

Tribunale di Catanzaro
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dr Pierpaolo VINCELLI
Procedura esecutiva iscritta al n. 7/2021 R.E.

**PROMOSSA DA
DOVALUE SPA**



CONTRO



Oggetto: Relazione di stima

Corso G. Staglianò n.3 c.a.p 88064 - Chiaravalle Centrale
e-mail: nocita_andrea@libero.it Pec: andrea.nocita@ingpec.eu
p.iva 03333080798 Cell. 3204037671

RELAZIONE

Lo scrivente Andrea Nocita, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 2747, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Catanzaro, libero professionista con studio tecnico in Chiaravalle Centrale, via Corso G. Staglianò n. 3;

- essendo stato nominato quale esperto nell'ambito del procedimento in epigrafe dal giudice dell'esecuzione immobiliare dr Pierpaolo Vincelli, con provvedimento del 22 Giugno 2021 (vedi provvedimento di nomina n. 1.1 allegato al presente documento);

- avendo prestato il giuramento di *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli* per il tramite di servizio telematico in data 29/06/2021 ;

- ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di procedere alla stima degli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva indicata in epigrafe.

1. PREMESSA

In data 22 Giugno 2021, il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Catanzaro, dr Pierpaolo Vincelli, disponeva i quesiti, da sottoporre allo scrivente Andrea Nocita, nella sua qualità di consulente tecnico d'ufficio, preordinati all'espletamento del presente incarico peritale:

- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex. Art. 567 c.p.c.

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli;

Dot. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) la verifica che 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 del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00;

Con preavviso di accesso (allegato N. 2.1) lo scrivente convocava sopralluogo in data 20/07/2021. Sul posto oltre allo scrivente CTU si presentavano, il custode Giudiziario (Avv. Luigi Pallone), la Sig.ra [REDACTED] quale delegata a garantire l'accesso ai locali (vedi delega allegato N.15.1 ,vedi verbale inizio operazioni peritali allegato N.5.1).

La complessità delle operazioni peritali non ha consentito allo scrivente CTU il completamento delle stesse nella stessa giornata pertanto veniva effettuato un ulteriore sopralluogo comunicato preventivamente alle parti a mezzo pec. sull'immobile sito in Botricello.

In data 02 Agosto 2021 veniva effettuato il sopralluogo N. 2 presso gli immobili siti in Botricello alla presenza dei Sigg. : debitore esecutato (il Sig. [REDACTED]),la Sig.ra [REDACTED] moglie del Sig. [REDACTED]) il custode Giudiziario (Avv. Luigi Pallone). (vedi verbale di sopralluogo allegato N.5.2)

Dot. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

**2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR
PIERPAOLO VINCELLI IN DATA 22 GIUGNO 2021.**

**CONTROLLO PRELIMINARE: Verificare la completezza della
documentazione depositata ex. Art. 567 c.p.c.**

Risposta al Controllo Preliminare

In primo luogo

In ordine ai beni staggiti, si riscontrava nel fascicolo informatico il deposito da parte dell'avv. Mirella Cartaino (legale parte-creditrice) di una nota di attestazione di conformità "Certificazione notarile redatta in data 14 Aprile 2021 dal dr Notaio Giulia Messina Vitrano" senza però trovare il documento costituente la stessa (allegato n. 6.1 del presente documento).

Nel fascicolo informatico sono stati riscontrati inoltre:

- Ispezione ipotecaria del 04 Ottobre 2021 richiesta dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] Registro generale n. 6644 Registro particolare n. 487 (allegato n. 6.2 del presente documento) di iscrizione ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del 14.02.2012;
- Nota di iscrizione ipotecaria registro generale n. 9135, registro particolare n. 1038 del 12.07.2016 di iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (allegato n. 6.3 del presente documento);
- Nota di trascrizione ipotecaria registro generale n. 3160, registro particolare n. 2616 del 12.03.2021 di Verbale di pignoramento immobili (allegato n. 6.4 del presente documento);

In secondo luogo

Non si riscontra nel fascicolo informatico il deposito da parte del creditore procedente dell'estratto catastale attuale e storico degli immobili pignorati.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

In terzo luogo

STATO CIVILE

Non si rileva il deposito di alcun certificato di stato civile.

ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non si rileva il deposito di alcun certificato di matrimonio.

Al fine di reperire la certificazione relativa allo stato civile di matrimonio dell'esecutato lo scrivente ha richiesto in data 11.03.2022 mediante pec. Indirizzata all'ufficio anagrafe stato civile del Comune di Garlate , copia dell'estratto di matrimonio (vedi Allegato N. 2.7 del presente Documento).

Nello stesso giorno 11.03.2022 l'ufficio anagrafe del Comune di Garlate rispondeva producendo il certificato richiesto (vedi allegato N. 3.1 e N. 6.5 del presente documento) dal quale è possibile evincere il Sig. [REDACTED]

con la Sig. ra [REDACTED] Nelle note al margine viene riportato

- CON ATTO IN DATA 19.02.1988 N. 95822/21611 REP. N. DEL NOTAIO DOTT. TEODORO BERERA DEL DISTRETTO NOTARILE DI LECCO.

GLI SPOSI: [REDACTED]

[REDACTED] RESIDENTE A [REDACTED] HANNO

STIPULATO CONVENZIONI MATRIMONIALI PROCURA LECCO 13.08.1988 – N. 3869 – DATA ANNOTAZIONE 24.08.1988. (vedi Allegato N. 8.4). Si tratta della scelta della convenzione di **regime di separazione dei beni** nella quale viene riportato " assunto e conservando ciascuno dei coniugi la titolarità esclusiva dei beni acquistati durante il matrimonio".

- CON ATTO IN DATA 30.06.2010 N. 80260/16592 REP. N. DEL NOTAIO DOTT. CUOCO ALBERTO ISCRITTO AL COLLEGIO NOTARILE DI COMO. [REDACTED]

[REDACTED] RESIDENTI A [REDACTED] COSTITUISCONO FONDO PATRIMONIALE AI SENSI ART. 167 C.C. DATA ANNOTAZIONE

21.07.2010

Dott. Ing. Andrea Nocita

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Pagina n.

QUESITO N. 1: l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene

Risposta al quesito n. 1

I beni oggetto di pignoramento come da atto di precetto (vedi allegato N. 7.1) del presente documento sono:

BENE N. 1

Il bene N. 1 si costituisce di un appartamento a piano terra di un fabbricato a due livelli identificato al N.C.E.U. del Comune di Petronà al foglio 26 p.lla 472 sub. 1 cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 142,80

La visura dell'immobile viene riportata in allegato 9.1 del presente documento.

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento lo scrivente tecnico ha proceduto al reperimento delle Ortotofoto satellitari sovrapposte alla mappa catastale elaborate dalla SOGEL.

**ORTOFOTO IMMOBILE PETRONA'
FOGLIO 26 P.LLA 472 SUB.1**

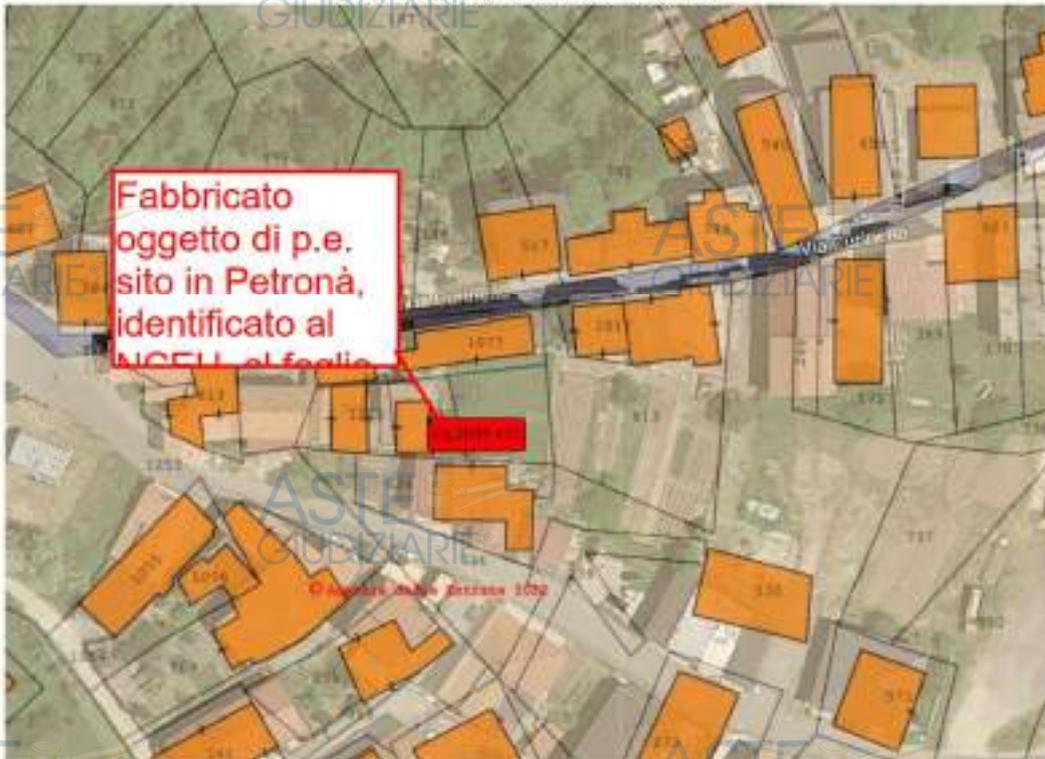


Immagine 1.1 Ortotofoto

Dott. Ing. Andrea Nocita

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Pagina n.

Il bene confina nel complesso :

Su quattro lati (Nord/Est/Ovest/Sud) con bene identificato nel Comune di Petronà al N.C.E.U. foglio 26 p.lla 472 sub. 3 , corte identificata bene comune non censibile ai sub 1 e 2;
(vedi allegati 11.2 e 11.3 del presente documento);

- Una porzione del fabbricato lungo il lato Ovest sembrerebbe ricadere sul confine con la particella 1050 del foglio 26 del N.C.E.U. del Comune di Petronà.
- Superiormente l'immobile confina con con bene identificato nel Comune di Petronà al N.C.E.U. foglio 26 p.lla 472 sub. 2 – Abitazione di cat. A/3 classe 2, consistenza 3,5 vani R.Euro 168,11 di proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] diritti di proprietà 1000/1000 (coniuge dell'esecutato) (vedi allegato 9.2 del presente documento)

La documentazione fotografica del Bene viene riportata in allegato 16.1 del presente documento.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

BENE N. 2

Il bene N. 2 si costituisce di un appartamento a piano terra di un fabbricato a due livelli identificato al N.C.E.U. del Comune di Botricello al foglio 5 p.lla 648 sub. 3 cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita Euro 247,90

La visura dell'immobile viene riportata in allegato 9.3 del presente documento.

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento lo scrivente tecnico ha proceduto al reperimento delle Ortofotografie satellitari sovrapposte alla mappa catastale elaborate dalla SOGEL.

**ORTOFOTO IMMOBILE BOTRICELLO
FOGLIO 5 P.LLA 648 SUB.3**



Immagine 1.2 Ortofoto
nella quale viene evidenziato il fabbricato oggetto di P.E.
(tale immagine viene riportata in allegato 10.2 del presente documento)

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Pagina n.

Il bene confina nel complesso :

- Ad est la corte dell'immobile confina con passaggio pedonale interno al villaggio – 1' Trav. Viale Venezia;
- Ad nord la corte dell'immobile confina con strada di transito carrabile interna al villaggio e con corte altro immobile);
- A sud ed ad ovest risulta essere in aderenza ad altre unità immobiliari;

Gli identificativi catastale delle unità confinanti non sono precisamente individuati in quanto l'immobile risulta essere privo di Elaborato planimetrico.

La documentazione fotografica del Bene viene riportata in allegato 16.2 del presente documento.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

QUESITO N. 2 il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

I beni in capo al debitore esecutato sono pervenuti allo stesso in forza dei seguenti rogiti notarili che lo scrivente si è premurato richiedere presso Enti e studi preposti.

BENE N. 1 Unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Petronà al foglio 26 p.lla 472 sub. 1 cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 142,80

Proprietà del bene pignorato:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
Proprietà 10/20

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
proprietà 10/20

La visura del bene è riportata in allegato N.9.1 del presente documento.

Titolo di proprietà:

scrittura privata del 08.06.1985 Notaio Donegana Pier Luigi rep. N° 46356 (vedi allegato n.8.1 del presente documento) con il quale la signora Marchio Maria Costantina procuratrice del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] vendeva ai coniugi signori [REDACTED] che accettavano in comunione legale tra loro porzione di immobile sito nel Comune di Petronà (Catanzaro) costruita su mapp 142 di ett. 0.01.80 foglio 26 dell'N.C.T. non ancora allibrata al N.C.E.U. ed identificata catastalmente, anche a seguito del tipo mappale n. 113 del 28.02.1985, come segue: N.C.E.U. partita 1239, foglio 26 mapp. 472/1 – via Curinello – P.T.

BENE N. 2 Unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Botricello al foglio 5 p.lla 648 sub. 3 cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita Euro 247,90

Proprietà del bene pignorato:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
Proprietà 1000/1000

La visura del bene è riportata in allegato N.9.2 del presente documento.

Titolo di proprietà;

compravendita del 07.10.1996 Notaio Dr Francesco Maria Liguori rep. N° 54396 (vedi allegato n.8.2 del presente documento) con i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] trasferivano ciascuno per i propri diritti ed entrambi per l'intero al signor [REDACTED] che dichiarava di accettare ed acquistare in regime di separazione dei beni: una porzione del villino multifamiliare n. 4, facente parte del secondo lotto del complesso edilizio "COSTA DEL TURCHESE" e più precisamente: appartamento al piano terra distinto con n. interno 4/3 (quattro sub. 3) composto di tre vani, servizi, porticato e giardinetto a livello, il tutto confinante con giardino interno 8, spazio di isolamento, giardino int. 7, appartamento interno 2 e appartamento interno 4, meglio individuato al N.C.E.U. di Botricello alla partita I00936, in ditta ai venditori, foglio 5 n.648 sub 3 località "Botro" n. 4, I. 3, P.T., Cat. A/2,Cl. I, Cons 4,0, R.C. Lire 480.000.

QUESITO N. 3 lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Gli immobili pignorati risulterebbero in possesso all'esecutato in quanto :

Al momento del **SOPRALLUOGO N.1 IN DATA 20/07/2021 BENE N. 1** Unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Petronà al foglio 26 p.lla 472 sub. 1 cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 142,80, l'accesso all'immobile è stato permesso dalla Signora [REDACTED] quale delegata dall'esecutato (vedi delega ricevuta via e.mail allegato 15.1 del presente documento) inoltre le condizioni dell'immobile in particolare stato di ordine e stato manutentivo, lasciavano capire che lo stesso fosse disabitato da molto tempo.

Al momento del **SOPRALLUOGO N-2 IN DATA 02/08/2021 BENE N. 2** Unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Botricello al foglio 5 p.lla 648 sub. 3 cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita Euro 247,90 l'accesso all'immobile è stato garantito dallo stesso esecutato Sig. [REDACTED] ed in quell'occasione si apprendeva che l'immobile risultava essere in possesso dello stesso proprietario.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Quesito n. 4 il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

Risposta al quesito n. 4

Prima di procedere alla stima dei beni oggetto di pignoramento, si ritiene necessario precisare che, stante la natura degli immobili pignorati (unità immobiliari ubicate nei fabbricati siti in via Curinello del comune di Petronà e in località Botro del comune di Botricello e censite rispettivamente in catasto fabbricati del comune di Petronà al foglio di mappa 26, particella 472, subalterno 1 e del comune di Botricello al foglio di mappa 5, particella 648, subalterno 3), lo scrivente ha ritenuto opportuno costituire due lotti di vendita dei beni per cui è causa:

1. **lotto n. 1:** individuato dalla porzione di unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo economico, ubicata al piano terra di un fabbricato sito in via Curinello del comune di Petronà, censita in catasto fabbricati del comune di Petronà al foglio di mappa 26, particella 472, subalterno 1; la superficie commerciale complessiva della suddetta porzione (cfr. progetto di divisione) risulta pari a **37,46 metri quadrati**; si ribadisce che la porzione di unità rimanente non viene stimata ai fini della vendita forzata, in quanto è assegnata alla coniuge del debitore escusso (sig.ra [REDACTED]).

2. **lotto n. 2:** individuato dall'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano terra di un fabbricato sito in località Botro del comune di Botricello, censita in catasto fabbricati del comune di Botricello al foglio di mappa 5, particella 648, subalterno 3 (civile abitazione); la superficie commerciale complessiva del lotto risulta pari a **56,64 metri quadrati**;

4.1 SULLA METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI SINGOLI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Si procede ad esplicitare il metodo adoperato dallo scrivente per determinare i valori venali più probabili degli immobili oggetto di valutazione (ed accertamenti). Il metodo è riconducibile agli Standard Internazionali di stima condivisi; in particolare, nel caso di specie, si è fatto ricorso al *Market Comparison Approach* ed al sistema di stima (ricorrendo alla determinazione del valore del *Subject* attraverso la metodologia della cosiddetta matrice pseudo-inversa).

Dott. Ing. Andrea Nocita

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Pagina n.

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 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 IV edizione (2011), ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo *“Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche”* Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto I (abrogata dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni), nonché a quella contenuta nelle *“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”* – 14 dicembre 2015¹, elaborate dall'ABI insieme ad ASSOVI, Tecnoborsa ed i sette ordini nazionali professionali in materie tecniche.

Si precisa che il termine *“immobile”* può essere sostituito (in alternativa) con il termine *asset* per un'applicazione generale della definizione. 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**

¹ La Banca d'Italia, con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive), aveva introdotto una serie di requisiti attinenti (i) alla corretta valutazione degli immobili e (ii) ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell'ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza. Il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 ha sostituito le disposizioni della predetta Circolare della Banca d'Italia, che è stata al contempo abrogata. Si precisa che il Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la *“Tavola di concordanza”* con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni. Inoltre, si precisa che la circolare della Banca d'Italia n. 263 del 27 dicembre 2006 è stata abrogata dalla circolare Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 e successive mm.ii.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

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;

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

- 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.

4.2 SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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”*², 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 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 costi³).

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 dell'adozione del metodo di confronto del mercato

² **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.**

³ Trattasi del metodo cosiddetto del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD).

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

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), con il prezzo marginale della caratteristica considerata⁴. 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. Lo scrivente procederà alla determinazione del valore venale più probabile del bene oggetto di controversia sulla scorta del metodo di stima denominato *Market Comparison Approach* (che, nel caso di specie, come vedremo nel prosieguo, sarà associato al cosiddetto "Sistema di stima"⁵). Il presupposto del *Market Comparison Approach* è che il valore del *Subject* si determina in relazione a degli aggiustamenti dei prezzi reali

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).

⁵ 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.

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

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.

4.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO RICADENTE NEL LOTTO N. 1

Nel caso dell'unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo economico, ubicata al piano terra di un fabbricato sito in via Curinello del comune di Petronà, censita in catasto fabbricati del comune di **Petronà al foglio di mappa 26, particella 472, subalterno 1**, si è individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: "*Immobili destinati ad abitazione di tipo economico, ubicati nel centro abitato del comune di Petronà*". Al fine di reperire gli atti di compravendita dei comparabili necessari per determinare il più probabile valore di mercato del lotto in argomento, lo scrivente ha espletato una dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale. A tal proposito, si mette in evidenza che, al fine di individuare eventuali trascrizioni di atti di compravendita (stipulati tra l'anno 2017 e l'anno 2022) di immobili aventi caratteristiche simili all'appartamento identificato con il lotto n. 2, lo scrivente ha espletato opportuna indagine ipo-catastali relativamente al **foglio di mappa 26** del comune di **Petronà**, ed opportune visure catastali relativamente alle particelle ricadenti nelle categorie catastali A/3 e/o A/2 relativamente al **foglio di mappa 26** di **Petronà**. Pertanto, oltre alle indagini ipo-catastali espletate dallo scrivente per poter rispondere correttamente ai quesiti formulati dal G.E., è stato necessario eseguire ulteriori ispezioni ipotecarie e visure catastali storiche per immobile. Dalle ricerche espletate, è stato possibile individuare due atti di compravendita su immobili di caratteristiche simili al *Subject*, acquisiti telematicamente dal sito web

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

dell'Agenzia dell'Entrate. Si riportano di seguito i tre atti di compravendita, utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*:

1. **comparabile D**: atto per notar Carlo Proto, con sede in Crotona, del giorno **27 aprile 2018**, repertorio n. **12945**, raccolta n. 9319, trascritto il **4 maggio 2018** al numero 5871 del Registro Generale ed al numero **4661** del Registro Particolare, concernente la vendita di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo di un fabbricato sito in via Cona del comune di Petronà, e i diritti di comproprietà di un locale ad uso deposito sito al piano terra di un fabbricato sito in via Cona del comune di Petronà. Le unità in argomento sono censite in **catasto fabbricati del comune di Petronà al foglio di mappa 26, particella 535, subalterno 3** (Via Cona n.39, piano primo, categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico, classe 2, dalla consistenza di 30 metri quadrati, superficie catastale totale 41 metri quadrati, rendita catastale Euro 32,54, e al **foglio di mappa 26, particella 536** (Contrada Cona, piano terra, categoria catastale C/2 – locali di deposito e magazzini, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 113 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 108 metri quadrati, rendita catastale Euro 288,18, cfr. allegato della presente relazione peritale). All'articolo 2 dell'atto di compravendita per notar Carlo Proto del giorno 27 aprile 2018, viene indicato il prezzo della vendita in **Euro 47.000,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 27 aprile 2018, repertorio n. 12945, raccolta n. 9319, riportato quale allegato n. 14.5 della presente relazione peritale);

2. **comparabile E**: atto per notar Giuseppe Boemi, con sede in Foligno, del giorno **14 dicembre 2017**, repertorio n. **60951**, raccolta n. 20174, trascritto il **28 dicembre 2017** al numero 16947 del Registro Generale ed al numero **13041** del Registro Particolare, concernente la vendita di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo di un fabbricato sito in via Curinello del comune di Petronà. L'unità in argomento è censita in **catasto fabbricati del comune di Petronà al foglio di mappa 26, particella 576, subalterno 4** (via Curinello, piano primo, categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 74 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 72 metri quadrati, rendita catastale Euro 183,60. All'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar Giuseppe Boemi del giorno 14 dicembre 2017, viene indicato il prezzo

Dott. Ing. Andrea Nocita

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Pagina n.

della vendita in **€uro 22.000,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 14 dicembre 2017, repertorio n. 60951, raccolta n. 20174, riportato quale allegato n.14.1 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che dalle succitate ricerche ipo-catastali, lo scrivente (relativamente al segmento di mercato in cui ricade l'unità immobiliare in argomento) ha reperito anche i seguenti atti di compravendita: **1)** atto di compravendita per notar Guglielmo Rocco del 26 giugno 2020, repertorio n. 161.644, raccolta n. 36.079, trascritto in data 3 luglio 2020 al n. 6310 R.G. ed al n. 4746 R.P. (cfr. allegato n.14.3); **2)** atto di compravendita per notar Carlo Proto del 22 giugno 2021, repertorio n. 18219, raccolta n. 13048, trascritto in data 24 giugno 2021 al n. 8644 R.G. ed al n. 7133 R.P. (cfr. allegato n.14.2); **3)** atto di compravendita per notar Andrea Proto del 28 ottobre 2015, repertorio n. 8312, raccolta n. 6254, trascritto in data 12 novembre 2015 al n. 13090 R.G. ed al n. 10472 R.P. (cfr. allegato n.14.4). Tuttavia, tali atti non risultano attendibili al fine di determinare il valore venale dell'immobile oggetto di stima, in quanto i valori venali unitari indicati negli atti in argomento non risultano congrui con i reali valori di mercato di immobili simili ubicati in prossimità del centro abitato del comune di Petronà.

Al fine di redigere la tabella dei dati, così come previsto dal metodo estimativo denominato *Market Comparison Approach*, sono state individuate le seguenti caratteristiche (sia qualitative sia quantitative) che differenziano il *Subject* dai due comparabili reperiti:

- 1)** caratteristica data (**DAT**): in merito a tale caratteristica quantitativa, occorre precisare che l'atto di compravendita inerente al comparabile **D** è stato stipulato in data **27 aprile 2018** (cioè sono trascorsi **47 mesi** dalla redazione dell'atto medesimo), l'atto di compravendita del comparabile **E** risale al giorno **14 dicembre 2017** (ovvero sono trascorsi **51 mesi** dalla stipula dell'atto in argomento); al fine di riportare i valori delle compravendite reperite all'attualità, si è considerato l'andamento del mercato immobiliare del comune di Petronà degli ultimi cinque anni, riscontrando che i prezzi degli immobili residenziali hanno subito variazioni minime; in particolare, si è riscontrata una rivalutazione annua pari al 1,00% (su base annua) relativamente ai comparabili comparabile **D** ed **E**;
- 2)** caratteristica superficie principale (**SUP**): tale caratteristica quantitativa è stata dedotta per i comparabili **D** ed **E** dalle planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita riportati quali allegati n.14.5 e n.14.1 della presente relazione peritale e dalle visure storiche; in particolare, la

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

superficie principale risulta pari a **108,00 metri quadrati** per il comparabile **D** (tale superficie è stata dedotta dalla visura storica per e pari a **72,00 metri quadrati** per il comparabile **E** (cfr. visura storica per immobile; per quanto concerne il *Subject* (unità immobiliare censita in catasto fabbricati dalla **particella 472, sub 1 del foglio di mappa 26** del comune di **Petronà**), occorre mettere in evidenza che la superficie principale è pari a **37,46 metri quadrati** (tale superficie è stata calcolata sulla scorta della planimetria redatta dallo scrivente a seguito dei rilievi dettagliati eseguiti in occasione del sopralluogo del giorno 20/07/2001 cfr. piante riportate quali allegati n.10.4 della presente relazione peritale);

- 3) caratteristica superficie balconi e verande (**BAL**): per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita e dalle visure storiche per immobile è emerso che il comparabile **D** è dotato di balconi con superficie complessiva pari a **16,70 metri quadrati**, mentre il comparabile **E** è dotato di balconi con superficie complessiva pari a **6,70 metri quadrati**; il *Subject* – invece – non è dotato di balconi;
- 4) caratteristica area esterna (**EST**): per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita e dalle visure storiche per immobile è emerso che i comparabili **D** ed **E** non sono dotati di corte esterna; il *Subject* – invece – è dotato di una corte esterna di superficie complessiva pari a **54,67 metri quadrati**;
- 5) caratteristica magazzino (**MAG**): per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita e dalle visure storiche per immobile è emerso che solo il comparabile **D** è dotato di magazzino di superficie complessiva pari a **21 metri quadrati**;
- 6) caratteristica ubicazione e accessibilità (**UBIACC**): mediante quest'ultima caratteristica, qualitativa (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della caratteristica "ubicazione" e della "accessibilità" di ciascuno dei tre immobili in argomento (i due comparabili ed il *Subject*), attribuendo dei nomenclatori (1, 2 e 3) crescenti in funzione della migliore ubicazione e accessibilità che caratterizza i tre immobili (il *Subject* ed i comparabili **D** ed **E**); si mette in evidenza che è stato assegnato un nomenclatore pari a 3 per il comparabile **D** (dotato di buona accessibilità ed ubicazione, in quanto sito in via Cona

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

del comune di Petronà, arteria stradale principale in prossimità del centro storico del comune; tale circostanza conferisce al comparabile in argomento una migliore posizione rispetto agli altri due immobili), pari a 1 per il comparabile E (ubicato in un'area più periferica del comune e dotato di una peggiore accessibilità rispetto agli altri due immobili in quanto non servito direttamente da strada pubblica); per quanto concerne il *Subject* si assegna un nomenclatore pari a 2, atteso che lo stesso è distante dal centro storico ma, nello stesso tempo, è dotato di un'accessibilità migliore rispetto al comparabile E (accessibile direttamente da via Curinello del comune di Petronà).

Le prime cinque caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la sesta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione della procedura cosiddetta "sistema di stima" (associata al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	COMPARABILE D	COMPARABILE E	Subject
	Atto per notar Carlo Proto del 27 aprile 2018, rep. 12945, foglio di mappa 26, particella 535, sub 3 e particella 536	Atto per notar Giuseppe Boemi del 14 dicembre 2017, rep. 60951, foglio di mappa 26, particella 576, sub 4	Lotto 2: immobile censito in catasto fabbricati del comune di Petronà al foglio di mappa 26, particella 472, sub 1
Prezzo PRZ (Euro)	€ 47 000,00	€ 22 000,00	-
Data DAT (mesi)	47	51	0,0
Superficie principale SUP (mq)	108,00	72,00	37,46
Balconi e verande BAL (mq)	16,7	6,7	0,00
Corte esterna EST(mq)	0	0,0	54,67
Magazzino MAG (mq)	21	0,0	0,00
Ubicazione e accessibilità UBI	3,0	1,0	2,00

Si ribadisce che i dati (riportati nella tabella soprastante) sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili, nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati negli allegati n.14.5 e n.14.1. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) relativamente alla caratteristica data (DAT), si mette in evidenza che il prezzo marginale del comparabile D risulta pari ad Euro – 39,17 e quello del comparabile E risulta pari ad Euro -18,33; tali prezzi marginali sono stati determinati moltiplicando il prezzo complessivo di ciascun atto di

Dott. Ing. Andrea Nocita

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Pagina n.

compravendita per il saggio annuale di rivalutazione rapportato al numero di mesi presenti in un anno;

- 2) per quanto concerne 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; si precisa i prezzi medi sono stati ottenuti rapportando i prezzi complessivi, indicati negli atti di compravendita, alle relative superfici; il prezzo marginale della caratteristica superficie principale risulta pari ad **€uro 297,30 il metro quadrato**;
- 3) per quanto concerne la caratteristica superficie balconi e verande (BAL), il prezzo marginale di tale caratteristica (**€uro 89,19 il metro quadrato**) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale), assunto pari a 0,30;
- 4) per quanto concerne la caratteristica area esterna (EST), il prezzo marginale di tale caratteristica (**€uro 29,73 il metro quadrato**) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie esterna/superficie principale), assunto pari a 0,10;
- 5) per quanto concerne la caratteristica magazzino (MAG), il prezzo marginale di tale caratteristica (**€uro 74,32 il metro quadrato**) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie magazzino/superficie principale), assunto pari a 0,25.

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

marginale:

Tribunale di Catanzaro – G.E. dr Pierpaolo Vincelli
 Procedura esecutiva iscritta al n. 7/2021 R.F. promossa da
 Dovalue SPA avverso [REDACTED]

Caratteristica data		Saggio annuo di rivalutazione del prezzo	
p_1 (DAT)	p_2 (DAT)		0,4
PRZ, € (m ²)	PRZ, € (m ²)		0,033
4	30,27		
		(Euro/mese)	

Caratteristica Superficie principale (SUP)		Rapporto mercantile balconi e verande	
p_1 (SUP)	p_2 (SUP)		0,88
(Euro/mq)	(Euro/mq)		0,28
€	207,90		0,25

Il prezzo marginali è il costo per metro quadro di un metro quadro di superficie superiore all'offerta.

p (SUP) = € 207,90 (Euro/mq)

Caratteristica Balconi e Verande (BAL)		Rapporto mercantile balconi e verande	
p_1 (BAL)	p_2 (BAL)		0,28
(Euro/mq)	(Euro/mq)		
€	90,27		

Il prezzo marginali è il costo per metro quadro del prezzo per metro della sua parte, con il risultato rapporto mercantile.

p (BAL) = € 90,27 (Euro/mq)

Caratteristica Area esterna (EST)		Rapporto mercantile area esterna	
p_1 (EST)	p_2 (EST)		0,18
(Euro/mq)	(Euro/mq)		
€	29,72		

Il prezzo marginali è il costo per metro quadro del prezzo per metro della sua parte, con il risultato rapporto mercantile.

p (EST) = € 29,72 (Euro/mq)

Caratteristica Magazzino (MAG)		Rapporto mercantile magazzino	
p_1 (MAG)	p_2 (MAG)		0,25
(Euro/mq)	(Euro/mq)		
€	79,22		

Il prezzo marginali è il costo per metro quadro del prezzo per metro della sua parte, con il risultato rapporto mercantile.

p (MAG) = € 79,22 (Euro/mq)

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

	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	COMPARABILE D	COMPARABILE E
	Atto per notar Carlo Proto del 27 aprile 2018, rep. 12945, foglio di mappa 26, particella 535, sub 3 e particella 536	Atto per notar Giuseppe Boemi del 14 dicembre 2017, rep. 60951, foglio di mappa 26, particella 576, sub 4
Prezzo PRZ (Euro)	€ 47.000,00	€ 22.000,00
Data DAT (mesi)	€ 1.840,83	€ 935,00
Superficie principale SUP (mq)	-€ 20.971,35	-€ 10.268,65
Balconi e verande BAL (mq)	-€ 1.486,49	-€ 594,59
Area esterna EST (mq)	€ 1.625,32	€ 1.625,32
Magazzino MAG (mq)	-€ 1.523,65	€ -
Prezzi corretti	€ 26.484,67	€ 13.697,08

Per tenere conto che in sede di reperimento dei dati (cfr. precedente tabella dei dati) è stata individuata una caratteristica qualitativa, si procede con l'adozione del sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili due comparabili ed una caratteristica della quale si vuole determinare il prezzo marginale: 1) ubicazione e accessibilità. Quindi, siamo nel caso $m=n+1$,

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

essendo $m=2$ (comparabili) e $n=1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si ribadisce che per quanto concerne la caratteristica ubicazione e accessibilità si assegna un punteggio pari a 3 al comparabile D (posto che è ubicato in prossimità del centro urbano del comune di Petronà ed è accessibile direttamente da via Cona), un punteggio pari a 1 per il comparabile E (ubicato in un'area più periferica rispetto al comparabile D e accessibile da una traversa di via Nazionale del comune di Petronà) e un punteggio pari a 2 per il *Subject* (posto che anch'esso risulta ubicato in un'area distante dal centro storico ma è accessibile direttamente da via Curinello). Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema normo-dimensionato⁶. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa:

Ubicazione e accessibilità	3	1	2
D =	1	1	
	1	-1	
D⁻¹ =	0,5	0,5	
	0,5	-0,5	
P =	€ 26.484,67		
	€ 13.697,08		
s =	€ 20.090,88	Valore di mercato	
	€ 6.393,80	Prezzo ubicazione e accessibilità	
Verifica (post sistema di stima)	€ 26.484,67	€ 13.697,08	
	-€ 6.393,80	€ 6.393,80	
	€ 20.090,88	€ 20.090,88	
Valore di mercato →	Media aritm.	€ 20.090,88	

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 20.090,88**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa risulta pari a **€uro 6.393,80**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli *standard* internazionali condivisi di stima

⁶ Infatti, si hanno due equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine, il prezzo marginale della caratteristica ubicazione e accessibilità.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile individuato quale **lotto n. 1** è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali⁷ di compravendite reali** e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli standard internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine. Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento, si mette in evidenza che è necessario decurtare il valore ricavato mediante l'applicazione del *Market Comparison Approach* (Euro 20.090,88) deve essere decurtato, ai fini della vendita all'asta, dell'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia di eventuali vizi occulti (come indicato dall'**articolo 2922 c.c.** per le vendite forzate)⁸; detto abbattimento viene posto pari al 5%, per cui residua un importo di Euro **19.086,33**, che si arrotonda (al multiplo di Euro 100,00 più vicino) a Euro **19.100,00** (cioè Euro diciannovemilacento/00).

Si mette in evidenza che, al fine di ottenere il valore a base d'asta dell'immobile staggito, occorre detrarre dal valore venale (determinato mediante l'applicazione del *Market Comparison Approach*) l'importo dei lavori necessari per il ripristino dello stato di fatto legittimato dell'unità immobiliare considerata. Tale importo risulta complessivamente pari ad Euro **1.250,00** (così come determinato nella risposta al quesito n. 9 della presente relazione peritale).

⁷Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che è richiesto in tutti gli atti utilizzati quali riferimento per la stima del lotto per cui è causa il ricorso al cosiddetto "prezzo valore"; a tal proposito, si riporta quanto indicato negli atti afferenti ai quattro atti comparabili oggetto di analisi ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*: **1) Atto Carlo Pruto 27 aprile 2018 (comparabile D), cfr. articolo 11**: "[...] La parte acquirente, ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, ai sensi dell'art. 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, mi richiede di voler determinare la base imponibile del presente trasferimento nella somma di euro 35.164,00 (trentacinquemilacentosessantiquattro virgola zero zero) così determinata sulla base della rendita catastale ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del DPR 131/1986 [...]"; **2) Atto Giuseppe Boemi 14 dicembre 2017 (comparabile E), cfr. articolo 3**: "[...] In riferimento al disposto dell'art. 1, comma 497 della Legge n.266 del 23 dicembre 2005, la parte acquirente fa a me Notario apposita richiesta affinché la base imponibile del presente atto, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986, indipendentemente dal suddetto corrispettivo pattuito e quindi su un valore catastale pari ad euro. 21.206,00 (ventunomiladuecentosei virgola zero zero), trattandosi di compravendita tra persone fisiche [...]".

⁸ Si ribadisce che, come indicato nella risposta al quesito n. 13 della presente relazione peritale, per il lotto in argomento le spese necessarie per ottenere l'agibilità sono già incluse nella stima espletata con il metodo di stima definito *Market Comparison Approach*.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Pertanto, il valore a base d'asta del bene immobile in argomento risulta pari ad **euro 17.850,00**.

4.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO RICADENTE NEL LOTTO N. 2

Nel caso dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano quinto del fabbricato di maggiore consistenza sito in località Botro del comune di Botricello e censita in catasto fabbricati del comune di **Botricello** al **foglio di mappa 5, particella 648, sub 3**, si è individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *"Immobili destinati prevalentemente a civile abitazione, ubicati in prossimità del centro urbano del comune di Botricello"*. Al fine di reperire gli atti di compravendita dei comparabili necessari per determinare il più probabile valore di mercato del lotto in argomento, lo scrivente ha espletato una dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale. A tal proposito, si mette in evidenza che, al fine di individuare eventuali trascrizioni di atti di compravendita (stipulati tra l'anno 2016 e l'anno 2021) di immobili aventi caratteristiche simili all'appartamento identificato con il lotto n. 1, lo scrivente ha espletato opportuna indagine ipo-catastali relativamente al **foglio di mappa 5** del comune di **Botricello**, ed opportune visure catastali relativamente alle particelle ricadenti nelle categorie catastali A/3 e/o A/2 relativamente al **foglio di mappa 5** di **Botricello**. Pertanto, oltre alle indagini ipo-catastali espletate dallo scrivente per poter rispondere correttamente ai quesiti formulati dal G.E., è stato necessario eseguire ulteriori ispezioni ipotecarie (cfr. allegati n.13.1 e n.13.19) e visure catastali storiche per immobile (cfr. allegato dal n.9.1 al n.9.15). Dalle ricerche espletate, è stato possibile individuare tre atti di compravendita su immobili di caratteristiche simili al *Subject*, acquisiti telematicamente dal sito web dell'Agenzia dell'Entrate. Si riportano di seguito i tre atti di compravendita, utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*:

3. **comparabile A**: atto per notar Sabrina Fabiano, con sede in Maida, del giorno **18 marzo 2021**, repertorio n. **8963**, raccolta n. 7284, trascritto il **8 aprile 2021** al numero 4489 del Registro Generale ed al numero **3688** del Registro Particolare, concernente la vendita di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo di un fabbricato sito in via Giovanni XXIII del comune di Botricello. L'unità in argomento è censita in **catasto fabbricati del comune di Botricello al foglio di mappa 5, particella 565, subalterno 6 graffato al subalterno 11 ed al subalterno 22** (Contrada Votro, piano primo, categoria catastale A/2 – abitazioni di tipo civile, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

totale 55 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 42 metri quadrati, rendita catastale Euro 247,90, cfr. allegato n. 9.9 della presente relazione peritale). All'articolo 4 dell'atto di compravendita per notar Sabrina Fabiano del giorno 18 marzo 2021, viene indicato il prezzo della vendita in **Euro 24.000,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 18 marzo 2021, repertorio n. 8963, raccolta n. 7284, riportato quale allegato n. 14.10 della presente relazione peritale);

4. **comparabile B:** atto per notar Andrea Proto, con sede in Crotona, del giorno **30 maggio 2016**, repertorio n. **9423**, raccolta n. 7087, trascritto il **27 giugno 2016** al numero 8401 del Registro Generale ed al numero **6515** del Registro Particolare, concernente la vendita di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano terra di un fabbricato facente parte del complesso residenziale denominato "Carioca" sito in località Botro del comune di Botricello. L'unità in argomento è censita in **catasto fabbricati del comune di Botricello al foglio di mappa 5, particella 618, subalterno 18** (Contrada Votro, piano terra, categoria catastale A/2 – abitazioni di tipo civile, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 41 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 34 metri quadrati, rendita catastale Euro 185,92, cfr. allegato n.9.10 della presente relazione peritale). All'articolo 2 dell'atto di compravendita per notar Andrea Proto del giorno 30 maggio 2016, viene indicato il prezzo della vendita in **Euro 45.000,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 30 maggio 2016, repertorio n. 9423, raccolta n. 7087, riportato quale allegato n.14.11 della presente relazione peritale);

5. **comparabile C:** atto per notar Paola Scordamaglia, con sede in Catanzaro, del **23 luglio 2021**, repertorio n. **1294**, raccolta n. 824, trascritto il **26 luglio 2021** al numero **10320** del Registro Generale ed al numero **8533** del Registro Particolare, concernente la vendita dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terra di un fabbricato facente parte del complesso residenziale denominato "Carioca" sito in località Botro del comune di Botricello. Tale unità immobiliare è censita al **catasto fabbricati del comune di Botricello al foglio di mappa 5, particella 555, sub 97** (loc. Botro, n.A/28, piano terra, categoria A/2 – abitazione di tipo civile, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 39 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 34 metri quadrati, rendita catastale Euro 247,90, cfr. allegato n.9.8 della presente relazione peritale); all'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar Paola

Dott. Ing. Andrea Nocita

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Pagina n.

Scordamaglia del giorno 23 luglio 2021, viene indicato il prezzo della vendita in **€uro 45.000,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 23 luglio 2021, repertorio n. 1294, raccolta n. 824, riportato quale allegato n.14.12 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che dalle succitate ricerche ipo-catastali, lo scrivente (relativamente al segmento di mercato in cui ricade l'unità immobiliare in argomento) ha reperito anche i seguenti atti di compravendita: **1)** atto di compravendita per notar Guglielmo Rocco del 13 gennaio 2021, repertorio n. 162.270, raccolta n. 36.419, trascritto in data 18 gennaio 2021 al n. 527 R.G. ed al n. 454 R.P. (cfr. allegato n.14.6); **2)** atto di compravendita per notar Pasquale Salvatore Placida del 9 aprile 2018, repertorio n. 7668, raccolta n. 5722, trascritto in data 26 aprile 2018 al n. 5456 R.G. ed al n. 4326 R.P. (cfr. allegato n.14.7); **3)** atto di compravendita per notar Andrea Proto del 3 maggio 2021, repertorio n. 17.985, raccolta n. 12.880, trascritto in data 11 maggio 2021 al n. 6135 R.G. ed al n. 5048 R.P. (cfr. allegato n.14.8); **4)** atto di compravendita per notar Andrea Proto del 27 dicembre 2016, repertorio n. 10444, raccolta n. 7803, trascritto in data 10 gennaio 2017 al n. 305 R.G. ed al n. 258 R.P. (cfr. allegato n.14.9). Tuttavia, tali atti non risultano attendibili al fine di determinare il valore venale dell'immobile oggetto di stima, in quanto i valori venali unitari indicati non risultano congrui con i reali valori di mercato di immobili simili ubicati in prossimità della fascia litoranea di Botricello.

Al fine di redigere la tabella dei dati, così come previsto dal metodo estimativo denominato *Market Comparison Approach*, sono state individuate le seguenti caratteristiche (sia qualitative sia quantitative) che differenziano il *Subject* dai tre comparabili reperiti:

1) caratteristica data (**DAT**): in merito a tale caratteristica quantitativa, occorre precisare che l'atto di compravendita inerente al comparabile **A** è stato stipulato in data **18 marzo 2021** (cioè sono trascorsi **12 mesi** dalla redazione dell'atto medesimo), l'atto di compravendita del comparabile **B** risale al giorno **30 maggio 2016** (ovvero sono trascorsi **70 mesi** dalla stipula dell'atto in argomento), l'atto di compravendita **C** è stato stipulato in data **23 luglio 2021** (cioè sono trascorsi **8 mesi** dalla redazione dello stesso); al fine di riportare i valori delle compravendite reperite all'attualità, si è considerato l'andamento del mercato immobiliare del comune di Botricello dell'ultimo biennio, riscontrando che i prezzi degli immobili residenziali hanno subito variazioni minime; in particolare, si è riscontrata una rivalutazione annua pari al 1,00% (su base annua) relativamente ai comparabili comparabile A, B ed C;

Dott. Ing. Andrea Nocita

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Pagina n.

- 2) caratteristica superficie principale (SUP): tale caratteristica quantitativa è stata dedotta per i comparabili A, B e C dalle planimetrie catastali allegata agli atti di compravendita riportati quali allegati n.14.10 n. 14.11 e n.14.12 della presente relazione peritale e dalle visure storiche per immobile riportate quali allegati n.9.8, n. 9.9 e n.9.10; in particolare, la superficie principale risulta pari a **42,00 metri quadrati** per il comparabile A (tale superficie è stata dedotta dalla visura storica per immobile riportata quale allegato n.9.10), pari a **34,00 metri quadrati** per il comparabile B (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n.9.11) e pari a **34,00 metri quadrati** per il comparabile C (cfr. visure storiche per immobile riportate quali allegati n.9.9); per quanto concerne il *Subject* (unità immobiliare censita in catasto fabbricati dalla **particella 648, sub 3 del foglio di mappa 5** del comune di **Botricello**), occorre mettere in evidenza che la superficie principale è pari a **42,84 metri quadrati** (tale superficie è stata calcolata sulla scorta della planimetria redatta dallo scrivente a seguito dei rilievi dettagliati eseguiti in occasione del sopralluogo del giorno 02 Agosto 2021, cfr. piante riportate quali allegati n.10.5 della presente relazione peritale);
- 3) caratteristica superficie balconi e verande (BAL): per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegata agli atti di compravendita e dalle visure storiche per immobile è emerso che il comparabile A è dotato di balconi con superficie complessiva pari a **13,30 metri quadrati**, mentre i comparabili B e C non sono dotati di balconi; il *Subject* – invece – è dotato di una veranda esterna di superficie complessiva pari a **11,31 metri quadrati**;
- 4) caratteristica area esterna (EST): per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegata agli atti di compravendita e dalle visure storiche per immobile è emerso che il comparabile A è dotato di corte esterna con superficie complessiva pari a **90 metri quadrati**, il comparabile B è dotato di corte esterna con superficie complessiva pari a **70 metri quadrati** e il comparabile C è dotato di corte esterna con superficie complessiva pari a **50 metri quadrati**; il *Subject* – invece – è dotato di una corte esterna di superficie complessiva pari a **104,04 metri quadrati**;
- 5) caratteristica ubicazione e accessibilità (UBIACC): mediante quest'ultima caratteristica, qualitativa (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della caratteristica "ubicazione" e della "accessibilità" di ciascuno dei quattro immobili in argomento (i tre

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

comparabili ed il *Subject*), attribuendo dei nomenclatori (1, 2 e 3) crescenti in funzione della migliore ubicazione e accessibilità che caratterizza i quattro immobili (il *Subject* ed i comparabili A, B ed C); si mette in evidenza che è stato assegnato un nomenclatore pari a 2 per il comparabile A (ubicato in via Giovanni XXIII del comune di Botricello, in prossimità della spiaggia; tale circostanza conferisce al comparabile in argomento una migliore posizione rispetto agli altri tre immobili), pari a 2 per il comparabili B (ubicato al piano terra di un fabbricato facente parte del complesso residenziale denominato "Carioca" sito in località Botro del comune di Botricello; tale comparabile risulta più distante dalla spiaggia rispetto al comparabile A ma è dotato di una buona accessibilità) e pari a 1 per il comparabile C (ubicato piano terra di un fabbricato facente parte del complesso residenziale denominato "Carioca" sito in località Botro del comune di Botricello; si precisa che tale comparabile è distante dalla spiaggia se confrontato con i comparabili A e B); per quanto concerne il *Subject* si assegna un nomenclatore pari a 1, atteso che lo stesso è distante dalla spiaggia e l'accessibilità è sufficiente rispetto agli altri tre immobili.

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 al fine dell'applicazione della procedura cosiddetta "sistema di stima" (associata al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	Subject
	Atto per notar Sabina Fabiano del 30 marzo 2021, rep. 8962, foglio di mappa 5, particella 365, sub 5 gaffato al sub 11 ed al sub 22	Atto per notar Andrea Proto del 30 maggio 2016, rep. 9423, foglio di mappa 5, particella 68, sub B	Atto per notar Paola Scordamaglia del 22 luglio 2021, rep. 1294, foglio di mappa 5, particella 555, sub 91	lotto 1 immobile caricato in catasto fabbricati del comune di Botricello al foglio di mappa 5, particella 646, sub 1
Prezzo PRZ (Euro)	€ 58.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	-
Data DAT (mesi)	12	70	8	0,0
Superficie principale SUP (mq)	42,00	34,00	34,00	42,84
Balconi e verande BAL (mq)	13,3	0,0	0,0	11,31
Corte esterna EST (mq)	90	70,0	50,0	104,04
Ubicazione e accessibilità UBIACC	2,0	2,0	1,0	1,00

Si ribadisce che i dati (riportati nella tabella soprastante) sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) relativamente alla caratteristica data (DAT), si mette in evidenza che il prezzo marginale del comparabile A risulta pari ad Euro – 48,33, quello del

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

comparabile B risulta pari ad Euro -37,50 e quello del comparabile C risulta pari ad Euro – 37,50; tali prezzi marginali sono stati determinati moltiplicando il prezzo complessivo di ciascun atto di compravendita per il saggio annuale di rivalutazione rapportato al numero di mesi presenti in un anno;

- 2) per quanto concerne 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; si precisa i prezzi medi sono stati ottenuti rapportando i prezzi complessivi, indicati negli atti di compravendita, alle relative superfici; il prezzo marginale della caratteristica superficie principale risulta pari ad **Euro 1.054,55 il metro quadrato**;
- 3) per quanto concerne la caratteristica superficie balconi (BAL), il prezzo marginale di tale caratteristica (**Euro 316,36 il metro quadrato**) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale), assunto pari a 0,30;
- 4) per quanto concerne la caratteristica area esterna (EST), il prezzo marginale di tale caratteristica (**Euro 105,45 il metro quadrato**) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie area esterna/superficie principale), assunto pari a 0,10.

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

Caratteristica Data			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
Pr (DAT)	Pr (DAT)	Pr (DAT)	i n	0,003
PRZ _n *(-/12)	PRZ _n *(-/12)	PRZ _n *(-/12)		
€ 48,33	€ 37,50	€ 37,50		

Caratteristica Superficie principale (SUP)			Rapporto mercantile balconi e verande	
Pr (SUP)	Pr (SUP)	Pr (SUP)	0,10	
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)	Rapporto mercantile area esterna	
€ 3.854,35	€ 3.897,58	€ 3.353,85	0,10	

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi reali, considerando il rapporto di posizione inferiore al fantele

p(SUP) = € 3.854,35 (Euro/mq)

Caratteristica Balconi e Verande (BAL)			Rapporto mercantile balconi e verande	
Pr (BAL)	Pr (BAL)	Pr (BAL)	0,10	
€ 316,26				

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

p(BAL) = € 316,26 (Euro/mq)

Caratteristica Area Esterna (EST)			Rapporto mercantile area esterna	
Pr (EST)	Pr (EST)	Pr (EST)	0,10	
€ 105,46				

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

p(EST) = € 105,46 (Euro/mq)

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

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
	Atto per notar Sabrina Fabiano del 31 marzo 2021, rep. 8963, foglio di mappa 5, particella 565, sub 6 graffato al sub 11 ed al sub 22	Atto per notar Andrea Proto del 30 maggio 2016, rep. 9423, foglio di mappa 5, particella 638, sub 8	Atto per notar Paola Scordamaglia del 23 luglio 2021, rep. 1294, foglio di mappa 5, particella 555, sub 97
Prezzo PRZ (€uro)	€ 58.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00
Data DAT (mesi)	€ 580,00	€ 2.625,00	€ 300,00
Superficie principale SUP (mq)	€ 885,82	€ 9.322,18	€ 9.322,18
Balconi e verande BAL (mq)	-€ 640,11	€ 3.578,07	€ 3.578,07
Area esterna EST (n)	€ 1.480,58	€ 3.589,67	€ 5.698,76
Prezzi corretti	€ 60.306,29	€ 64.114,93	€ 63.899,02

Per tenere conto che in sede di reperimento dei dati (cfr. precedente tabella dei dati) è stata individuata una caratteristica qualitativa, si procede con l'adozione del sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una caratteristica della quale si vuole determinare il prezzo marginale: 1) ubicazione e accessibilità. Quindi, siamo nel caso $m > n + 1$, essendo $m = 3$ (comparabili) e $n = 1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si ribadisce che per quanto concerne la caratteristica ubicazione

Dott. Ing. Andrea Nocita

Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Via Corso G. Staglianò n. 3
 c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)
 pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it
 cell.3204037671

e accessibilità si assegna un punteggio pari a 2 ai comparabili A e B (posto che entrambi risultano ubicati in prossimità della spiaggia), un punteggio pari a 1 per il comparabile C e per il *Subject* (posto che entrambi risultano ubicati distanti dalla spiaggia se confrontati con la posizione degli altri due immobili). Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato⁹. 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:

⁹ Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine, il prezzo marginale della caratteristica ubicazione e accessibilità.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

SISTEMA DI STIMA ($m=n+1$; $m=2$; n = numero dei comparabili
 n = numero delle caratteristiche qualitative poste a sistema)

Ubicazione e accessibilità	2	2	3	2
	1	0		
D	1	0		
	1	1		
D ^T	1	1	1	
	0	0	1	
D ^T D	3	1		
	1	1		
(D ^T D) ⁻¹	0,50	-0,50		
	-0,50	1,50		
p	€ 60.306,29			
	€ 64.114,93			
	€ 63.899,02			
(D ^T p)	€ 188.320,24			
	€ 63.899,02			
s	€ 62.210,61	Valore di mercato		
	€ 1.688,41	Prezzo ubicazione e accessibilità		
Verifica (post sistema di stima)	€ 60.306,29	€ 64.114,93	€ 63.899,02	
	€ -	€ -	€ -1.688,41	
	€ 60.306,29	€ 64.114,93	€ 62.210,61	
Valore di mercato —> Media aritm.	€ 62.210,61			

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 62.210,61**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa risulta pari a **€uro 1.688,41**. 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 individuato quale **lotto n. 2** è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali**¹⁰

¹⁰Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che è richiesto in tutti gli atti utilizzati quali riferimento per la stima del lotto per cui è causa il ricorso al cosiddetto "prezzo valore"; a tal proposito, si riporta quanto indicato negli atti afferenti ai quattro atti comparabili oggetto di analisi

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

di compravendite reali e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli standard internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine. Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento, si mette in evidenza che è necessario decurtare il valore ricavato mediante l'applicazione del Market Comparison Approach (Euro 62.210,61) deve essere decurtato, ai fini della vendita all'asta, dell'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia di eventuali vizi occulti (come indicato dall'**articolo 2922 c.c.** per le vendite forzate)¹¹; detto abbattimento viene posto pari al 5%, per cui residua un importo di Euro 59.100,08, che si arrotonda (al multiplo di Euro 100,00 più vicino) a **Euro 59.100,00** (cioè Euro cinquantanovemilacent0/00). Dal valore sopra stimato, al fine di determinare il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di pignoramento, occorre detrarre i costi tecnici necessari per la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata. Tali costi ammontano complessivamente ad Euro 500,00 (cassa ed IVA inclusi, cfr. risposta al quesito n. 9 della presente relazione peritale). Pertanto, il valore a base d'asta del bene immobile in esame è pari ad **Euro 58.600,00**.

ai fini dell'applicazione del Market Comparison Approach: **1) Atto Brunella Fabiano 18 marzo 2021 (comparabile A), cfr. articolo 10:** "[...] La parte acquirente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1 - comma 497 - della Legge 23 dicembre 2005, n.266 (Finanziaria 2006) e successive modifiche ed integrazioni, richiede che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile oggetto di quest'atto, determinato ai sensi dell'art.52 - commi 4 e 5, del T.U. di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, pari ad Euro 28.632,45 (ventottomilaseicentotrentadue virgola quarantacinque) [...]"; **2) Atto Andrea Proto 30 maggio 2016 (comparabile B), cfr. articolo 9:** "[...] ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, ai sensi dell'art. 1, comma n. 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, mi richiede di voler determinare la base imponibile del presente trasferimento nella somma di euro 21.500 (ventunomilacinquecento), così determinate sulla base della rendita catastale ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del DPR 131/1986 [...]"; **3) Atto Paola Scordamaglia 23 luglio 2021 (comparabile C), cfr. articolo 3:** "[...] Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art.1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, dato atto che la vendita interviene nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobile ad uso abitativo, richiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita non dal corrispettivo pattuito ma dal cosiddetto "valore fiscale" dell'immobile determinato in Euro 28.633,00 (ventottomilaseicentotrentatré virgola zero zero) [...]".

¹¹ Si ribadisce che, come indicato nella risposta al quesito n. 13 della presente relazione peritale, per il lotto in argomento le spese necessarie per ottenere l'agibilità sono già incluse nella stima espletata con il metodo di stima definito Market Comparison Approach.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

QUESITO N. 5 al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

SUDDIVISIONE IN LOTTI

I beni staggiti possiedono le caratteristiche tipiche di un immobili residenziali pertanto a parere dello scrivente CTU sarebbe auspicabile il trasferimento in due lotti distinti,.

LOTTO N. 1:

Porzione di Abitazione sita in Petronà in località Curnello Unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Petronà al foglio 26 p.lla 472 sub. I cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 142,80 (Vedi visura allegato N. 9.1 del presente documento)

La porzione di abitazione risulterebbe derivante da divisione planimetrica (vedi Allegato N. 10.4 del presente documento)

L'immobile risulta essere ultimato, rifinito con intonaco civile e tinteggiato. I serramenti esterni (finestre e portafinestre) sono in materiale di legno, le porte interne in legno tamburato, pavimento piastrellato, e si compone di: Ingresso, cucina/letto un servizio igienico ed un ripostiglio.

All'appartamento si accede da una corte esterna comune

L'immobile risulta essere dotato di impianto idrico ed elettrico ed è privo di riscaldamento e raffrescamento.

L'abitazione si presenta complessivamente scarso stato manutentivo.

Dati geometrici Appartamento

Altezza utile interna circa $H=3,00$ m,
Superficie lorda circa $S_L= 37,40$ mq,
Superficie netta circa $S_N= 25,26$ mq

PROGETTO DI DIVISIONE



Immagine 5.1 Lotto 1 Proposta di divisione
nella quale viene evidenziato il fabbricato oggetto di P.E.
(tale immagine viene riportata in allegato 10.4 del presente documento).

LOTTO N. 2:

Abitazione sita in Botricello in località Votro **Unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Botricello al foglio 5 p.lla 648 sub. 2 cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita Euro 247,90** (Vedi visura allegato N. 9.3 del presente documento)

Dott. Ing. Andrea Nocita

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Pagina n.

L'immobile risulta essere ultimato, rifinito con intonaco civile e tinteggiato. I serramenti esterni (finestre e portafinestre) sono in materiale di alluminio, le porte interne in legno tamburato, pavimento piastrellato, e si compone di:

Cucina ingresso, disimpegno, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, un servizio igienico.

Al villino si accede sia da corte esterna di proprietà esclusiva.

L'immobile risulta essere dotato di impianto idrico ed elettrico funzionanti mentre risulta essere privo di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

L'abitazione si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione.

Dati geometrici Villino

Altezza utile interna circa $H=2,70$ m,

Superficie lorda circa $S_L=41,87$ mq,

Superficie lorda sottoscala circa $S_{L'}=2,93$ mq,

Superficie netta circa $S_N=34,64$ mq

Corte esterna superficie lorda circa $S_{LC}=104,00$ mq

Portico superficie lorda circa $S_{LP}=10,00$ mq

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

PIANO TERRA

H=2,70m
deposito metallico
amovibile



Immagine 5.2 Lotto II
nella quale viene evidenziato il fabbricato oggetto di P.E.
(tale immagine viene riportata in allegato 10.5 del presente documento)

QUESITO N. 6 in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

Le ricerche ipo-catastali sui beni pignorati hanno permesso l'individuazione dei diritti di proprietà che risultano essere i seguenti:

LOTTO N. 1 Unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Petronà al foglio 26 p.la 472 sub. 1 cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 142,80

Proprietà del bene pignorato:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
Proprietà 10/20

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
proprietà 10/20

La visura del bene è riportata in allegato N.9.1 del presente documento.

Con riferimento al lotto N. 1 si riscontra una comproprietà con tra il Sig. [REDACTED] e la moglie [REDACTED] pertanto ai fini di una eventuale vendita bisognerebbe predisporre una divisione o un progetto di massima con eventuali conguagli.

Progetto di massima di divisione:

Un progetto di divisione potrebbe essere quello di dividere l'abitazione in due porzioni come nello schema indicato con riferimento alla planimetria allegata N. 10.4, annettendo una porzione alla unità immobiliare al piano primo già di proprietà della signora [REDACTED] e lasciando la restante porzione (monolocale) alla vendita.

Si tenga presente che la scala interna risulterebbe essere una DIFFORMITA che comunque diventerebbe oggetto di una SANATORIA.

Dott. Ing. Andrea Nocita

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Pagina n.

La predisposizione di un progetto di divisione come riportato nel quesito 5 relativo alla suddivisione in lotti prevede la realizzazione di una divisione fisica dell'immobile mediante la realizzazione di alcune tramezzature interne che assegnerebbero alla Sig.ra [REDACTED] la porzione di immobile già di fatto annessa al piano primo di proprietà di quest'ultima, mentre al Sig. [REDACTED] la restante parte. Vedi planimetria riportata di seguito

PROGETTO DI DIVISIONE



Immagine 6.1 Lotto 1 Proposta di divisione
nella quale viene evidenziato l'immobile oggetto di P.E.
(tale immagine viene riportata in allegato 10.4 del presente documento)

Il lotto N. 2 costituito da **Unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Botricello al foglio 5 p.lla 648 sub. 2 cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita Euro 247,90** (Vedi visura allegato N. 9.3 del presente documento) non necessita di divisioni in quanto di proprietà esclusiva del Sig. [REDACTED]

LOTTO N. 2 Unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Botricello al foglio 5 p.lla 648 sub. 2 cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita Euro 247,90

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3
c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)
pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it
cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Proprietà del bene pignorato:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Proprietà 1000/1000

La visura del bene è riportata in allegato N.9.2 del presente documento.

PIANO TERRA



Immagine 6.2 Lotto II Proposta di divisione
nella quale viene evidenziato l'immobile oggetto di P.E.
(tale immagine viene riportata in allegato 10.5 del presente documento)

QUESITO N. 7 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi

Dott. Ing. Andrea Nocita

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Pagina n.

compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al quesito n. 7

Al fine di dar seguito ai quesiti posti dal G.E. lo scrivente tecnico ha provveduto in data 11/03/2021 (cfr allegato n. 3.3 del presente documento) ha provveduto ad inviare una mail all'amministratore di condominio del bene costituente il lotto n. 2 ricadente quest'ultimo nel villaggio Costa del Turchese al fine di conoscere quali sono le spese annuali condominiali e le eventuali pendenze dell'esecutato nei confronti del condominio. Il messaggio pec suddetto non ha ricevuto risposta anche se l'amministratore riferiva telefonicamente che non vi sono pendenze pregresse se non per l'anno 2021. Si è proceduto inoltre ad effettuare le necessarie ispezioni alla conservatoria dei registri immobiliari, incrociando i dati delle ricerche effettuate per soggetto nel ventennio antecedente la data del pignoramento e quelle effettuate per immobile (vedi ispezioni riportate in allegato dal n.13.1 al 13.19).

ISPEZIONE IPOCATASTALE PER SOGGETTO

E' stata effettuata una ispezione catastale per soggetto nel periodo di tempo tra 05/03/1969 ed il 05/03/2022 relativa a [REDACTED] nato a [REDACTED]. Dalla ricerca sono stati identificati 4 omonimi a parere dello scrivente tutti riconducibili allo stesso soggetto il Sig. [REDACTED]. I casi di omonimia sono dovuti alla presenza del secondo nome che ha generato alcuni casi di disallineamento catastale (si veda allegato n. 13.1)

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3
c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)
pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it
cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

4. [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/09/1983 - Registro Particolare 14258
Registro Generale 16103
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
(Vedi ALL. 13.3 del presente documento)
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/07/1985 - Registro Particolare 8914
Registro Generale 10356
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
(Vedi ALL. 8.1 del presente documento)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/1992 - Registro Particolare 76 Registro
Generale 2455 Pubblico ufficiale DONEGANA PIER LUIGI Repertorio
115596 del 16/12/1991 IPOTECA VOLONTARIA derivante da ALTRA
OBBLIGAZIONE Immobili siti in BELCASTRO(CZ), PETRONA'(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 651 del 21/05/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE)
(Vedi ALL. 13.4 del presente documento)
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/1996 - Registro Particolare 16213
Registro Generale 19520
Pubblico ufficiale LIGUORI FRANCESCO MARIA Repertorio 54369 del
07/10/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BOTRICELLO(CZ)
SOGGETTO ACQUIRENTE
(Vedi ALL. 8.2 del presente documento)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 20/10/2001 - Registro Particolare 2371
Registro Generale 23004
Pubblico ufficiale CUOCOLO ALBERTO Repertorio 64713 del
08/10/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BOTRICELLO(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 661 del 03/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
(Vedi ALL. 13.5 del presente documento)

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22/07/2010 - Registro Particolare 8064 Registro Generale 12502
Pubblico ufficiale CUOCOLO ALBERTO Repertorio 80260/16592 del 30/06/2010

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Immobili siti in BOTRICELLO(CZ), PETRONA'(CZ)
(Vedi ALL. 13.7 del presente documento)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 969 del 04/07/2016 (INEFFICACIA PARZIALE)
(Vedi ALL. 13.8 del presente documento)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/2010 - Registro Particolare 8854
Registro Generale 13812 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA
Repertorio 90596/18399 del 10/08/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BELCASTRO(CZ)
SOGGETTO VENDITORE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 - Registro Particolare 487 Registro Generale 6644

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO Repertorio 346/2012 del 14/02/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BOTRICELLO(CZ)
SOGGETTO DEBITORE

(Vedi ALL. 13.9 del presente documento)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2013 - Registro Particolare 4 Registro Generale 57

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 6310 del 15/11/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BOTRICELLO(CZ), PETRONA'(CZ)
SOGGETTO DEBITORE

(Vedi ALL. 13.10 del presente documento)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2013 - Registro Particolare 5182
Registro Generale 7646

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO Repertorio 3615 del

19/04/2013

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A
TRASCRIZIONE

Immobili siti in BOTRICELLO(CZ), PETRONA'(CZ)
(Vedi ALL. 13.11 del presente documento)

11 TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2014 - Registro Particolare 2219
Registro Generale 2635
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7707 del 10/09/2013
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A

TRASCRIZIONE

Immobili siti in BOTRICELLO(CZ), PETRONA'(CZ)
(Vedi ALL. 13.12 del presente documento)

12 ISCRIZIONE CONTRO del 12/07/2016 - Registro Particolare 1038
Registro Generale 9135
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 948 del 29/05/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BOTRICELLO(CZ), PETRONA'(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
(Vedi ALL. 13.13 del presente documento)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/03/2021 - Registro Particolare 2616
Registro Generale 3160
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6680/2020 del
13/01/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BOTRICELLO(CZ), PETRONA'(CZ)
(Vedi ALL. 13.14 del presente documento)

Dagli atti sopra elencati si evidenziano al punto N. 6 nell'anno 2010 la
costituzione di un fondo patrimoniale (Vedi ALL. 13.7 del presente
documento) relativamente agli immobili oggetto di procedura esecutiva
dichiarato poi parzialmente inefficace per la quota relativa al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] (Vedi ALL. 13.8 del presente documento).

Si evidenzia punto N. 8 una iscrizione di **ipoteca giudiziale derivante da
decreto ingiuntivo** del 2012 relativamente all'immobile sito in Botricello
identificato al NCEU al foglio 5 p.lla 648 sub. 3 (Vedi ALL. 13.9 del
presente documento).

Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Si evidenzia punto N. 9 una iscrizione di **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** del 2013 relativamente agli immobili siti in Botricello identificato al NCEU al foglio 5 p.lla 648 sub. 3 e Petronà identificato al NCEU al foglio 26 p.lla 472 sub. 1 (Vedi ALL. 13.10 del presente documento)

Si evidenziano ai punti N.10 e N. 11 la richiesta di **revoca del fondo patrimoniale** costituito al punto 6 nei confronti della banca Intesa San Paolo S.P.A. e Unicredit S.P.A. immobili siti in Botricello identificato al NCEU al foglio 5 p.lla 648 sub. 3 e Petronà identificato al NCEU al foglio 26 p.lla 472 sub. 1 (Vedi ALL. 13.11 e 13.12 del presente documento)

Si evidenzia un **decreto ingiuntivo** a favore di UNICREDIT S.P.A. **sugli immobili** siti in Botricello identificato al NCEU al foglio 5 p.lla 648 sub. 3 e Petronà identificato al NCEU al foglio 26 p.lla 472 sub. 1 (Vedi ALL. 13.13 del presente documento)

Si evidenzia un **verbale di pignoramento** a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL. **sugli immobili** siti in Botricello identificato al NCEU al foglio 5 p.lla 648 sub. 3 e Petronà identificato al NCEU al foglio 26 p.lla 472 sub. 1 (Vedi ALL. 13.14 del presente documento)

ISPEZIONE IPOCATATALE PER IMMOBILE

E' stata effettuata una ispezione catastale per immobile relativamente al lotto N. 1 nel periodo di tempo tra 05/03/1969 ed il 05/03/2022 relativa a:

LOTTO N. 1 Unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Petronà al foglio 26 p.lla 472 sub. 1 cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, **rendita Euro 142,80**

Ispezione dal 05/03/1969 al 05/03/2022

1. ISCRIZIONE del 18/01/1992 - Registro Particolare 76 Registro Generale 2455 Pubblico ufficiale DONEGANA PIER LUIGI Repertorio 115596 del 16/12/1991 IPOTECA VOLONTARIA derivante da ALTRA OBBLIGAZIONE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 651 del 21/05/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

(Vedi ALL. 13.4 del presente documento)

2. TRASCRIZIONE del 22/07/2010 - Registro Particolare 8064 Registro Generale 12502
Pubblico ufficiale CUOCOLO ALBERTO Repertorio 80260/16592 del 30/06/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 969 del 04/07/2016 (INEFFICACIA PARZIALE)
(Vedi ALL. 13.7 del presente documento)

3. ISCRIZIONE del 03/01/2013 - Registro Particolare 4 Registro Generale 57
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 6310 del 15/11/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
(Vedi ALL. 13.10 del presente documento)

4. TRASCRIZIONE del 23/05/2013 - Registro Particolare 5182 Registro Generale 7646
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO Repertorio 3615 del 19/04/2013
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
(Vedi ALL. 13.11 del presente documento)

5. TRASCRIZIONE del 05/03/2014 - Registro Particolare 2219 Registro Generale 2635
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7707 del 10/09/2013 DOMANDA
GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
(Vedi ALL. 13.12 del presente documento)

6. ANNOTAZIONE del 04/07/2016 - Registro Particolare 969 Registro Generale 8665
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO Repertorio 81 del 19/01/2016
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8064 del 2010
(Vedi ALL. 13.8 del presente documento)

7. ISCRIZIONE del 12/07/2016 - Registro Particolare 1038 Registro Generale 9135
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 948 del 29/05/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
(Vedi ALL. 13.13 del presente documento)

8. TRASCRIZIONE del 12/03/2021 - Registro Particolare 2616 Registro Generale 3160
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6680/2020 del 13/01/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(Vedi ALL. 13.14 del presente documento)

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

LOTTO N. 2 Unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Botricello al foglio 5 p.lla 648 sub. 2 cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita Euro 247,90

1. TRASCRIZIONE del 25/10/1996 - Registro Particolare 16213 Registro Generale 19520

Pubblico ufficiale LIGUORI FRANCESCO MARIA Repertorio 54369 del 07/10/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
(Vedi ALL. 8.2 del presente documento)

2. ISCRIZIONE del 20/10/2001 - Registro Particolare 2371 Registro Generale 23004

Pubblico ufficiale CUOCOLO ALBERTO Repertorio 64713 del 08/10/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 661 del 03/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
(Vedi ALL. 13.5 del presente documento)

3. TRASCRIZIONE del 22/07/2010 - Registro Particolare 8064 Registro Generale 12502

Pubblico ufficiale CUOCOLO ALBERTO Repertorio 80260/16592 del 30/06/2010

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 969 del 04/07/2016 (INEFFICACIA PARZIALE)
2. (Vedi ALL. 13.7 del presente documento)

4. ISCRIZIONE del 18/05/2012 - Registro Particolare 487 Registro Generale 6644

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO Repertorio 346/2012 del 14/02/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

(Vedi ALL. 13.9 del presente documento)

5. ISCRIZIONE del 03/01/2013 - Registro Particolare 4 Registro Generale 57

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 6310 del 15/11/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

(Vedi ALL. 13.10 del presente documento)

6. TRASCRIZIONE del 23/05/2013 - Registro Particolare 5182 Registro Generale 7646

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO Repertorio 3615 del 19/04/2013
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

(Vedi ALL. 13.11 del presente documento)

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

7. TRASCRIZIONE del 05/03/2014 - Registro Particolare 2219 Registro Gene
2635

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7707 del 10/09/2013
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
(Vedi ALL. 13.12 del presente documento)

8. ANNOTAZIONE del 04/07/2016 - Registro Particolare 969 Registro Generale 8665
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO Repertorio 81 del
19/01/2016

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8064 del 2010
(Vedi ALL. 13.8 del presente documento)

9. ISCRIZIONE del 12/07/2016 - Registro Particolare 1038 Registro Generale 9135

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 948 del 29/05/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
(Vedi ALL. 13.13 del presente documento)

10. TRASCRIZIONE del 12/03/2021 - Registro Particolare 2616 Registro Generale 3160
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6680/2020 del
13/01/2021

(Vedi ALL. 13.14 del presente documento)

Dot. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Quesito n. 9: “la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”

Risposta n. 9

Si procede di seguito alla descrizione della regolarità urbanistica ed edilizia dei beni immobili staggiti. In merito all’immobile censito in catasto fabbricati del comune di Petronà al foglio di mappa 26, particella 472, subalterno I, occorre precisare che, al fine di verificare la sussistenza di eventuali titoli edilizi in capo all’immobile predetto, lo scrivente in data 10 ottobre 2021 inoltrava per mezzo di PEC al comune di Petronà apposita richiesta di accesso agli atti. In particolare, nella PEC in argomento (inoltrata al settore urbanistica del comune di Petronà) richiedeva: “il rilascio dei seguenti documenti (in copia da produrre agli atti giudiziari): - copia di tutti gli eventuali provvedimenti emanati (concessioni edilizie o permessi di costruire anche se in sanatoria, con relativi allegati tecnici e grafici, autorizzazioni, DIA, istanze di condono, eventuali provvedimenti sanzionatori, quali ad esempio ordinanze di demolizione ed atti conseguenziali, etc.) in ordine agli immobili sopraindicati; -certificazione dell’esistenza di eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità dei beni oggetto di pignoramento; - certificazione di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; - certificazione dell’esistenza di ulteriori vincoli di altro genere (esempio: paesaggistici, PAI, fascia di rispetto di infrastrutture ecc.); - certificazione dell’esistenza di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; - certificazione della eventuale collocazione del bene su suolo demaniale precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o sia in corso la pratica per lo stesso; - certificazione dell’esistenza di pesi o oneri di altro tipo (esempio se i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico e se vi

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

sta stata affrancazione da tali pesi)". A seguito della PEC inoltrata, lo scrivente contattava telefonicamente l'ufficio tecnico del comune di Petronà al fine di ricevere informazioni in merito alla richiesta di accesso agli atti protocollata. Dopo aver effettuato le necessarie ricerche presso l'archivio comunale, lo stesso ufficio tecnico comunicava per le vie brevi allo scrivente che in merito all'unità immobiliare staggita (censita in catasto fabbricati del comune di Petronà, al foglio di mappa 26, particella 472, sub 1) non risultava depositata alcuna pratica urbanistica. Pertanto, al fine di esprimersi circa la conformità urbanistica dell'unità immobiliare staggita (sita nel comune di Petronà), gli unici documenti ufficiali disponibili sono gli atti pubblici di provenienza del bene pignorato. In particolare, nell'atto di compravendita per notar Pier Luigi Donegana del giorno 8 giugno 1985 (con il quale il bene oggetto di pignoramento perveniva ai debitori escussi), trascritto in data 1 luglio 1985 al numero 10356 di RG ed al numero 8915 di RP, è indicato espressamente che: *"Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 la parte venditrice, a mezzo dell'intervenuta procuratrice, attestò ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della Legge 4 gennaio 1968, n. 15, che le opere relative al fabbricato in oggetto sono state iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 e dichiarò inoltre che non esistono opere realizzate successivamente per le quali sia necessario un provvedimento autorizzativo"*. Tuttavia, nonostante la dichiarazione resa nell'atto pubblico sopra indicato, al fine di verificare ulteriormente l'effettiva esistenza del fabbricato che ci occupa in data antecedente al 2 settembre 1967, lo scrivente ha proceduto ad acquisire (presso l'Archivio Notarile di Stato di Catanzaro) l'atto di compravendita per notar Michele Facchini del 14 agosto 1967, registrato in data 2 settembre 1967 al n. 178 di volume e trascritto in data 14 settembre 1967 al numero 15245 del Registro Generale ed al numero 13856 del Registro Particolare. Dall'atto che ci occupa emerge che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava esistente anche alla data di stipula dell'atto per notar Facchini (14 agosto 1967) e – pertanto – in data antecedente al 2 settembre 1967. A tal proposito, si ritiene opportuno riportare di seguito quanto previsto dal comma 1-bis dell'articolo 9-bis del d.P.R. n. 380/2001 in merito alla documentazione ed allo stato legittimo degli immobili: *"1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri*

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3
c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)
pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it
cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia". Pertanto, atteso che presso l'archivio del comune di Petronà non risulta depositato alcun progetto in merito all'immobile staggito (da cui possa derivare la legittimità urbanistica dello stesso bene), così come previsto dal predetto articolo 9-bis, lo scrivente si basa (al fine di verificare la legittimità urbanistica del manufatto) sull'unica documentazione ufficiale disponibile (ovvero sull'atto pubblico per notar Facchini del 14 agosto 1967). Tale rogito, seppur in maniera descrittiva, attestava l'esistenza dell'immobile staggito in epoca antecedente alla data del 2 settembre 1967. In merito a tale circostanza, al fine di esprimersi relativamente alla conformità urbanistica dell'immobile pignorato, si ritiene opportuno riportare quanto sancito dall'articolo 31, comma 1 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150: "*Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune*". Mediante tale articolo veniva sancita (a partire dall'anno 1942) l'obbligatorietà della licenza edilizia per qualsiasi tipo di nuova costruzione (o ampliamento dell'esistente), se ricadente (per comuni sprovvisti di strumento urbanistico) all'interno del centro abitato comunale. Ovviamente, per le costruzioni esterne al centro abitato non era necessaria alcun tipo di licenza e/o permesso. In merito a tale circostanza, occorre precisare che solo l'articolo 10, comma 1 della Legge 6 agosto 1967, n. 765 (cosiddetta legge Ponte) ha esteso l'obbligo di licenza edilizia a tutte le costruzioni ricadenti nell'intero territorio comunale (e, non più solo a quelle rientranti nel centro abitato). Si riporta stralcio del predetto articolo 10: "*Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco*". Nel caso che ci occupa, l'immobile staggito è stato realizzato in epoca antecedente alla data del 2 settembre 1967 (epoca di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765), come emerge dall'atto di compravendita per notar Facchini del 14 agosto 1967, ma in epoca successiva all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942. Pertanto, la legittimità urbanistica dello stesso è funzione della

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

perimetrazione del centro abitato di Petronà relativamente all'anno 1967. In altre parole, se l'immobile per cui è causa fosse ricaduto all'epoca della sua realizzazione (presumibilmente avvenuta nel corso del 1967, come sembrerebbe emergere dall'atto di compravendita per notar Facchini) nella perimetrazione urbana del comune di Petronà, lo stesso bene staggito si sarebbe dovuto considerare illegittimo, in quanto privo di licenza e/o permesso edilizio. Nel caso contrario – invece – tale bene potrebbe essere ritenuto legittimo, atteso che è stato realizzato senza alcuna autorizzazione in un'area esterna al centro urbano di Petronà. Pertanto, al fine di conoscere la perimetrazione urbana del comune di Petronà, lo scrivente contattava per le vie brevi l'ufficio tecnico dello stesso comune. Da quanto emerso dai contatti telefonici con l'ufficio dell'ente, è verosimile ritenere che la prima perimetrazione urbana di Petronà coincida con la zonizzazione del Programma di Fabbricazione risalente all'anno 1975. Tale circostanza induce lo scrivente a supporre che in data antecedente all'anno 1967 non esisteva alcuna perimetrazione del centro urbano di Petronà. Se così fosse, l'immobile staggito è da ritenersi comunque legittimo, come sancito nella sentenza del TAR Puglia (Lecce) del giorno 1 febbraio 2021, n. 162. Con tale sentenza – infatti – il TAR di Lecce annullava un'ordinanza di demolizione di un immobile costruito in epoca antecedente all'anno 1967 (e comunque successivamente all'anno 1942), posto che non si riusciva a stabilire se il fabbricato oggetto di controversia ricadesse o meno nel centro urbano del comune in argomento, in quanto la prima perimetrazione urbana dello stesso era stata realizzata solo nell'anno 1969 (quindi in epoca successiva all'entrata in vigore della legge Ponte del 6 agosto 1967). Pertanto, nel caso di specie, atteso che (vista l'ubicazione del bene pignorato) l'immobile staggito non sia da considerarsi presumibilmente ricadente nel centro storico dello stesso comune (sul punto è opportuno mettere in evidenza che l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento ricade, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, nella zona territoriale omogenea di tipo B), si ritiene (salvo diverse determinazioni dell'ufficio comunale competente) che l'immobile sia da considerarsi legittimo da un punto di vista urbanistico. In particolare, tale conclusione deriva dal fatto che lo stesso fabbricato è stato realizzato sicuramente in data antecedente al 2 settembre 1967 e che verosimilmente (stante la posizione dello stesso rispetto al nucleo storico del comune) ricadeva (all'epoca della sua realizzazione) in un'area esterna al centro abitato.

Occorre mettere in evidenza che al fine di verificare la conformità urbanistica in merito alla distribuzione interna dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ha confrontato lo stato di fatto dell'unità in

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

argomento con quanto rappresentato nella planimetria catastale redatta dal geometra Vittorio Capocasale in data 30 marzo 1985 (atteso che, per i motivi sopra esposti, presso il comune di Petronà non è stato reperito alcun elaborato grafico rappresentante l'immobile oggetto di pignoramento). Dal confronto in esame, è emerso che la distribuzione interna dell'appartamento staggito coincide in linea di massima con quella rappresentata nella planimetria catastale predetta, allegata all'atto di acquisto dell'unità immobiliare per cui è causa. Tale circostanza lascia supporre che gli attuali proprietari dell'immobile non abbiano eseguito lavori interni nell'unità staggita concernenti una diversa distribuzione interna degli spazi. Anche per quanto riguarda le aperture esterne (finestre, porte esterne) non sono state riscontrate vistose differenze, se non dell'ordine di qualche centimetro. Tali differenze possono essere ritenute accettabili, atteso che possono dipendere principalmente da piccoli errori in fase di misurazione e/o di rappresentazione grafica del rilievo eseguito. Tuttavia, si ritiene necessario mettere in evidenza che allo stato di fatto è stata riscontrata la presenza di una scala a chiocciola che dal corridoio dell'unità immobiliare pignorata consente di raggiungere (per mezzo di un foro praticato nel solaio esistente) l'unità immobiliare soprastante (non oggetto di pignoramento, in quanto censita con altro subalterno). Si ritiene che tale scala, non rappresentata nella planimetria catastale redatta dal geometra Capocasale nell'anno 1985, sia stata realizzata in epoca successiva alla data di acquisto dell'appartamento oggetto di pignoramento in assenza di titolo edilizio. Pertanto, atteso che questa collega verticalmente due unità immobiliari distinte (tra cui solo una oggetto di pignoramento) e che è stata realizzata verosimilmente in assenza di calcolo strutturale depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Catanzaro, si ritiene opportuno prevedere la demolizione della stessa ed il ripristino del solaio originario. A tal proposito, lo scrivente (per valutare il costo complessivo dei lavori necessari al ripristino dello stato originario dell'immobile) ha redatto un apposito computo metrico estimativo, utilizzando (quale riferimento per i valori unitari) il Prezziario della Regione Calabria 2021, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 375 del giorno 11 agosto 2021, pubblicata su BURC n. 78 del 17 settembre 2021. Le lavorazioni considerate per ripristinare lo stato legittimo dell'immobile in argomento sono:

- rimozione della scala a chiocciola esistente (avente struttura in acciaio);
- ripristino del solaio di interpiano (misto in conglomerato cementizio e laterizio), con la chiusura strutturale della botola realizzata;
- l'intonacatura dell'intradosso della nuova porzione di solaio realizzata;
- la preparazione del fondo e la tinteggiatura di tutto l'intradosso del solaio del corridoio.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Il costo complessivo dei lavori in argomento risulta pari ad **€uro 368,58** oltre IVA e spese tecniche (cfr. computo metrico estimativo riportato quale allegato n. 15.2 della presente relazione peritale). Pertanto, atteso che l'IVA sui lavori in argomento è pari al 22% e che le spese tecniche per il pagamento della parcella di un professionista abilitato risultano pari a circa **€uro 800,00** (IVA e cassa inclusi), il costo complessivo per il ripristino dello stato di fatto legittimato è pari ad **€uro 1.249,66**, che approssimato al multiplo di **€uro 10,00** più vicino è pari ad **€uro 1.250,00**. Tale costo si dovrà sottrarre dal valore di stima determinato per l'immobile in argomento, al fine di valutare il prezzo a base d'asta del bene staggito.

Per quanto concerne l'unità immobiliare ubicata nel comune di Botricello (censita in catasto fabbricati dello stesso comune al foglio di mappa 5, particella 648, subalterno 3), al fine di reperire la necessaria documentazione urbanistica per esprimersi circa la legittimità del bene immobile in argomento, lo scrivente in data 10 ottobre 2021 inoltrava per mezzo di PEC al comune di Botricello apposita istanza di accesso agli atti, con la quale si richiedeva: "[...] il rilascio dei seguenti documenti (in copia da produrre agli atti giudiziari): - copia di tutti gli eventuali provvedimenti emanati (concessioni edilizie o permessi di costruire anche se in sanatoria, con relativi allegati tecnici e grafici, autorizzazioni, DIA, istanze di condono, eventuali provvedimenti sanzionatori, quali ad esempio ordinanze di demolizione ed atti consequenziali, etc.) in ordine agli immobili sopraindicati; - Certificazione dell'esistenza di eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità dei beni oggetto di pignoramento; - Certificazione di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; - Certificazione dell'esistenza di ulteriori vincoli di altro genere (esempio: paesaggistici, PAI, fascia di rispetto di infrastrutture ecc.); - Certificazione dell'esistenza di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; - Certificazione della eventuale collocazione del bene su suolo demaniale precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o sia in corso la pratica per lo stesso; - Certificazione dell'esistenza di pesi o oneri di altro tipo (esempio se i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi) [...]" Pertanto, a seguito delle ricerche espletate dall'ufficio tecnico di Botricello presso il proprio archivio comunale, è stata reperita e consegnata allo scrivente la seguente documentazione (cfr. allegati dal n. 12.1 al n. 12.19):

1. concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica (n. 950 di protocollo ed afferente alla pratica edilizia n. 991/243/99), rilasciata dal comune di Botricello in data 14 maggio 1980; con la predetta

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

concessione edilizia si autorizzava la ditta Costruzioni Generali s.n.c. dei fratelli Paolo e Pasquale Barberio a costruire il villaggio turistico denominato “Costa Turchese” in località Botro del comune di Botricello (sull’area all’epoca distinta in catasto terreni al foglio di mappa 5, particelle 24, 34 e 26);

2. concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica (relativa alla pratica edilizia n. 7/138), rilasciata dal comune di Botricello in data 12 maggio 1981 alla ditta Compagnia di Sviluppo Turistico s.r.l. con sede in via Cristoforo Colombo del comune di Lamezia Terme; con la predetta concessione edilizia si autorizzava la variante relativa alla costruzione del villaggio turistico Costa Turchese “limitatamente al primo intervento di ha 8.76.70” sito in località Botro del comune di Botricello;
3. concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica (relativa alla pratica edilizia n. 346/203), rilasciata dal comune di Botricello in data 1 febbraio 1983 alla ditta Compagnia di Sviluppo Turistico numero 2 s.r.l. con sede in via Aldo Moro del comune di Lamezia Terme; con la predetta concessione edilizia si autorizzava il secondo intervento (previsti su 5.96.40 ettari di terreno) relativamente alla costruzione del villaggio turistico Costa Turchese sito in località Botro del comune di Botricello;
4. certificato di rispondenza rilasciato (ai sensi dell’articolo 28 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64) dall’Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Calabria (ufficio genio civile) in data 4 agosto 1981; con il certificato in argomento (rilasciato a seguito dell’istanza protocollata dalla ditta Pasquale Gianfranco Barberio, delegato Amministratore Unico della società Compagnia di Sviluppo Turistico) si attestava che n. 24 fabbricati con struttura in c.a. (composti di due piani fuori terra) costruiti in località Costa del Turchese del comune di Botricello risultavano conformi con quanto sancito dalla Legge 2 febbraio 1974, n. 64; si precisa che tali fabbricati erano stati edificati in virtù del progetto approvato dal Genio Civile di Catanzaro con il foglio n. 16111 del 7 aprile 1980 e successiva variante n. 308 del 30 gennaio 1981; i fabbricati in argomento risultavano inoltre dotati di certificato di collaudo n. 15748 del 3 agosto 1981;
5. certificato di rispondenza n. 22067 rilasciato (ai sensi dell’articolo 28 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64) dall’Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Calabria (ufficio genio civile) in data 3 dicembre 1982; con il certificato in argomento (rilasciato a seguito dell’istanza protocollata dalla ditta Pasquale Barberio) si attestava che i fabbricati con struttura in c.a. (composti di due piani fuori terra), identificati in planimetria dai numeri

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

97, 96, 95, 93, 94, 86, 85, 84, 83, 28, 21, 16, 10, 3, 30, 22, 17, 11, 4, 11b, 8b, 12, 9b, 13, 10b, 20b, 21b, 16b, 12b, 22b, 17b, 13b, 23b, 18b, 14b, 24b, 19b, 15b e costruiti tutti in località Costa del Turchese del comune di Botricello, risultavano conformi con quanto sancito dalla Legge 2 febbraio 1974, n. 64; si precisa che tali fabbricati erano stati edificati in virtù del progetto approvato dal Genio Civile di Catanzaro con il foglio n. 16111 del 17 novembre 1980 e successiva variante n. 308 del 20 gennaio 1981 e n. 16130 del 30 settembre 1982; i fabbricati in argomento risultavano - inoltre - dotati di certificato di collaudo n. 27354 del 15 novembre 1982 e n. 21838 del giorno 1 dicembre 1982;

6. certificato di rispondenza n. 22057 rilasciato (ai sensi dell'articolo 28 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64) dall'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Calabria (ufficio genio civile) in data 3 dicembre 1982; con il certificato in argomento (rilasciato a seguito dell'istanza protocollata dalla ditta Pasquale Barberio) si attestava che i fabbricati con struttura in c.a. (composti di due piani fuori terra), identificati in planimetria dai numeri 97, 96, 95, 93, 94, 86, 85, 84, 83, 28, 21, 16, 10, 3, 30, 22, 17, 11, 4, 11b, 8b, 12, 9b, 13, 10b, 20b, 21b, 16b, 12b, 22b, 17b, 13b, 23b, 18b, 14b, 24b, 19b, 15b e costruiti tutti in località Costa del Turchese del comune di Botricello, risultavano conformi con quanto sancito dalla Legge 2 febbraio 1974, n. 64; si precisa che tali fabbricati erano stati edificati in virtù del progetto approvato dal Genio Civile di Catanzaro con il foglio n. 16111 del 17 novembre 1980 e successiva variante n. 308 del 20 gennaio 1981 e n. 16130 del 30 settembre 1982; i fabbricati in argomento risultavano - inoltre - dotati di certificato di collaudo n. 27354 del 15 novembre 1982 e n. 21838 del giorno 1 dicembre 1982; si precisa che, come emerge dalla planimetria generale relativa al "progetto generale aggiornato - 2° intervento" (riportata in allegato alla presente relazione peritale), il certificato in argomento è afferente all'immobile staggito sito in località Botro del comune di Botricello;

7. certificato di rispondenza n. 22057 rilasciato (ai sensi dell'articolo 28 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64) dall'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Calabria (ufficio genio civile) in data 3 dicembre 1982; con il certificato in argomento (rilasciato a seguito dell'istanza protocollata dalla ditta Pasquale Barberio) si attestava che i fabbricati con struttura in c.a. (composti di due piani fuori terra), identificati in planimetria dai numeri 97, 96, 95, 93, 94, 86, 85, 84, 83, 28, 21, 16, 10, 3, 30, 22, 17, 11, 4, 11b, 8b, 12, 9b, 13, 10b, 20b, 21b, 16b, 12b, 22b, 17b, 13b, 23b, 18b, 14b, 24b,

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

18b, 15b e costruiti tutti in località Costa del Turchese del comune di Botricello, risultavano conformi con quanto sancito dalla Legge 2 febbraio 1974, n. 64; si precisa che tali fabbricati erano stati edificati in virtù del progetto approvato dal Genio Civile di Catanzaro con il foglio n. 16111 del 17 novembre 1980 e successiva variante n. 308 del 20 gennaio 1981 e n. 16130 del 30 settembre 1982; i fabbricati in argomento risultavano - inoltre - dotati di certificato di collaudo n. 27354 del 15 novembre 1982 e n. 21838 del giorno 1 dicembre 1982;

8. certificato di rispondenza n. 21374 rilasciato (ai sensi dell'articolo 28 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64) dall'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Calabria (ufficio genio civile) in data 28 ottobre 1983; con il certificato in argomento (rilasciato a seguito dell'istanza protocollata dalla ditta Pasquale Barberio) si attestava che i fabbricati con struttura in c.a. (composti di due piani fuori terra), identificati in planimetria dai numeri 9/2, 10/2, 11/2, 12/2, 13/2, 15/2, 16/2, 17/2, 18/2, 20/2, 22/2, 23/2, 24/2, 25/2, 26/2, 27/2, 28/2, 29/2, 30/2, 31/2, 32/2, 33/2 e 34/2 e costruiti tutti in località Costa del Turchese del comune di Botricello, risultavano conformi con quanto sancito dalla Legge 2 febbraio 1974, n. 64; si precisa che tali fabbricati erano stati edificati in virtù del progetto approvato dal Genio Civile di Catanzaro con il foglio n. 16111 del 17 novembre 1980 e successiva variante n. 308 del 20 gennaio 1981 e n. 16130 del 30 settembre 1982; i fabbricati in argomento risultavano - inoltre - dotati di certificato di collaudo n. 20793 del 10 ottobre 1983;

9. certificato di rispondenza n. 24431 rilasciato (ai sensi dell'articolo 28 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64) dall'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Calabria (ufficio genio civile) in data 9 dicembre 1983; con il certificato in argomento (rilasciato a seguito dell'istanza protocollata dalla ditta Pasquale Barberio) si attestava che i fabbricati con struttura in c.a. (composti di due piani fuori terra), identificati in planimetria dai numeri 8/2, 14/2, 19/2, 21/2, 98/2, 99/2 e 100/2 e costruiti tutti in località Costa del Turchese del comune di Botricello, risultavano conformi con quanto sancito dalla Legge 2 febbraio 1974, n. 64; si precisa che tali fabbricati erano stati edificati in virtù del progetto approvato dal Genio Civile di Catanzaro con il foglio n. 16111 del 17 novembre 1980 e successiva variante n. 308 del 20 gennaio 1981 e n. 16130 del 30 settembre 1982 e n. 20782 del 25 ottobre 1983; i fabbricati in argomento risultavano - inoltre - dotati di certificato di collaudo n. 24864 del 2 dicembre 1983;

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

10. certificato di rispondenza n. 14162 rilasciato (ai sensi dell'articolo 28 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64) dall'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Calabria (ufficio genio civile) in data 24 luglio 1984; con il certificato in argomento (rilasciato a seguito dell'istanza protocollata dalla ditta Società Compagnia di Sviluppo Turistico s.r.l.) si attestava che i fabbricati con struttura in c.a. (composti di due piani fuori terra), identificati in planimetria dai numeri 1/2, 2/2, 3/2, 4/2, 5/2, 6/2 e 7/2 e costruiti tutti in località Costa del Turchese del comune di Botricello, risultavano conformi con quanto sancito dalla Legge 2 febbraio 1974, n. 64; si precisa che tali fabbricati erano stati edificati in virtù del progetto approvato dal Genio Civile di Catanzaro con il foglio n. 16111 del 17 novembre 1980 e successiva variante n. 308 del 20 gennaio 1982 e n. 16130 del 30 settembre 1982 e n. 20782 del 25 ottobre 1983; i fabbricati in argomento risultavano - inoltre - dotati di certificato di collaudo n. 13759 del 9 luglio 1984;

11. certificato di rispondenza n. 2758 rilasciato (ai sensi dell'articolo 28 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64) dall'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Calabria (ufficio genio civile) in data 23 marzo 1995; con il certificato in argomento (rilasciato a seguito dell'istanza protocollata dalla ditta Bumbaca Luigi in qualità di Amministratore Delegato del Condominio "Villaggio Turistico Costa del Turchese") si attestava che n. 10 fabbricati con struttura in c.a. (composti di due piani fuori terra), identificati in planimetria dai numeri 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15 e 18 e costruiti tutti in località Costa del Turchese del comune di Botricello, risultavano conformi con quanto sancito dalla Legge 2 febbraio 1974, n. 64; si precisa che tali fabbricati erano stati edificati in virtù del progetto approvato dal Genio Civile di Catanzaro con il foglio n. 16111 del 17 novembre 1980 e successiva variante n. 308 del 20 gennaio 1981; i fabbricati in argomento risultavano - inoltre - dotati di certificato di collaudo n. 21838 del 12 dicembre 1982;

12. relazione tecnica redatta dall'ing. Luigi Siciliani de Cumis, su incarico ricevuto dall'amministratore del villaggio Costa del Turchese, al fine di ottenere il certificato di conformità necessario per il rilascio del certificato di abitabilità da parte del comune di Botricello ai sensi dell'articolo 52 del Regolamento Edilizio comunale; si precisa che nella relazione in argomento l'ing. Siciliani asseriva che: "nel corso dei sopralluoghi, l'ultimo dei quali il 6.5.97, sono state rilevate alcune difformità di lieve entità: - chiusure di sottoscale; - realizzazione di casotti; - posa in opera di

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

docce e lavelli; - creazione di tettoie e gazebi”; al fine di localizzare ed individuare gli immobili del villaggio Costa del Turchese con i piccoli abusi sopra elencati, l’ing. Siciliani redigeva due elenchi allegati alla presente relazione tecnica: 1) il primo elenco conteneva gli immobili conformi al progetto redatto dall’ing. Antonio Ferraro; 2) il secondo elenco – di contro – riportava gli immobili non prettamente conformi al progetto dell’ing. Antonio Ferraro; dagli elenchi sopra riportati si evince chiaramente che l’immobile staggito (identificato con la villa n. 4, interno n. 3) non riportava all’epoca di redazione della predetta relazione di conformità alcun tipo di abuso;

13. certificato di abitabilità/agibilità (n. 7409 di protocollo) rilasciato (ai sensi di quanto sancito dal d.P.R. n. 425 del 22 aprile 1994) dal comune di Botricello in data 23 agosto 2001, a seguito dell’istanza presentata dal proprietario dell’immobile ([REDACTED] [REDACTED]) in data 5 ottobre 1999 e recante n. 7409 di protocollo;

14. autorizzazione in sanatoria n. 79 (recante numero di protocollo 6009), rilasciata dal dirigente dell’ufficio tecnico di Botricello in data 20 settembre 2002, con la quale veniva sanata urbanisticamente la chiusura del sottoscala del villino n. 4, int. 3; tale titolo edilizio veniva rilasciato a seguito dell’istanza protocollata dal debitore escusso presso il comune di Botricello in data 21 agosto 2001; vista la relazione redatta dall’ing. Siciliani nell’anno 1999 (sopra elencata), si precisa che tale abuso è stato commesso verosimilmente in data successiva alla redazione di tale relazione di conformità;

15. deliberazione della Giunta Comunale di Botricello n. 36 del 14 marzo 2013, con la quale si approvava la proposta di deliberazione formulata dal Responsabile del Settore n. 3 del comune di Botricello, recante per oggetto “Direttive in materia di realizzazione di tettoie e/o gazebi di tipo “amovibile” su aree private, come pertinenze dei villini siti nel villaggio turistico denominato “costa del Turchese” sito in località Botro del comune di Botricello”; nella proposta sopra indicata, il Responsabile del settore n. 3 del comune di Botricello proponeva in via del tutto eccezionale (al fine di consentire la realizzazione e la sanatoria di tettoie e/o gazebi di tipo amovibile su aree private dei villini ubicati nel villaggio turistico denominato Costa del Turchese) di assentire la: 1) realizzazione di tettoie di tipo amovibile non costituenti cubatura (tali tettoie sarebbero dovute essere realizzate con strutture leggere in legno lamellare); 2) realizzazione di gazebi di tipo amovibile (distanziati di 1,00 metri dal muro del giardino

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

adiacente); 3) la sanatoria di tettoie abusive; si precisa che alla presente deliberazione della Giunta Comunale si allegavano anche le planimetrie dei villini tipo; il bene immobile oggetto di pignoramento ricade nella tipologia riportata alla pagina n. 16 della predetta deliberazione (“tipologia villino grande piano terra”).

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra messo in evidenza, occorre precisare che tra la documentazione reperita dall’ufficio tecnico di Botricello non è stata fornita allo scrivente alcuna planimetria di progetto allegata alle concessioni edilizie rilasciate dal comune di Botricello in merito alla realizzazione del villaggio Costa del Turchese. Le uniche planimetrie ufficiali pervenute al sottoscritto risultano quelle allegata alla deliberazione della Giunta comunale n. 36 del 14 marzo 2013. Tali planimetrie individuano diverse tipologie di villino, esistenti nel villaggio Costa del Turchese. L’immobile per cui è causa è riconducibile alla cosiddetta “tipologia villino grande piano terra” (riportato alla pagina n. 16 della predetta deliberazione). Si precisa – pertanto – che lo scrivente, al fine di esprimersi circa la conformità edilizia del bene oggetto di pignoramento, ha confrontato la planimetria suddetta (allegata alla deliberazione n. 36 della Giunta Comunale di Botricello) con lo stato di fatto dell’immobile rilevato. Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e lo stato di progetto (rappresentato nella predetta planimetria) è emerso che l’unità immobiliare principale staggita risulta conforme (a meno di piccole variazioni) a quanto assentito dal comune di Botricello con le concessioni edilizie rilasciate rispettivamente in data 14 maggio 1980, 12 maggio 1981 e 1 febbraio 1983. Tuttavia, occorre mettere in evidenza che sulla corte di pertinenza esterna (porzione ubicata a Nord-Est rispetto al fabbricato principale) è stata riscontrata l’esistenza di un manufatto (box) metallico, costruito in adiacenza al muretto esterno di recinzione. Si ritiene che tale box, avente dimensioni in pianta pari a 2,03x1,02 metri (e, pertanto, una superficie lorda di 2,07 metri quadrati) ed altezza complessiva pari a 2,03 metri dal piano campagna, sia da considerarsi non assentito mediante regolare permesso urbanistico, atteso che non è rappresentato nella planimetria allegata alla delibera di Giunta comunale di Botricello n. 36 del 14 marzo 2013 (nella quale sono riportate le planimetrie tipo delle unità immobiliari ubicate nel villaggio Costa del Turchese). In merito alla possibilità di sanare l’abuso sopra descritto mediante il ricorso all’articolo 36, d.P.R. n. 380/2001 (accertamento di conformità), non appare possibile a parere di chi scrive. A tal proposito, si ritiene opportuno riportare di seguito stralcio di quanto indicato al comma 1 del predetto articolo: “In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Tale articolo - infatti - prevede la possibilità di sanare un qualsiasi intervento realizzato in assenza di titolo edilizio (fino all'irrogazione della sanzione amministrativa) solo nel caso in cui tale intervento sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia all'epoca della realizzazione dell'abuso sia al momento di presentazione della domanda". Pertanto, in accordo con quanto sancito dal predetto articolo, al fine di poter sanare un qualsiasi intervento realizzato in assenza di titolo edilizio, è necessario che l'intervento illegittimo sia comunque conforme alla disciplina urbanistica vigente sia all'epoca della realizzazione dell'abuso sia al momento di presentazione della domanda di sanatoria. Tale condizione nel caso che ci occupa non è assolutamente rispettata, atteso che il box non assentito è stato realizzato in adiacenza al confine dei fondi limitrofi e incrementa (non rientrando nel concetto di tettoia e/o di gazebo) la volumetria assentita. Pertanto, così come previsto dall'articolo 34 del d.P.R. 380/2001 ("interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire"), è necessario prevedere la demolizione della porzione illegittima. Si riporta di seguito il comma 1 del predetto articolo 34: "Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso". Nel caso che ci occupa, attese le esigue dimensioni del manufatto non assentito, si è ritenuto opportuno non valutare i costi di smontaggio dell'opera in ferro, compensando tali costi con il recupero e riutilizzo del materiale impiegato per la realizzazione del box. Occorre mettere in evidenza - inoltre - che sono state riscontrate delle difformità relativamente alla planimetria catastale dell'unità immobiliare staggita rispetto allo stato di fatto regolarmente assentito. Tali difformità sono afferenti sia alla posizione di alcuni tramezzi interni sia alle aperture esterne. Pertanto, al fine di sanare tali lievi differenze, si è ritenuto opportuno valutare i costi necessari per la ripresentazione della planimetria catastale in argomento. Tali costi ammontano ad **€uro 500,00** comprensivi di cassa nazionale ed IVA. Si mette in evidenza che tale costo dovrà essere detratto dal

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3

c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)

pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

valore di stima dell'immobile in esame per determinare il costo a base d'asta dell'unità immobiliare staggita.

QUESITO N. 10 *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretrattato di € 200,00;*

Risposta al quesito n. 10

Al fine di poter rispondere al quesito N. 10 relativamente alla verifica degli impianti esistenti lo scrivente ha provveduto a scrivere al Sig. [REDACTED] mediante l'invio di una e.mail in data 14/03/2022 nella quale si richiedeva dell'esistenza di eventuali certificati di conformità degli impianti per gli immobili oggetto di procedura esecutiva (riportata in allegato n. 3.2 del presente documento). Nello stesso giorno l'esecutato ha risposto che gli immobili indicati sono sprovvisti di certificazione di conformità.

Auspiciando che la presente relazione possa risultare di valida ausilio al giudice dell'esecuzione immobiliare dr Pierpaolo Vincelli, al fine di poterne evincere i dati e gli elementi preordinati alla definizione del procedimento in epigrafe, anche in termini di redazione del relativo bando di gara, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del magistrato per eventuali chiarimenti in merito alla consulenza ovvero per eventuali integrazioni della medesima.

L'ESPERTO
Dott. Ing. Andrea NOCITA



Dott. Ing. Andrea Nocita

Pagina n.

Ing. Andrea Nocita

Via Corso G. Staglianò n. 3
c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)
pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : nocita_andrea@libero.it
cell.3204037671