subalterno 1 (piani terra, primo e secondo), categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale proposta €uro 312,20, cfr. visura storica per immobile riportata quale *allegato n. 24*). All'articolo 5 dell'atto di compravendita in argomento viene indicato il prezzo di **€uro 15.000,00** (cfr. atto di compravendita del 15 giugno 2023, repertorio n. 2333, raccolta n. 1705, riportato quale *allegato n. 27* della presente relazione peritale; cfr. **scheda comparabile A** riportata quale *allegato n. 30* della presente relazione peritale).

Secondo atto di compravendita (comparabile B): atto per notar Maria Elena Pizzonia, con sede in Lamezia Terme, del 29 gennaio 2024, repertorio n. 2530, raccolta n. 1851, trascritto l'1 febbraio 2024, Registro Generale 1669, Registro Particolare 1408, concernente la vendita di un fabbricato per civile abitazione, di superficie catastale complessiva pari a 176 metri quadrati (superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 174 metri quadrati), sito in via dei Mille n. 11 del comune di S. Pietro a Maida. L'immobile in argomento è censito in catasto

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

fabbricati del comune di S. Pietro a Maida, al foglio di mappa 13, particella 1121, subalterno 3 (piano terra e primo), categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 176 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 174 metri quadrati, rendita catastale €uro 360,23, cfr. visura storica per immobile riportata quale *allegato n. 25*). All'articolo 5 dell'atto di compravendita in argomento viene indicato il prezzo di **€uro 85.005,00** (cfr. atto di compravendita del 29 gennaio 2024, repertorio n. 2530, raccolta n. 1851, riportato quale *allegato n. 28* della presente relazione peritale; cfr. **scheda comparabile B** riportata quale *allegato n. 31* della presente relazione peritale).

Terzo atto di compravendita (comparabile C): atto per notar Maria Elena Pizzonia, con sede in Lamezia Terme, del 20 marzo 2025, repertorio n. 2865, raccolta n. 2122, trascritto il 25 marzo 2025, Registro Generale 4332, Registro Particolare 3421, concernente la vendita di un appartamento per civile abitazione, di superficie catastale complessiva pari a 116 metri quadrati (superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 113 metri quadrati), sito in via Giovanni XXIII n. 8 del comune di S. Pietro a Maida. L'immobile in argomento è censito in catasto fabbricati del comune di S. Pietro a Maida, al foglio di mappa 13, particella 1385 subalterno 5 (piano primo), categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 116 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 113 metri quadrati, rendita catastale €uro 264,17, cfr. visura storica per immobile riportata quale *allegato n. 26*). All'articolo 5 dell'atto di compravendita in argomento viene indicato il prezzo di **€uro 43.000,00** (cfr. atto di compravendita del 20 marzo 2025, repertorio n. 2865, raccolta n. 2122, riportato quale *allegato n. 29* della presente relazione peritale; cfr. **scheda comparabile C** riportata quale *allegato n. 32* della presente relazione peritale).

Lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare sita in via dei Mille, 151 (ex 95) del comune di S. Pietro a Maida, alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione delle cinque caratteristiche che differenziano il Subject ed i tre comparabili reperiti: 1) caratteristica data **(DAT)**; 2) caratteristica superficie principale **(SUP)**; 3) caratteristica superficie balconi **(BAL)**; 4) caratteristica garage

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

(GAR); 5) caratteristica decoro **(DEC)**; si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime quattro caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la quinta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame nell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riportano di seguito le tabelle dei dati delle singole unità immobiliari:

Comune di S. Pietro a Maida, foglio di mappa 16, particella 324, subalterni 2 e 3.

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A	**COMPARABILE B**	**COMPARABILE C**	***Subject***
	Atto per notar Maria Elena Pizzonia del 15 giugno 2023, rep. 2333, foglio di mappa 13 di S. Pietro a Maida, p.lla 5, sub 1	**Atto per notar Maria Elena Pizzonia del 29 gennaio 2024, rep. 2530, foglio di mappa 13 di S. Pietro a Maida, p.lla 1121, sub 3**	**Atto per notar Maria Elena Pizzonia del 20 marzo 2025, rep. 2865, foglio di mappa 13 di S. Pietro a Maida, p.lla 1385, sub 5**	**Appartamento residenziale censito in catasto fabbricati del comune di S. Pietro a Maida, al foglio di mappa 16, particella 324, sub 2 e 3 - LOTTO 1**
Prezzo **PRZ (€uro)**	**€ 15.000,00**	**€ 85.005,00**	**€ 43.000,00**	-
Data **DAT (mesi)**	30	23	9	
Superficie principale **SUP (mq)**	74,50	174,00	113,00	70,07
Balconi **BAL (mq)**	6,00	3,33	5,00	4,00
Garage **GAR [mq]**	0,00	38,00	0	0,00
Decoro (DEC)	1	2	3	2

I dati sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli *allegati n. 30, n. 31 e n. 32*), nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati negli *allegati n. 27, n. 28 e n. 29*. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: 1) per la caratteristica data **(DAT)** si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di S. Pietro a Maida riscontrando che i prezzi degli immobili residenziali hanno subito variazioni negli ultimi anni; ad ogni modo, tenuto conto della ricerca di comparabili effettuata, si è potuto constatare che i valori delle compravendite hanno subito un

decremento[5]; nello specifico, per il comparabile A è stato valutato un decremento pari alla percentuale del 0,4% (su base annua); per il comparabile B è stato valutato un decremento pari alla percentuale dello 0,2% (su base annua); per il comparabile C, è stato valutato un decremento pari alla percentuale dello 0,5% (su base annua); 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale **(SUP)**, si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta del rilievo di dettaglio effettuato dallo scrivente e per i comparabili sulla scorta delle planimetrie catastali (allegate agli atti di compravendita riportati negli *allegati n. 27, n. 28 e n. 29* e delle visure catastali *(allegati n. 24, n. 25 e n. 26)*; 3) per quanto concerne la caratteristica superficie balconi **(BAL)**, è stata così determinata: per il *Subject*, sulla scorta del rilievo di dettaglio effettuato dallo scrivente; per quanto riguarda i comparabili, sulla scorta delle visure catastali dei beni[6] *(allegati n. 24, n. 25 e n. 26)*, applicando alla superficie principale il relativo rapporto mercantile (superficie piano rustico/superficie principale), assunto pari a 0,30 relativamente alla caratteristica balconi); 4) per la caratteristica superficie garage **(GAR)**, è stata così determinata: essendo presente solo in uno dei comparabili si è determinata sulla scorta della planimetria catastale applicando alla superficie il relativo rapporto mercantile, assunto pari a 0,25; **5)** per la caratteristica decoro **(DEC)**, precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificarne direttamente il prezzo marginale come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto del grado di finitura esterna e del livello di manutenzione esterna di ciascuno dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo nomenclatori (1, 2 e 3); nello specifico, si precisa che il punteggio 3 è stato assegnato al comparabile C, il punteggio 2 al comparabile B, il punteggio 1 al comparabile A ed al *Subject.*

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

[5] Si mette in evidenza che allo scopo di valutare il saggio annuale di rivalutazione del prezzo è stato consultato il sito *Immobiliare.it* allo scopo di estrapolare l'andamento del mercato immobiliare del comune di S. Pietro a Maida; si precisa che la consultazione delle quotazioni di *Immobiliare.it* sono state utilizzate a solo titolo meramente indicativo per quanto concerne l'andamento del mercato immobiliare (cioè se ha subito incrementi o decrementi nell'ultimo biennio); pertanto, le quotazioni immobiliari desunte dal *web* non sono state assolutamente prese in considerazione nell'ambito della presente relazione di stima.

[6] In particolare, la superficie dei balconi è stata determinata dalla differenza tra la superficie catastale totale e la superficie catastale totale escluse le aree esterne. Entrambe le superfici sopra indicate sono riportate nelle rispettive visure catastali.

Caratteristica data						
p_A (DAT)	p_B (DAT)	p_C (DAT)	Saggio annuale di rivalutazione del prezzo		i_A =	- 0,004
PRZ_A *(-i/12)	PRZ_B*(-i/12)	PRZ_C*(-i/12)			i_B =	- 0,002
€ 5,00	€ 14,17	€ 17,92	*(€uro/mese)*		i_C =	- 0,005

Caratteristica Superficie principale (SUP)				
p_A (SUP)	p_B (SUP)	p_C (SUP)	Rapporto mercantile balconi	0,30
(€uro/mq)	(€uro/mq)	(€uro/mq)	Rapporto mercantile garage/deposito	0,25
€ 201,88	€ 461,73	€ 375,55		

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

p(SUP) = € 201,88 (€uro/mq)

Caratteristica Balconi (BAL)	
Rapporto mercantile	0,30

Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:

p(BAL) = € 60,57 (€uro/mq)

Caratteristica Garage (GAR)	
Rapporto mercantile	0,25

Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:

p(GAR) = € 50,47 (€uro/mq)

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo marginale del singolo comparabile è stato posto pari al prodotto fra il prezzo di compravendita e il saggio annuale di rivalutazione diviso 12, ottenendo così il prezzo marginale espresso in €uro/mese; **b)** per la caratteristica superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al minimo dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; **c)** per la caratteristica superficie balconi (**BAL**) il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in esame (pari a 0,30); **d)** per la caratteristica superficie garage (**GAR**) il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in esame (pari a 0,25).

Sulla scorta dei prezzi marginali così determinati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si è redatta la seguente tabella di valutazione:

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A	**COMPARABILE B**	**COMPARABILE C**
	Atto per notar Paolo Frugiuele del 20 aprile 2018, rep. 1986, foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 1440, sub 5	**Atto per notar Sabrina Marino del 24 febbraio 2018, rep. 2325, foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 3078, sub 3**	**Atto per notar Sabrina Marino del 28 gennaio 2018, rep. 3330, foglio di mappa 32 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, p.lla 2461, sub 22**
Prezzo **PRZ (€uro)**	**€ 15.000,00**	**€ 85.005,00**	**€ 43.000,00**
Data **DAT (mesi)**	-€ 150,00	-€ 325,85	-€ 161,25
Superficie principale **SUP (mq)**	€ 698,52	-€ 19.792,73	-€ 7.477,79
Balconi **BAL (mq)**	-€ 121,13	€ 121,13	-€ 60,57
Garage **GAR (mq)**	€ -	-€ 1.917,90	€ -
Prezzi corretti	**€ 15.427,39**	**€ 63.089,65**	**€ 35.300,39**

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una sola caratteristica della quale si vuol determinare il prezzo marginale: **decoro**; quindi, siamo nel caso **m>n+1**, essendo **m=3** (comparabili) e **n=1** (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si attribuisce punteggio pari a 1 per il *Subject*, punteggio pari a 3 per il comparabile C, punteggio pari a 2 per il comparabile B e punteggio pari a 1 per il comparabile A. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato[7]. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa (inversa della matrice prodotto fra la matrice trasposta e la matrice originaria), che consente (in pratica) una minimizzazione dell'errore in virtù del metodo dei minimi quadrati (in effetti, il ricorso alla matrice pseudo-inversa consente di ricondurre il problema alla soluzione di un sistema di due equazioni e due incognite; in definitiva, pertanto, si inverte una matrice quadrata di dimensioni 2x2). Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa:

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

Decoro	1	2	3	1
D =	1	0		
	1	1		
	1	2		
D^T =	1	1	1	
	0	1	2	
$D^T * D$ =	3	3		
	3	5		
$(D^T * D)^{-1}$ =	0,83	-0,50		
	-0,50	0,50		
p =	€ 15.427,39			
	€ 63.089,65			
	€ 35.300,39			
$D^T * p$ =	€ 113.817,43			
	€ 133.690,43			
s =	€ 28.002,64	Valore di mercato		
	€ 9.936,50	Prezzo marginale ubicazione		
Verifica (*post* sistema di stima)	€ 15.427,39	€ 63.089,65	€ 35.300,39	
	€ -	-€ 9.936,50	-€ 19.873,00	
	€ 15.427,39	€ 53.153,14	€ 15.427,39	
Valore di mercato ---->	Media aritm.	€ 28.002,64		

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 28.002,64**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli *standard* internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali[8] di compravendite reali**.

[8] Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che negli atti è indicata in maniera univoca la modalità di pagamento, nonché la volontà delle parti di ricorrere all'applicazione del cosiddetto "*prezzo valore*"; a tal proposito, si riporta quanto indicato negli atti afferenti ai comparabili oggetto di analisi ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*: **1) Atto per notar Maria Elena Pizzonia del 15 giugno 2023 (comparabile A); cfr. articolo 5)** "*Dichiarano le parti che il prezzo della presente vendita è stato, di commune accord tra loro, convenuto a corpo in complessivi* ***euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero).*** *I signori ….omissis….quale parte venditrice ed il signor…omissis… quale parte acquirente – ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, e resi da me notaio edotti sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 dello stesso d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate – in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con miìodificazioni, in legge 4 agosto 2006, n. 248, sotto la propria personale responsabilità dichiarano: a) di non essersi avvalsi dell'opera di un mediatore immobiliare e, di conseguenza, la compravendita stessa è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'articolo 1754 e seguenti del codice civile; b) che il suddetto Prezzo pari ad euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) è stato già corrisposto dall'acquirente ai venditori mediante tre bonifici bancari tutti eseguiti, con addebito su conto corrente intestate all'acquirente in essere presso la Filiale di Catanzaro della Banca "INTESA SANPAOLO SPA" ed accredito, su espresso*

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

indicazione dei venditori, su conto corrente intestate al signor…omissis…, in essere presso la Banca "INGBANK N.V." e precisamente: - bonifico bancario di euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) in data 6 dicembre 2022, TRN: 030694402486160248044004291OIT; - bonifico bancario di euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) in data 23 dicembre 2022, TRN:030694473035710048044004291OIT; - bonifico bancario di euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) in data 10 giugno 2023, TRN: 030692395478700348044390443 9IT. I venditori rilasciano ampia e liberatoria quietanza all'acquirente con dichiarazione di null'altro avere a pretendere per la presente compravendita.

2) <u>Atto per notar Maria Elena Pizzonia del 29 gennaio 2024 (comparabile B), cfr. articolo 5)</u> *"Dichiarano le parti, di persona e come sopra rappresentate, che il **prezzo** della presente compravendita è stato tra loro convenuto, a corpo, in complessivi **euro 85.005,00 (ottantacinquemilacinque virgola zero zero).** I venditori, di persona e come rappresentati e l'acquirente, nonché l'intervenuto genitore dell'acquirente signor ...omissis - ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, e rese da me Notaio edotte sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 dello stesso d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate - in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, in legge 4 agosto 2006, n. 248, sotto la propria personale responsabilità dichiarano: a) che le parti non si sono avvalse dell'opera di un mediatore immobiliare per la conclusione della presente compravendita; b) che l'intero prezzo di euro 85.005,00 (ottantacinquemilacinque virgola zero zero) sopra convenuto, è corrisposto direttamente ai venditori, dall'intervenuto Signor...omissis...(genitore dell'acquirente) ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1180 del codice civile in adempimento spontaneo dell'obbligazione della parte acquirente, mediante tre bonifici bancari tutti eseguiti in data odierna con addebito su conto corrente intestato al detto signor...omissis...in essere presso la Filiale di San Pietro a Maida della banca "Credito Emiliano S.p.A." e precisamente: - bonifico bancario di euro 28.335,00 (ventottomilatrecentotrentacinque virgola zero zero) eseguito con accredito su conto corrente intestato al signor...omissis...Massimo in essere presso la Filiale di Zurigo della Banca "Zürcher Kantonalbank", IBAN: CH90 00700130 00956707 0, N. Riferimento:52900003225; - bonifico bancario di euro 28.335,00 (ventottomilatrecentotrentacinque virgola zero zero) eseguito con accredito su conto corrente intestato alla signora ...omissis...in essere presso la Filiale di Zurigo della Banca UBS, IBAN: CH27 0026 7267 1116 20M2 K, N. Riferimento:52900003025; - bonifico bancario di euro 28.335,00 (ventottomilatrecentotrentacinque virgola zero zero) eseguito con accredito su conto corrente intestato al signor...omissis...in essere presso la Filiale di Zurigo della Banca "Zürcher Kantonalbank", IBAN: CH24 0070 0130 0091 8559 3, N. Riferimento:52900002825. I venditori, di persona e come sopra rappresentati, rilasciano ampia e liberatoria quietanza alla parte acquirente con dichiarazione di null'altro avere a pretendere per la presente compravendita. Le parti informate da me Notaio sui vantaggi e sulle tutele offerte dalla normativa del deposito prezzo, lettera c) del comma 63 e seguenti della legge 147/2013, dichiarano espressamente, di persona e come rappresentate, di non essersene volute avvalere. L'intervenuto genitore dell'acquirente, signor...omissis..., nel dichiarare di aver adempiuto all'obbligazione di cui sopra, donandi causa, rinuncia sin da ora a ripetere in alcun modo quanto pagato ai venditori. Per la irrilevanza, ai fini fiscali, della qui enunciata modalità di pagamento del prezzo, si richiama la disposizione dell'articolo 1, comma 4-bis, D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, così come richiamata dall'art. 2, comma 50, della Legge 24 novembre 2006, n. 286 di conversione del D.Lgs. 3 ottobre 2006, n. 262.*

3) <u>Atto per notar Maria Elena Pizzonia del 20 marzo 2025 (comparabile C); cfr. art. 5</u> *– "Dichiarano le parti che il **prezzo** della presente compravendita è stato di comune accordo tra loro, convenuto a corpo in complessivi **euro 43.000,00 (quarantatremila virgola zero zero).** La venditrice, come rappresentata, e l'acquirente - ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, e resi da me notaio edotti sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 dello stesso d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate – in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, in legge 4 agosto 2006, n. 248, sotto la propria personale responsabilità dichiarano: a) - di non essersi avvalsi dell'opera di un mediatore immobiliare per la conclusione della presente compravendita che pertanto è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione; b) - che l'intero prezzo sopra convenuto, pari ad euro 43.000,00 (quarantatremila virgola zero zero) è stato regolato come segue: - euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) sono stati già corrisposti alla venditrice mediante tre bonifici tutti eseguiti con addebito sul conto corrente bancario intestato alla parte acquirente presso la Filiale di San Pietro a Maida della banca "MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." ed accredito sul conto corrente postale intestato alla venditrice presso "POSTE ITALIANE S.P.A." e precisamente: - bonifico di euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) eseguito in data 21 giugno 2022, TRXID:A1024571358010304842720 42720IT; - bonifico di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) eseguito in data 12 luglio 2024, TRXID:A1035706889010304842720 42720IT; - bonifico di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) eseguito in data 11 ottobre 2024, TRXID:A1052208146010304842720 42720IT. La venditrice, come sopra rappresentata, rilascia all'acquirente, in riferimento alla parte di prezzo come già corrisposta, ampia e liberatoria quietanza. Convengono le parti che la residua frazione del prezzo ovvero la frazione pari ad euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) dovrà essere corrisposta dalla parte acquirente alla venditrice, che come rappresentata, accetta, senza maggiorazione di interessi, in numero otto rate dell'importo di euro 4.500,00 (quattromilacinquecento virgola zero zero) ciascuna da pagarsi mediante assegni bancari o assegni circolari intestati alla venditrice medesima o mediante bonifici da eseguirsi su iban intestato alla venditrice, che sarà separatamente indicato, alle seguenti scadenze e precisamente: - euro 4.500,00 (quattromilacinquecento virgola zero zero) entro e non oltre il 20 novembre 2025; - euro 4.500,00 (quattromilacinquecento virgola zero zero) entro e non oltre il 20 maggio 2026; - euro 4.500,00 (quattromilacinquecento virgola zero zero) entro e non oltre il 20 novembre 2026; - euro 4.500,00 (quattromilacinquecento virgola zero zero) entro e non oltre il 20 maggio 2027; - euro 4.500,00 (quattromilacinquecento virgola zero zero) entro e non oltre il 20 novembre 2027; - euro 4.500,00 (quattromilacinquecento virgola zero zero) entro e non oltre il 20 maggio 2028; - euro 4.500,00 (quattromilacinquecento virgola zero zero) entro e non oltre il 20 novembre 2028; - euro 4.500,00 (quattromilacinquecento virgola zero zero) entro e non oltre il 20 maggio*

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Si sottolinea che la somma di **€uro 28.002,64** deve essere abbattuta del valore forfettario pari al 5% per tener conto della mancanza di garanzia per l'eventuale presenza di vizi occulti. Pertanto:

il valore complessivo dei beni oggetto di procedura, **subalterni 2 e 3, particella 324 del foglio di mappa 16 del Comune di S. Pietro a Maida**, risulta pari ad **€uro 26.602,08** (ottenuto decurtando il 5% al valore di €uro 119.005,12); tale somma deve essere ulteriormente decurtata per tener conto delle difformità urbanistiche riscontrate e sanabili e delle relative spese per:

1) la *SCIA in sanatoria* per modifica prospetti **(€uro 516,00)**;
2) il *Contributo sul costo di costruzione* dovuto per la variazione di destinazione d'uso **(€uro 958,40)**;
3) gli *Oneri di Urbanizzazione* per la variazione di destinazione d'uso **(€uro 198,00)**;
4) i costi per la *Variazione catastale* **(€uro 200,00)**;
5) i *Diritti di segreteria* **(€uro 100,00)**;
6) le competenze tecniche per le pratiche connesse ai punti da 1) a 5) **(€uro 3.172,00)**;

In definitiva il valore dei beni oggetto di stima**, subalterni 2 e 3, particella 324 del foglio di mappa 16 del Comune di S. Pietro a Maida**, risulta pari a (26.602,08 – 516,00 – 958,40 – 198,00 – 200,00 – 100,00 – 3.172,00) = **€uro 21.457,68**, che arrotondato al multiplo di €uro 100,00 più vicino, risulta pari a **€uro 21.500,00.**

Quesito n. 16

corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e

2029; Resta espressamente convenuto tra le parti che la documentazione dalla quale risulterà il pgamento degli indicati importi costituirà prova dell'effettivo e avvenuto pagamento del saldo del prezzo di compravendita. Le parti, di persona e come sopra rappresentate, convengono inoltre che la mancata trascrizione nei Registri Immobiliari della domanda giudiziale volta a richiedere la risoluzione per inadempimento, entro sei mesi dal termine del 20 (venti) maggio 2029 costituirà prova dell'avvenuto integrale pagamento del prezzo senza necessità di ulteriore quietanza. Le parti informate da me Notaio sui vantaggi e sulle tutele offerte dalla normativa del deposito prezzo, ai sensi dell'articolo 1, comma 63, lettera c) della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, così come modificata dalla Legge 124 del 4 agosto 2017, dichiarano espressamente di non volersene avvalere.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

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;

Risposta al quesito n. 16

Si procede al riepilogo dell'**unico lotto** in relazione alla procedura esecutiva in epigrafe:

Lotto n. 1: proprietà (**quota pari a 1/1**) delle unità immobiliari siti in via dei Mille n. 151 (ex 95) del comune di S. Pietro a Maida, individuate in **catasto fabbricati** del **comune di S. Pietro a Maida**, **al foglio di mappa 16, particella 324, subalterno 2 -** categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita € 18,59, con destinazione a civile abitazione, piano terra e **subalterno 2,** categoria A3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 75 mq, totale superficie catastale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 168,11

CONFINI DEL LOTTO: Il lotto in esame confina:

- a sud con la viabilità pubblica (via dei Mille);
- a est con altro fabbricato, particella 366;
- ad ovest con spazio di isolamento, particella 229;
- a nord con altro fabbricato, particella 228.

ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO: il lotto in esame è accessibile dalla strada comunale denominata via dei Mille del comune di S. Pietro a Maida.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: il bene è pervenuto al debitore escusso in virtù di:

- atto di compravendita a rogito del notaio Federica Morgione del 7 aprile 2009, repertorio n. 115, raccolta n. 92, **trascritto a Catanzaro in data 9 aprile 2009 ai numeri 4829 R.G. e 3410 R.P**.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO N. 1, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

A) iscrizione (ipoteca) del giorno **9 aprile 2009,** numero **4830** del Registro Generale e numero **606** del Registro Particolare; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€uro 35,00** per tassa ipotecaria; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 35,00**, oltre a €uro 250,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca.

B) trascrizione (pignoramento) del giorno **21 maggio 2025,** numero **7323** del Registro Generale e numero **5830** del Registro Particolare; il costo per la cancellazione della presente formalità è pari a: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria; **€uro 59,00** per imposta di bollo; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 250,00 circa (compresi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO

I beni staggiti, che costituiscono un unico organisco edilizio a destinazione residenziale risulta legittimato dal punto di vista edilizio in virtù della sua realizzazione ante 1967 e fuori dal centro abitato; sono state riscontrate alcune difformità rispetto all'unica documentazione in atti presso il comune di S. Pietro a Maida che riguardano essenzialmente alcune modifiche dei prospetti al piano terra e la variazione di destinazione d'uso di entrambi i livelli dell'edificio (subalterni 2 e 3).

Occorre procedere alla regolarizzazione delle difformità ascrivibili alla casistica delle opere sanabili attraverso SCIA in sanatoria pagando, altresì, gli oneri

concessori connessi con la variazione di destinazione d'uso.

[Si precisa che il prezzo base del lotto n. 1 è stato determinato al netto delle spese indicate in precedenza e di quelle relative alla regolarizzazione urbanistica; inoltre, è stato detratto dal valore venale l'importo corrispondente all'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia dai vizi occulti]

PREZZO BASE LOTTO N. 1 (quota di proprietà pari a 1/1): €uro 21.500,00 (€uro ventunomilacinquecento/00).

Quesito n. 17

Estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato jpeg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni

Risposta al quesito n. 17

Nel corso del sopralluogo è stato prodotto report fotografico dell'unità immobiliare, documentato nell'*allegato 5.* Il predetto report è stato sviluppato con il riferimento in planimetria dei punti di scatto.

Quesito n. 18

Provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente

Risposta al quesito n. 18

L'edificio risulta in classe energetica C. L'attestato di prestazione energetica *(cfr. allegato 34)* è stato inoltrato sul portale APE Calabria e reca il codice identificativo 20251229-079114-45127.

Conclusioni

Lo scrivente, ringraziando per la fiducia accordata e confidando che la presente relazione peritale possa risultare di ausilio alle attività della dr.ssa Alessia Iavazzo, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'esperto

Ing. Nicola Mazzocca

