

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 Dott.ssa Francesca Rinaldi, con provvedimento del 24 Luglio 2025 (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 28/07/2025 (vedi deposito accettazione nomina n. 1.2 allegato al presente documento);

- 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 24 Luglio 2025, il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Francesca Rinaldi, 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 comma 2 c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inadeguati, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015*

1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI)*

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 si tratti di abitazione principale del debitore, ovvero 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;

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; collaborando anche con il Custode ai fini dell'accertamento delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata;

10) 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;

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

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

Con preavviso di accesso inviato mezzo raccomandata a.r. dal custode giudiziario Avv. Amalia Garzaniti si convocava sopralluogo in data 06/08/2025. Sul posto oltre allo scrivente CTU si presentavano, il custode Giudiziario (Avv. Amalia Garzaniti), il Sig. _____ (debitore esecutato), vedi verbale inizio operazioni peritali allegato N.5.1).

Quest'ultimo ha permesso l'accesso al bene pignorato per consentire le operazioni peritali, opponendosi però, alla presa di possesso del bene da parte del custode giudiziario al termine delle operazioni peritali. Il custode pertanto si è visto costretto a ricorrere all'intervento delle forze dell'ordine della stazione dei Carabinieri di Davoli al fine di convincere il signor _____ a liberare l'immobile.

2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA FRANCESCA RINALDI IN DATA 24 LUGLIO 2025.

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

Risposta al Controllo Preliminare

In primo luogo

In ordine al beni staggito, si riscontrava nel fascicolo informatico il deposito da parte dell'avv. Antonella Garifo (legale parte creditrice)

Nel fascicolo informatico sono stati riscontrati inoltre:

- Certificazione notarile storico – ipotecaria ventennale redatta dal notaio Mario Sculco del 18 Luglio 2025 in Soverato (allegato n. 6.1 del presente documento);
- Nota di trascrizione Verbale di pignoramento immobili registro generale n. 9687, registro particolare n. 7733 presentato il 03.07.2025 (allegato n. 6.2 del presente documento);
- Certificazione formalità ai sensi dell'art. 681 c.p.c (allegato n. 6.3 del presente documento);
- Ricorso per decreto ingiuntivo (allegato n. 6.4 del presente documento);
- Atto di pignoramento immobiliare (allegato n. 6.5 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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

- Schermata agenzia immobiliare (allegato n. 6.6 del presente documento);
- Procura alle liti (allegato n. 6.7 del presente documento);
- Contributo unificato (allegato n. 6.8 del presente documento);
- Attestazione conformità (allegato n. 6.9 del presente documento);
- Nota iscrizione ruolo (allegato n. 6.10 del presente documento);
- Istanza di vendita del 23.07.2025 (allegato n. 6.11 del presente documento);
- Atto di precetto in rinnovamento (allegato n. 7.1 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.

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 12.08.2025 mediante pec. Indirizzata all'ufficio anagrafe stato civile del Comune di Fabrizia, copia dell'estratto di matrimonio (vedi Allegato N. 2.7 del presente Documento). Nello stesso giorno 12.08.2025, l'ufficio anagrafe del Comune di Fabrizia rispondeva producendo il certificato richiesto (vedi certificato allegato N. 3.5 e certificato di matrimonio per estratto allegato N. 6.12 del presente documento) dal quale è possibile evincere il Sig. _____ ha contratto matrimonio con la Sig. ra _____ il 04 Gennaio 1987 a Fabrizia (VV). Nelle note al margine non vengono riportate annotazioni.

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

QUESITO N. 1: l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

Risposta al quesito n. 1

I beni oggetto di pignoramento come da atto di pignoramento immobiliare (vedi allegato N. 6.5) del presente documento sono:

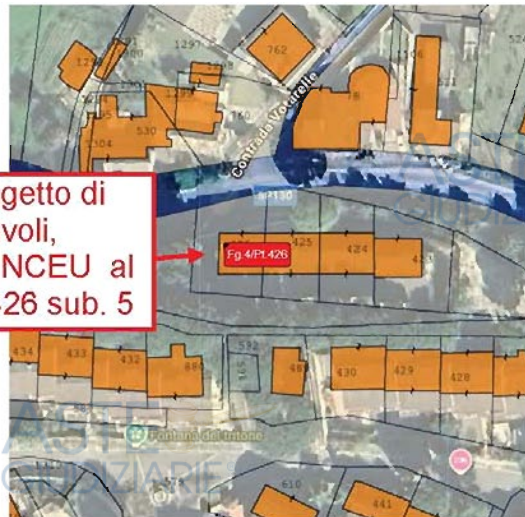
BENE N. 1

Il bene N. 1 si costituisce di un appartamento a piano primo di un fabbricato a tre livelli identificato al N.C.E.U. del Comune di Davoli al foglio 4 p.lla 426 sub. 5 cat. A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 92,96

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 DAVOLI
FOGLIO 4 P.LLA 426 SUB.5**



Fabbricato oggetto di
p.e. sito in Davoli,
identificato al NCEU al
foglio 4 p.la 426 sub. 5

Immagine 1.1 Ortofoto
nella quale viene evidenziato il fabbricato oggetto di P.E.
(tale immagine viene riportata in allegato 10.1 del presente documento)

Il bene confina nel complesso :

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

- A nord con altro subalterno ricadente nella p.lla 426;
- A sud con corte privata a servizio dell'abitazione a piano terra;
- Ad est con scala di accesso alle unità immobiliari dello stabile;
- Ad ovest con corte privata a servizio dell'abitazione a piano terra;
- Superiormente l'immobile confina con altra unità immobiliare a piano 2°;
- Inferiormente l'immobile confina con altra unità immobiliare a piano T°;

La documentazione fotografica del Bene viene riportata in allegato 4.1 del presente documento.

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

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

Il bene in capo al debitore esecutato è pervenuto allo stesso in forza del seguente rogito notarile che lo scrivente si è premurato di richiedere presso lo studio preposto.

Unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Davoli al foglio 4 p.lla 426 sub. 5 cat. A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 92,96

Proprietà del bene pignorato:

_____ nato a _____ il _____ C.F. _____ Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

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

Titolo di proprietà;

compravendita del 21.04.2005 Notaio Dr Maria Stella Tigani rep. N° 1769 (vedi allegato **n.8.1** del presente documento) in cui [...] i coniugi *COSTA Giuseppe Antonio e CIRILLO Maria solidalmente vendono in piena proprietà al signor _____, il quale acquista in regime di comunione legale con il di lui coniuge, una porzione del fabbricato per civili abitazioni a due piani fuori terra oltre al piano mansardato, individuato con la lettere A/4 nell'ambito del complesso residenziale denominato "La Lampara", sito in Comune di Davoli, Frazione Marina, Località "La Palma", e precisamente:*
il miniappartamento ubicato al piano primo (secondo fuori terra) del predetto fabbricato, distinto con il numero interno 5 (cinque), costituito da un vano e bagno, prospiciente spazio d'isolamento per due lati e confinante con il vano scala e con il miniappartamento distinto col numero intero 6 (sei), salvo altri; individuabile nel Catasto dei fabbricati (ancora in testa alla società, più oltre indicata, dante causa dei venditori) al foglio 4, particella n. 426 sub. 5, Contrada Palma, piano 1, interno 5, categoria A/3, classe 2, vani 1,5, rendita euro 92,96. [...].

Si tenga però in considerazione che al momento del rogito notarile suddetto il sig. _____ si trovava in regime di comunione dei beni con la sig.ra _____ (vedi certificato allegato **N. 3.5** e certificato di matrimonio per estratto allegato **N. 6.12** del presente documento) dal quale è possibile evincere il Sig. _____ ha contratto matrimonio con la il 04 Gennaio 1987 a _____. Nelle note al margine non vengono riportate annotazioni.
In effetti l'atto di pignoramento immobiliare cita entrambi i coniugi sig. _____ (vedi allegato **N. 6.5** 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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

QUESITO N. 3 lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se si tratti di abitazione principale del debitore, ovvero 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 06/08/2025 eseguito sull'unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Davoli al foglio 4 p.lla 426 sub. 5 cat. A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 92,96 l'accesso all'immobile è stato permesso dal Signor _____ che da comunicava di aver fittato l'immobile pignorato senza però fornire i dati degli affittuari (vedi verbale allegato al presente documento allegato N. 5.1) . Durante le operazioni peritali il debitore esecutato si rifiutava di consegnare le chiavi dell'immobile al custode giudiziario che ha provveduto all'immediato cambio della serratura. Al termine delle operazioni di accesso si rifiutava di lasciare l'immobile esecutato e per tal motivo il custode giudiziario si è da subito adoperato per contattare le forze dell'ordine al fine di entrare in possesso dell'immobile. L'immobile non risulterebbe essere abitazione principale dei debitori in quanto da comunicazioni effettuate con l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Fabrizia in quanto il signor _____ e sua moglie _____ risultano essere residenti in _____ in via _____ (vedi certificati di residenza allegati N. 6.13, 6.14)

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

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

Prima di procedere alla stima dei beni oggetto di pignoramento, si ritiene necessario precisare che, stante la natura dell'immobile pignorato (unità immobiliare siti in via Contrada Palma del comune di Davoli censita al catasto fabbricati del comune di **Comune di Davoli al foglio 4 p.lla 426 sub. 5**, lo scrivente ha ritenuto opportuno costituire un lotto 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 primo di un fabbricato sito in via contrada Palma interno 5, piano I, del comune di Davoli ubicata all'interno del villaggio "La Lampara", censita in catasto fabbricati **Unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Davoli al foglio 4 p.lla 426 sub. 5 cat. A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 92,96.**

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).

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

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa 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 1 (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"*

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

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/enunciate separatamente per una maggiore comprensione:

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

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

“[...] *tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti* [...]”: fa riferimento ad una transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (ad esempio impresa madre e imprese affiliate o proprietario e locatario), che può rendere il livello di prezzo atipico nel mercato; in altre parole, **entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato**; **l’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato**;

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;

“[...] dopo un'adeguata attività di marketing [...]”: si intende che il bene immobile sia offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile in accordo con la definizione del “valore di mercato”; la durata della permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato e l'immobile, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti; il periodo di permanenza sul mercato è anteriore al momento della valutazione;

“[...] durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza [...]”: presuppone che i contraenti siano adeguatamente informati sulla natura e sulle caratteristiche dell'immobile, sul suo uso corrente e sui potenziali usi alternativi, sullo stato del mercato al momento della valutazione, con specifico riferimento agli elementi che possono influenzare la compravendita;

“[...] e senza alcuna costrizione [...]”: sancisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione del “valore di mercato” assume, inoltre, che:

- a) non siano computate nel “valore di mercato” le spese di transazione (notaio, visure, ispezioni, imposte, etc.), le spese di trascrizione e le spese di eventuale intermediazione;
- b) il valore sia espresso in contanti alla data della stima, ovvero se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- c) il valore di mercato esclude specificamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

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*

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com

cell.3204037671

*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 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

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com

cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

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

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

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

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

Ing. Andrea Nocita
Via Corso G. Staglianò n. 3
c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)
pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

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 primo di un fabbricato sito in via Contrada Palma interno 5 del comune di Davoli, censita in catasto fabbricati del comune di **Davoli** al **foglio di mappa 4, particella 426, subalterno 5**, 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 Davoli”*. 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 2010 e l'anno 2025 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 4** del comune di **Davoli**, ed opportune visure catastali relativamente alle particelle ricadenti nelle categorie catastali A/3 relativamente al **foglio di mappa 4** di **Davoli**. 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* 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 1**: atto per notar Bianca Lopez, con sede in Soverato, del giorno **30 Giugno 2023**, repertorio n. **8556**, raccolta n. 22655, trascritto il **5 Luglio 2023** al numero 10379 del Registro Generale ed al numero **7758** del Registro Particolare, concernente la vendita di piccolo appartamento al secondo piano del villino A/4, composto di un vano e mezzo catastale, contraddistinto con l'interno 10, confinante con corte comune da due lati e con proprietà Gallelli, salvo altri. L'unità in argomento è censita in **catasto fabbricati del comune di Davoli** al **foglio di mappa 4, particella 426, subalterno 10** (contrada Palma, interno 10, piano secondo, categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico, classe 2, dalla consistenza di 1,5 vani, superficie catastale totale 31 metri quadrati, escluse aree scoperte 28 mq, rendita catastale Euro 92,96), cfr. allegato della presente relazione peritale. All'articolo 5 dell'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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

compravendita per notar Bianca Lopez del giorno 30 Giugno 2023, viene indicato il prezzo della vendita in **€uro 20.000,00** (cfr. atto di compravendita del giorno **30 Giugno 2023**, repertorio **n. 8556**, raccolta **n. 22655**, riportato quale allegato **n. 14.1** della presente relazione peritale);

2. **comparabile 2**: atto per notar Danilo Lentini, con sede in Soverato, del giorno **30 ottobre 2024**, repertorio **n. 3940**, raccolta n. 2922, trascritto il **22 Novembre 2024** al numero **17240** del Registro Generale ed al numero **14438** del Registro Particolare, concernente la vendita di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al secondo di un fabbricato sito nel Villaggio turistico "La Lampara" alla Contrada Palma interno 9 del comune di Davoli. L'unità in argomento è censita in **catasto fabbricati del comune di Davoli al foglio di mappa 4, particella 433, subalterno 9** (contrada Palma, piano secondo, categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 27 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 25 metri quadrati, rendita catastale €uro 92,96). All'articolo 4 dell'atto di compravendita per notar Danilo Lentini del giorno 30 ottobre 2024, viene indicato il prezzo della vendita in **€uro 23.000,00** (cfr. atto di compravendita del giorno **30 ottobre 2024**, repertorio **n. 3940**, raccolta n. 2922, riportato quale allegato **n.14.2** della presente relazione peritale).

3. **comparabile 3**: atto per notar Bianca Lopez, con sede in Soverato, del giorno **28 Luglio 2023**, repertorio **n. 8564**, raccolta n. 22665, trascritto il **1 Ottobre 2023** al numero 11911 del Registro Generale ed al numero **9043** del Registro Particolare, concernente la vendita di piccolo appartamento al secondo piano del corpo A/10, composto di un vano e mezzo catastale, contraddistinto con l'interno 12, confinante con vano scale, con distacchi e con proprietà dell'immobiliare Galizia s.r.l., salvo altri. L'unità in argomento è censita in **catasto fabbricati del comune di Davoli al foglio di mappa 4, particella 432, subalterno 12** (contrada Palma ,interno 12, piano secondo, categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico, classe 2, dalla consistenza di 1,5 vani, superficie catastale totale 26 metri quadrati, escluse aree scoperte 24 mq , rendita catastale €uro 92,96), cfr. allegato della presente relazione peritale. All'articolo 4 dell'atto di compravendita per notar Bianca Lopez del giorno 28 Luglio 2023, viene indicato il prezzo della vendita in **€uro 15.000,00** (cfr. atto di compravendita del giorno **28 Luglio 2023**, repertorio **n. 8564**, raccolta n. 22665, riportato quale allegato **n. 14.3** della presente relazione peritale);

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

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 per notar Bianca Lopez, con sede in Soverato, del giorno **30 Giugno 2023**, repertorio n. **8556**, raccolta n. 22655, trascritto il **5 Luglio 2023** al numero 10379 del Registro Generale ed al numero **7758** del Registro Particolare. (cfr. allegato n.14.1); **2)** atto per notar Danilo Lentini, con sede in Soverato, del giorno **30 ottobre 2024**, repertorio n. **3940**, raccolta n. 2922, trascritto il **22 Novembre 2024** al numero **17240** del Registro Generale ed al numero **14438** del Registro Particolare (cfr. allegato n.14.2); **3)** atto per notar Bianca Lopez, con sede in Soverato, del giorno **28 Luglio 2023**, repertorio n. **8564**, raccolta n. 22665, trascritto il **1 Ottobre 2023** al numero 11911 del Registro Generale ed al numero **9043** del Registro Particolare (cfr. allegato n.14.3). Tali atti 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 risultano congrui con i reali valori di mercato di immobili simili ubicati in prossimità del centro abitato del comune di Davoli.

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 **1** è stato stipulato in data **30 giugno 2023** (cioè sono trascorsi **28 mesi** dalla redazione dell'atto medesimo), l'atto di compravendita del comparabile **2** risale al giorno **30 ottobre 2024** (ovvero sono trascorsi **12 mesi** dalla stipula dell'atto in argomento); l'atto di compravendita del comparabile **3** risale al giorno **28 luglio 2023** (ovvero sono trascorsi **27 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 Davoli 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 1, 2, 3;
- 2)** caratteristica superficie principale (**SUP**): tale caratteristica quantitativa è stata dedotta per i comparabili **1,2,3** dalle planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita riportati quali allegati n.14.1, n.14.2 e n. 14.3 della presente relazione peritale e dalle visure storiche; in particolare, la

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com

cell.3204037671

superficie principale risulta pari a **31 metri quadrati** per il comparabile **1** (tale superficie è stata dedotta dalla visura storica all. N. 9.7); pari a **27,00 metri quadrati** per il comparabile **2** (cfr. visura storica per immobile all. N. 9.19); pari a **26,00 metri quadrati** per il comparabile **3** (cfr. visura storica per immobile N. 9.16) per quanto concerne il *Subject* (unità immobiliare censita in catasto fabbricati dalla **particella 426, sub 5 del foglio di mappa 4** del comune di **Davoli**), occorre mettere in evidenza che la superficie principale è pari a **27 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 06/08/2025 cfr. piante riportate quali allegati **n.10.2** della presente relazione peritale);

3) caratteristica qualitativa livello di piano (**LIV**): per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si assegna un valore 0 per il piano terra, valore 0,5 per il rialzato, valore 1 per piano primo e secondo, valore 1,5 per un piano ammezzato, valore 0 per il piano terzo, valore -1 per il piano quarto e così a decrescere per gli altri piani. Si è assegnato pertanto il valore numerico pari a **1** per tutti i comparabili che si trovano a piano secondo e per il *Subject* – che si trova a piano primo;

Le caratteristiche suddette sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, si riporta di seguito la tabella dei dati:

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	U.I.U. censita in catasto fabbricati del comune di Davoli al foglio di mappa 4, particella 426, subalterno 10	U.I.U. censita in catasto fabbricati del comune di Davoli al foglio di mappa 4, particella 433, subalterno 9	U.I.U. censita in catasto fabbricati del comune di Davoli al foglio di mappa 4, particella 432, subalterno 12	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	€20.000,00	€23.000,00	€15.000,00	
3	Data del contratto	30/06/2023	30/10/2024	28/07/2023	16/10/2025
4	Differenziale [in mesi]	-28	-12	-27	
5	Prezzo marginale	€-16,67	€-19,17	€-12,50	
6	Prezzo della caratteristica	€466,76	€230,04	€337,50	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m²]	31,00	27,00	26,00	27,00
8	Differenziale	-4,00	0,00	1,00	
9	Prezzo al m² Superficie	€645,16	€851,85	€576,92	
10	Prezzo marginale Superficie	€576,92	€576,92	€576,92	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	€-2.307,68	€0,00	€576,92	
Livello di piano					
12	Piano	Secondo	Secondo	Secondo	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

Tribunale di Catanzaro – G.E. dott.ssa Elais Mellace
Procedura esecutiva iscritta al n. 68/2025 R.E. promossa da
Condominio La Lampara avverso

14	Valore numerico piano	1	1	1	1
15	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	€0,00	€0,00	€0,00	
19	Prezzo della caratteristica	€0,00	€0,00	€0,00	

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.14.1**, **n.14.2** e **n.14.3**. 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 **1** risulta pari ad Euro – 16,67, quello del comparabile **2** risulta pari ad Euro -19,17, quello del comparabile **3** risulta pari ad Euro -12,50; 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;

Il prezzo marginale della caratteristica “**Data**” è stato calcolato come

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$$

essendo *i* il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

- 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 576,92 il metro quadrato**;

Il prezzo marginale della caratteristica “**Superficie**” in assenza di area esterna e di area condominiale è stato calcolato come:

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

- 3) per quanto concerne la caratteristica qualitativa livello di piano (LIV), il prezzo marginale è stato posto pari **Euro 0,00** in quanto il valore numerico di piano del *Subject* corrispondeva a quello dei comparabili presi come riferimento;

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [-RM / (1-RM)]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (-RM)$$

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:

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3
1	Descrizione comparabile	U.I.U. censita in catasto fabbricati del comune di Davoli al foglio di mappa 4, particella 426, subalterno 10	U.I.U. censita in catasto fabbricati del comune di Davoli al foglio di mappa 4, particella 433, subalterno 9	U.I.U. censita in catasto fabbricati del comune di Davoli al foglio di mappa 4, particella 432, subalterno 12
Risultati				
20	Prezzo corretto	€18.159,08	€23.230,04	€15.914,42
21	Prezzo corretto unitario al m ²	€585,78	€860,37	€612,09
22	Prezzo corretto medio	€19.101,18	€19.101,18	€19.101,18
23	Scarto %	-4,93%	21,62%	-16,68%
24	Scarto assoluto	€-942,10	€4.128,86	€-3.186,76

Quindi, siamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=3$ (comparabili) e $n=1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema normo-dimensionato.

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 19.101,00**. 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. 1** è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali di compravendite reali** e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

(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 19.101,00) 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); detto abbattimento viene posto pari al 5%, per cui residua un importo di Euro **18.145,00** (cioè Euro diciottomilacentoquarantacinque/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 4828,64** (così come determinato nella risposta al quesito n. 9 della presente relazione peritale). Pertanto, il valore a base d'asta del bene immobile in argomento risulta pari ad **Euro 13.316,36**

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

Il bene staggito possiede le caratteristiche tipiche di un unico immobile residenziale pertanto a parere dello scrivente CTU non è possibile formare due lotti separati.

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

PLANIMETRIA

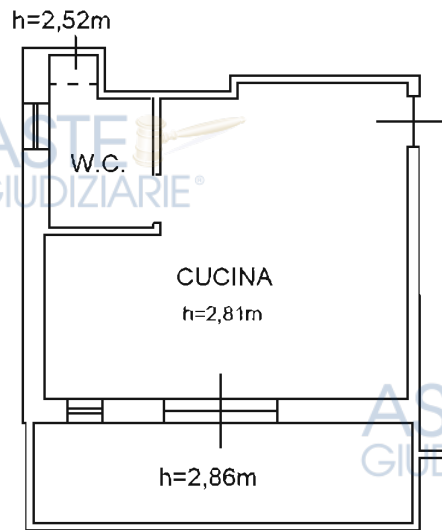


Immagine 5.1 Lotto I
nella quale viene evidenziato il fabbricato oggetto di P.E.
(tale immagine viene riportata in allegato 10.1 del presente documento)

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:

Unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Davoli al foglio 4 p.lla 426 sub. 5 cat. A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 92,96

Proprietà del bene pignorato:

_____ nato a _____ il _____ C.F. _____

Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni ;

Al momento del rogito notarile (riportato in allegato N. 8.1 del presente documento) suddetto il sig. _____ si trovava in regime di comunione dei beni con la sig.ra _____ (vedi certificato allegato N. 3.5 e certificato di matrimonio per estratto allegato N. 6.12 del presente documento) dal quale è possibile evincere il Sig. _____ ha contratto

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com

cell.3204037671

matrimonio con la il _____ a _____ (VV). Nelle note al margine non vengono riportate annotazioni.

In effetti l'atto di pignoramento immobiliare cita entrambi i coniugi sig. _____ (vedi allegato N. 6.5 del presente documento)

La divisione in natura del bene, considerata l'esigua consistenza dello stesso non risulta essere attuabile.

QUESITO N. 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;

Risposta al quesito n. 7

Al fine di dar seguito ai quesiti posti dal G.E. lo scrivente tecnico ha provveduto in data 17/10/2025 (cfr allegato n. 2.8 del presente documento) ha provveduto ad inviare una mail all'amministratore di condominio La Lampara al fine di conoscere quali sono le spese annuali condominiali e le eventuali pendenze dell'esecutato nei confronti del condominio. Le risposte del condominio sono pervenute mediante due p.e.c. ricevute in data 18/10/2025 (vedi allegato n. 3.7 e 3.8 ed un'ulteriore pec del 21/10/2025 vedi allegato n. 3.9). Nel messaggio p.e.c. n. 1 del 18.10.2025 (vedi allegato n. 3.7) viene riportata in allegato la situazione versamenti dei Sigg. _____ dalla quale emerge che alla data del 18.10.2025 risultavano essere scadute rate pari a Euro 16.465,25. L'importo da versare a saldo entro il 31.12.2025 ammonterebbe a -17.104,53.

Nella p.e.c. n. 2 del 18.10.2025 (vedi allegato n. 3.8) veniva riportato in allegato la convocazione dell'assemblea ordinaria del 12.08.2025 per discutere e deliberare su: 1. comunicazioni dell'amministratore; 2. relazione del consiglio di condominio. Lettura, discussione e approvazione; 3. bilancio consuntivo 01/07/2024-30.06.2025 Esame, discussione e approvazione e relativo piano di riparto; 4. bilancio consuntivo 01/07/2025-30.06.2026 Esame, discussione e approvazione e relativo piano di riparto; Dimissioni e/o nomina nuovo amministratore. Determinazione del compenso annuale. Deliberazione; 6. Crediti verso condomini. Situazione attuale e azioni di recupero in corso; 7. mandato all'amministratore in carica 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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

rappresentare il condominio nell'eventuale rogito notarile di acquisizione immobile pignorato; 8. Donazione particella 1320 foglio 4 del Comune di Davoli da parte del condominio Borsari, discussione ed eventuale mandato all'amministratore in carica per la sottoscrizione del rogito dall'atto notarile della donazione medesima; 9. Animazione, discussione, determinazione, budget;
Nella pec. n. 3 del 21.10.2025 (vedi allegato n. 3.9) l'amministratore di condominio riportava quanto di seguito [...]
In ordine alla Sua cortese richiesta di informazioni circa il bene di proprietà del condomino sig. _____

oggetto di procedura esecutiva si specifica quanto segue:

*Al momento in cui si scrive **non si conoscono ulteriori vincoli e/o oneri di natura condominiale che non siano quelli relativi alla procedura in corso.***

L'importo medio delle spese di gestione e manutenzione ripartite, come da codice civile, attraverso le tabelle millesimali condominiali ammonta tra i 700 – 800 euro annuali ripartiti in tre rate aventi scadenza 31 agosto, 31 ottobre e 31 dicembre di ciascun anno. Il bilancio non coincide con l'anno solare ma ha inizio il 1 luglio e termina il 30 giugno.

Non ci sono spese straordinarie già deliberate e non si conoscono ulteriori procedimenti di natura giudiziale o stragiudiziale che abbiano ad oggetto il bene de quo.

Per quanto riguarda le quote condominiali complessivamente non versate, esse ammontano ad euro: 17.104,53 diconsi (diciassettemilacentotrentaquattro/53) da cui va scorporato l'importo del decreto ingiuntivo.

L'importo di cui sopra è relativo all'insieme delle rate non estinte fino al 30 giugno 2026.[...]

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 13.2 per Gigliotti).

ISPEZIONE IPOCATATALE PER SOGGETTO

E' stata effettuata una ispezione catastale per soggetto nel periodo di tempo tra 06/11/1970 ed il 06/11/2025 relativa a _____. Dalla ricerca condotta per la conservatoria di Catanzaro sono stati identificati 2 omonimi (si veda allegato n. 13.1) e per tali soggetti sono state estrapolate le seguenti formalità (si veda allegato n. 13.2);

Elenco omonimi

1. _____ Luogo di nascita _____ Data di nascita _____ Codice fiscale _____
2. _____ Luogo di nascita _____ Data di nascita _____
_____ Codice fiscale _____

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/2005 - Registro Particolare 7223
Registro Generale 12630
Pubblico ufficiale TIGANI MARIA STELLA Repertorio 1769/717 del 21/04/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in DAVOLI(CZ)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Atto notarile in allegato N. 8.1 del presente documento
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2010 - Registro Particolare 8664 Registro
Generale 13518
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2000 del 03/06/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in DAVOLI(CZ)
Nota riportata in allegato N. 13.15 del presente documento
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2024 - Registro Particolare 12708 Registro
Generale 15131
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 3285 del 08/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in DAVOLI(CZ)
Nota riportata in allegato N. 13.14 del presente documento
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2025 - Registro Particolare 7733 Registro
Generale 9687
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 2173 del 12/06/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in DAVOLI(CZ)
Nota riportata in allegato N. 13.13 del presente documento

ISPEZIONE IPOCATASTALE PER SOGGETTO

E' stata effettuata una ispezione catastale per soggetto nel periodo di tempo tra
06/11/1970 ed il 06/11/2025 relativa a _____ nata a _____.
Dalla ricerca condotta per la conservatoria di Catanzaro sono stati identificati 2
omonimi (si veda allegato n. 13.16) e per tali soggetti sono state estrapolate le
seguenti formalità (si veda allegato n. 13.17);

Elenco omonimi

1. _____ Luogo di nascita _____
Data di nascita _____ Codice fiscale; _____
Ing. Andrea Nocita
Via Corso G. Staglianò n. 3
c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)
pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

Dott. Ing. Andrea Nocita

2. _____ Luogo di nascita _____
Data di nascita _____ Codice fiscale _____
_____;

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/09/1989 - Registro Particolare 12129
Registro Generale 14602
Pubblico ufficiale FACCIOI PASQUALE Repertorio 36446 del 09/08/1989
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in FABRIZIA(VV)
SOGGETTO DONATARIO
Nota non richiesta in quanto trattasi di beni siti in Fabrizia
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/11/1989 - Registro Particolare 15601
Registro Generale 18916
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 56 del 31/07/1989
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCESSIONE
Immobili siti in FABRIZIA(VV)
Nota non richiesta in quanto trattasi di beni siti in Fabrizia
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2025 - Registro Particolare 7733
Registro Generale 9687
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 2173 del 12/06/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in DAVOLI(CZ)
Nota riportata in allegato N. 13.13 del presente documento

Dagli atti sopra elencati non si rilevano vincoli trascritti **derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico** ;

Si evidenzia nella nota (allegato N. 13.13) riscontrata dall'incrocio delle ispezioni condotte sui sigg. _____ una **TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/07/2025 - Registro Particolare 7733 Registro Generale 9687; Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 2173 del 12/06/2025; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Immobili siti in DAVOLI(CZ) relativa all'immobile sito in Davoli identificato al NCEU al

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

foglio 4 p.lla 426 sub. 5 (Vedi ALL. 13.13 del presente documento) riconducibile
alle procedura esecutiva in essere.

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; collaborando anche con il custode ai fini dell’accertamento delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata.”*

Risposta n. 9

Si procede di seguito alla descrizione della regolarità urbanistica ed edilizia dei beni immobili staggit. In merito all’immobile censito in catasto fabbricati del comune di **Davoli** al **foglio di mappa 4, particella 426, subalterno 5**, occorre precisare che, al fine di verificare la sussistenza di eventuali titoli edilizi in capo all’immobile predetto, lo scrivente in data 05 Agosto 2025 inoltrava per mezzo di PEC al comune di Davoli apposita richiesta di accesso agli atti. In particolare, nella PEC in argomento (inoltrata al settore urbanistica del comune di Davoli) richiedeva: *“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; Certificato/ Segnalazione agibilità fabbricato; Certificazione dell’esistenza di eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità dei beni oggetto di pignoramento;*

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

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); Certificato di destinazione urbanistica. Ai fini collaborativi, per agevolare il lavoro dell'ente si riportano gli estremi di uno dei possibili titoli rilasciati per l'immobile (**licenza edilizia rilasciata dall'autorità competente presso il Comune di Davoli in data 16 luglio 1975, distinta col n. 362/1975**)". A seguito della PEC l'ufficio tecnico comunicava via p.e.c. in data 16 Ottobre 2025 (vedi allegato n. 3.6 del presente documento) quanto segue **"In seguito alle ricerche eseguite negli archivi comunali non è stata rinvenuta la concessione richiesta, ma la stessa risulta trascritta nel registro delle concessioni edilizie"**

Pertanto, al fine di esprimersi circa la conformità urbanistica dell'unità immobiliare staggita (sita nel comune di Davoli), gli unici documenti ufficiali disponibili sono gli atti pubblici di provenienza del bene pignorato (riportato in allegato N. 8.1) e la planimetria catastale (riportata in allegato N. 11.1) presentata verosimilmente in data 14.01.1977 dall'Architetto Umberto Limonta iscritto all'ordine provinciale degli architetti di Roma che risulterebbe essere l'ultimo documento planimetrico esistente dell'immobile. In particolare, nell'atto di compravendita per notar Maria Stella Tigani del giorno 21 Aprile 2005 (con il quale il bene oggetto di pignoramento perveniva ai debitori escussi), trascritto in data 18 Maggio 2005 al numero 12630 di RG ed al numero 7223 di RP, all'art. 6 "Riferimenti urbanistici" testualmente riporta: **In relazione al disposto degli artt. 40 e 41 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, i venditori dichiarano:**
- che il fabbricato comprendente il miniappartamento in oggetto è stato costruito in conformità alla normativa urbanistica ed in base alla licenza edilizia rilasciata dall'autorità competente presso il Comune di Davoli in data 16 luglio 1975, distinta col n. 362/1975; che per il miniappartamento in oggetto non sono mai stati adottati né risultano pendenti procedimenti diretti all'adozione di provvedimenti sanzionatori di alcun genere.

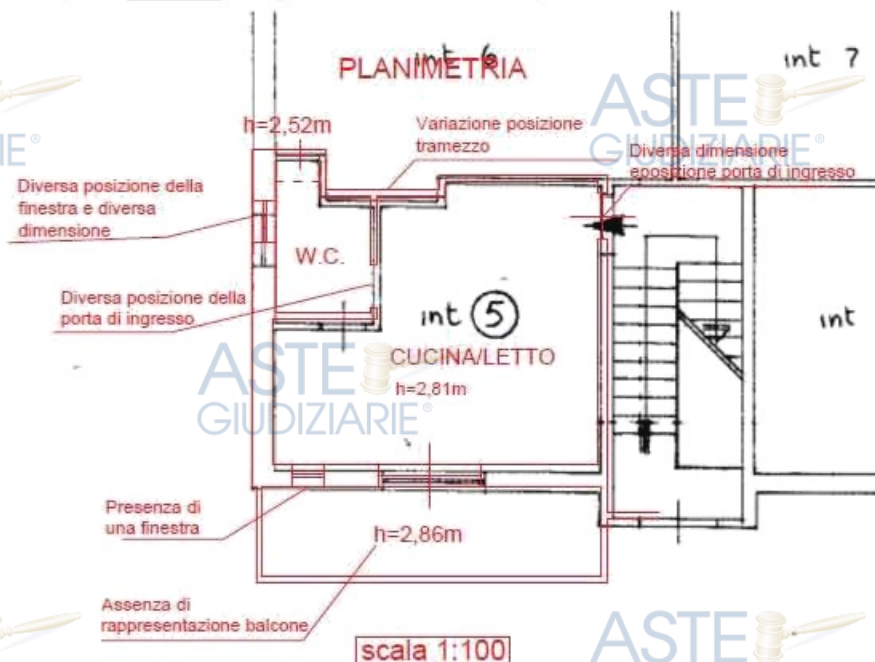
Dott. Ing. Andrea Nocita

Ing. Andrea Nocita
Via Corso G. Staglianò n. 3
c.a.p. 88064 - Chiaravalle Centrale (CZ)
pec.: andrea.nocita@ingpec.eu , e.mail : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

Occorre mettere in evidenza che al fine di verificare la conformità urbanistica, lo scrivente ha posto a confronto lo stato di fatto rilevato sul posto in sede di sopralluogo dell'unità in argomento con quanto rappresentato nella planimetria catastale richiesta sul servizio digitale Sister messo a disposizione dall'agenzia delle entrate (atteso che, per i motivi sopra esposti, presso il comune di Davoli non ha fornito elementi utili alla verifica della conformità urbanistica). Dal confronto in esame, sono emerse una serie di incongruenze:

- La presenza di una finestra aggiuntiva nel vano cucina/letto;
- La diversa posizione della porta di ingresso del w.c.;
- La diversa posizione e dimensione della porta di ingresso all'unità immobiliare;
- Piccole differenze dimensionali interne dell'immobile e di distribuzione interna;
- Differenti dimensioni e posizioni delle aperture poste in facciate;
- Mancata rappresentazione nella planimetria catastale del balcone esistente;

Di seguito viene riportata un'immagine esplicativa delle difformità riscontrate (vedi allegato N. 12.1 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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

Immagine 12.1 Lotto I
nella quale viene effettuata una sovrapposizione tra lo STATO DI FATTO - catastale
(tale immagine viene riportata in allegato 12.1 del presente documento)

QUESITO N. 10 *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*

Al fine di poter sanare l'immobile dal punto di vista urbanistico, si stimano di seguito i costi di un eventuale titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 36/36 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:

Sanatoria urbanistica: necessaria per sanare urbanisticamente tutte le difformità riscontrate ad eccezione del balcone;

Sanatoria strutturale: al fine di sanare il balcone esistente non riportato in planimetria catastale

COMPENSI TECNICI : Euro 1268,8 (Euro 1.000,00 + C.N.P.I. (4%) + Iva (22 %)= 1.000,00+40+228,8)

SANZIONI PER SANATORIE URBANISTICHE: Euro 516,00

COMPENSI TECNICI PER CALCOLO STRUTTURALE: Euro 1903,20
(Euro 1.500,00 + C.N.P.I. (4%) + Iva (22 %)= 1.500,00+60+343,20)

**PROVE MECCANICHE DI LABORATORIO SU CLS E ACCIAIO
BALCONE : Euro 610,00** (Euro 500,00 + Iva (22 %)= 500,00+110)

**TARIFFA ISTRUTTORIA REGIONE CALABRIA ISTANZA SISMICA:
Euro 80,00**

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671

**COMPENSI TECNICI PER DOCFA AGGIORNAMENTO
PLANIMETRIA CATASTALE: Euro 380,64** (Euro 300,00 + C.N.P.I. (4%) +
Iva (22 %) = 300+12+68.64)
**VERSAMENTI DOCFA AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA
CATASTALE: Euro 70,00**

TOTALE GENERALE Euro 4828,64

Si mette in evidenza che tale costo dovrà essere detratto dal valore di stima dell'immobile in esame per determinare il costo a base d'asta dell'unità immobiliare staggita. Dal punto della sanabilità urbanistica e strutturale si fa presente che la pratica edilizia e strutturale di sanatoria ed il calcolo degli effettivi costi, saranno oggetto di parere dell'ufficio tecnico Comunale e del Servizio tecnico regionale, che si esprimeranno con precisione soltanto dopo l'avvenuta presentazione della pratica.

QUESITO N. 11 *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretesato di € 200,00;*

Risposta al quesito n. 11

Relativamente alla verifica degli impianti esistenti lo scrivente ha provveduto a chiedere per le vie brevi al Sig. _____, se lo stesso fosse a conoscenza dell'esistenza di eventuali certificati di conformità degli impianti, certificati di idoneità statica / collaudo statico strutturale, certificazione/segnalazione certificata di agibilità ed attestati di prestazione energetica rilasciati per l'immobile sottoposto a procedura esecutiva. L'esecutato rispondeva di non essere a conoscenza. La stessa domanda è stata posta mezzo pec del 18/11/2025 (vedi allegato **n.2.9** del presente documento) all'amministratore di condominio che rispondeva in data 20/11/2025 come di seguito testualmente riportato [...] "al momento in cui si scrive non si è a conoscenza di nessuno dei documenti da Lei cortesemente richiesti. Presso il Comune di Davoli, a cui è stata indirizzata apposita PEC di richiesta ed accesso agli atti, tale documentazione non è

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 : studio.andrea.nocita@gmail.com
cell.3204037671