

TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME
IMMOBILIARE - LAMEZIA TERME
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 9/2018 R.G.E.

promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro -----+ ALTRI 1

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lamezia Terme dott.ssa Adele Foresta.

1 Premessa

Con ordinanza del 16 Marzo 2018 la S.V.I. conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Torcasio, con studio professionale in Lamezia Terme via dei Bizantini n.250, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n.1993, l'incarico di Esperto nel procedimento in oggetto.

Prestato il giuramento di rito in data 20/03/2018, il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere, entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata con decreto/ordinanza del 16/03/2018 al 20/06/2018, quindi entro il 21/05/2018, ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati:

1. *“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz’altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;”*
2. *“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;”*
3. *“se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l’esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;”*
“per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:”
4. *“identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altri procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;”*
5. *“precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il*

debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”

6. “valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;”
7. “dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;”
8. “indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;”
9. “riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli 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 quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;”
10. “riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;”
11. “acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;”
12. “riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di

- cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;
13. *“in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”*
 14. *“Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;”*
 15. *“determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.”*
 16. *“corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione, (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;”*

17. *“estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato j.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.”*

Per problemi connessi ad assenza dell'esecutato ai sopralluoghi fissati (all.9) e difformità urbanistiche riscontrate (All.6) (aumento di volumetria dell'appartamento, aumento superficie lastrico solare e diversa configurazione dei 9 garage), chiesi ed ottenni due proroghe dal G.E. di 60 giorni ciascuna in data 18/05/2018 e 18/07/20185 (All.20) (debitamente comunicate alle parti all.20) con concessione del G.E. fino al 18/09/2018.

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Presso la cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme ho avuto la possibilità di esaminare e di ritrarre copia dell'atto di pignoramento.

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, il sottoscritto Esperto, da come risulta dai verbali di visita allegati alla presente (all.9), ha avuto accesso ai beni pignorati in data 07/05/2018, 17/05/2018, 28/05/2018, 19/06/2018 e 04/07/2018, nel corso del quale sono stati eseguiti, coadiuvato da un mio collaboratore, i rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (all.5 e 11); precisamente sono stati rilevati 13 immobili tutti siti nello stesso fabbricato, di cui **9 garage a piano interrato** (che si identificheranno nella presente relazione come **Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12)**, **1 lastrico solare a piano terzo** (che si identificherà nella presente relazione come **Lotto n. 10)**, **2 posti auto a piano terra** (che si identificheranno nella presente relazione come **Lotti n. 9, 11)** ed **1 appartamento a piano secondo** (che si identificherà nella presente relazione come **Lotto n. 13)** in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53, immobili censiti in **Catasto Fabbricati alla sezione di Nicastro al Foglio 20, p.lla 784:**

- **sub.41 (Lotto 1 – Garage)** ctg.C/6, mq.25, p. S1;
- **sub.27 (Lotto 2 - Garage)**, ctg.C/6, mq.50, p. S1;
- **sub.55 (Lotto 3 - Garage)**, ctg.C/6, mq.8, p. S1;
- **sub.24 (Lotto 4 - Garage)**, ctg.C/6, mq.32, p. S1;
- **sub.29 (Lotto 5 - Garage)**, ctg.C/6, mq.32, p. S1;
- **sub.30 (Lotto 6 - Garage)**, ctg.C/6, mq.22, p. S1;
- **sub.34 (Lotto 7 - Garage)**, ctg.C/6, mq.31, p. S1;
- **sub.35 (Lotto 8 - Garage)**, ctg.C/6, mq.29, p. S1;
- **sub.48 (Lotto 9 - Posto auto)**, ctg. in c.d.c., p. T;
- **sub.46 (Lotto 10 - Lastrico solare)**, ctg. lastrico solare, mq.150, p.3, sc.B;

- **sub.63 (Lotto 11 - Posto auto), ctg.C/6, mq.114, p.T;**
- **sub.65 (Lotto 12 - Garage), ctg.C/2, mq.24, p.S1;**
- **sub.66 (Lotto 13 - Appartamento), ctg.A/2, 9,5 vani, p.2;**

Durante il sopralluogo, cui ha preso parte il signor ----- in qualità di socio della società esecutata “-----”, è stato possibile reperire informazioni circa lo stato di possesso dei beni e ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione degli stessi, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d’esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale dei beni.

Per dare risposta adeguatamente ai quesiti posti, sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle necessarie ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate (ex Territorio) di Catanzaro, ufficio del Catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d’indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati (All. 1, 4);
- Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti e poterne indicare nomi e note di trascrizione (All.2);
- Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all’art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 “Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell’andamento dei conti pubblici” art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili (All.6);

precisamente e stato necessario reperire e studiare le seguenti pratiche edilizie:

- *Concessione Edilizia n.6520 del 31/05/2000 con allegato impegno cessione d’aree (progetto originario) (All.6/b);*
- *Concessione Edilizia di Variante in Sanatoria n.7334 del 13/07/2001 con allegata relazione tecnica di Variante (pratica successiva) (All.6/c);*

- *Concessione Edilizia in Variante n.C38 del 27/03/2003 con allegati elaborati progettuali (relazione tecnica con elaborati grafici) (2° pratica successiva) (All.6/d);*
 - *D.I.A. per “Rifinitura a completamento del fabbricato” prot. n.10468 del 18/02/2004 (3° pratica successiva) (All.6/e);*
 - *Certificato di Agibilità n.72 del 16/10/2012 non riguardante gli immobili pignorati ma attività commerciale a piano terra con allegate documentazioni (All.6/f);*
- Studio notarile Gianluca Perrella di Catanzaro al fine di reperire i titoli di proprietà del bene in esame: atti di Compravendita rep.75577 del 10/10/2005 (all.7/a) e Compravendita rep.69099 del 10/01/2005 (all.7/b);
 - Archivio Notarile di Catanzaro al fine di reperire i titoli di provenienza del bene necessari per appurare l’esistenza di formalità non registrate: atti di Permuta notaio Fiore Melacrinis Napoleone Ruscio di Lamezia Terme rep. 100.999, 101.000 del 09/11/1992 (all.7/c,d), rep. 101.105 del 24/11/1992 (all.7/f) ed atto di compravendita 101.001 del 24/11/1992 (All.7/e);
 - Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme (Ufficio del Registro) per accertare l’eventuale presenza di registrazioni, in particolare contratti di locazione, relative agli immobili investigati nonché ricevere copia degli estratti telematici delle formalità rinvenute (all.10);
 - Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme per indicare l’accertamento di “livello, censo o usi civici”;
 - Tribunale di Lamezia Terme per verificare l’esistenza di cause civili in corso (All.17);
 - Individuazione geografica del lotto su siti Web-gis Calabria e Google, nonché stralci aerofotogrammetrici e PRG (All.3);
 - Al fine di valutare correttamente gli immobili pignorati, infine, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona via web allo scopo di reperire i comparabili necessari all’effettuazione della stima avvalendosi della Piattaforma StimatrixCity (All.12,13,14,15), oltre ad avvalersi dei valori OMI e del sito immobiliare.it per la ricerca del saggio di rivalutazione dei prezzi (All.16);

il sottoscritto Esperto, redige la seguente

“Relazione Tecnica”

3 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte.

3.1 Risposta al quesito n°1.

3.2 Risposta al quesito n°2.

3.3 Risposta al quesito n°3.

“Completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile: verifica e controllo”

Dall'esamina delle copie degli atti contenuti nel fascicolo depositato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari è stato possibile valutare la completezza dei documenti, a corredo è allegato al fascicolo la Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal notaio Dott. Giuseppe Crescimanno di Canicatti (AG) in data 08/03/2018, per cui ritenuto che la documentazione era da ritenersi completa ed idonea, si è proceduto all'istruzione della perizia.

3.4 Risposta al quesito n°4.

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

3.4.1 INDIVIDUAZIONE LOTTI.

Di seguito si elencano gli immobili oggetto della procedura esecutiva in modo da facilitare la visione generale dell'ubicazione geografica e catastale, così come sono stati riportati nel pignoramento: precisamente l'atto depositato in Cancelleria rep. 174 del 25/01/2018 riguarda:

“Unità immobiliari riportati in catasto del Comune di Lamezia Terme, siti in via Crati con i seguenti dati: Foglio 20 particella 784 sub. 41 – 27 – 55 – 24 – 29 – 30 – 31 – 34 – 35 – 48 – 49 – 50 – 7 – 8 – 53 – 46; il presente pignoramento si estende anche a tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge, nulla escluso o eccettuato”

In riferimento ai sub. 8, 31 e 7, con atto di rinuncia del Creditore Procedente concesso dal G.E., non si è provveduto alla trascrizione poiché vendute prima del pignoramento, sicché

furono trascritte presso RR.II. di Catanzaro ai nn. 2152 R.G. e 1810 R.P. in data 15/02/2018 i soli subalterni 41 – 27 – 55 – 24 – 29 – 30 – 34 – 35 – 48 – 46 – 49 (attualmente soppresso per formare sub.63) – 50 (attualmente soppresso per formare sub.63) – 53 (attualmente soppresso per formare sub.65 e 66).

Dal pignoramento si evince che i cespiti oggetto di perizia sono tredici, precisamente i sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 65 sono 9 garage a piano interrato, i sub. 48 e 63 sono 2 posti auto a piano terra, il sub. 46 è 1 lastrico solare a piano terzo ed il sub. 66 è 1 appartamento a piano secondo siti nello stesso corpo di fabbrica in Lamezia Terme (CZ) via Adda n.53, per cui si impronterà l'intero compendio immobiliare come **TREDICI LOTTI così descritti alla luce dei rilievi effettuati:**

1. **LOTTO n.1 GARAGE: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53 di mq.29,53 v.p.p. (mq.24,46 netti o calpestabili).**
Il tutto è riportato nel **Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.41, ctg.C/6, classe 4°, consistenza 25 mq., superficie catast. 29 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 51,65.**

2. **LOTTO n.2 GARAGE: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53 di mq.57,95 v.p.p. (mq.49,63 netti o calpestabili).**
Il tutto è riportato nel **Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.27, ctg.C/6, classe 4°, consistenza 50 mq., superficie catast. 56 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 103,29.**

3. **LOTTO n.3 GARAGE: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53 di mq.10,07 v.p.p. (mq.7,95 netti o calpestabili).**
Il tutto è riportato nel **Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.55, ctg.C/6, classe 4°, consistenza 8 mq., superficie catast. 11 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 16,53.**

4. **LOTTO n.4 GARAGE: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53 di mq.40,53 v.p.p. (mq.35,99 netti o calpestabili).**
Il tutto è riportato nel **Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.24, ctg.C/6, classe 4°, consistenza 32 mq., superficie catast. 37 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 66,11.**
5. **LOTTO n.5 GARAGE: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53 di mq.30,05 v.p.p. (mq.24,46 netti o calpestabili).**
Il tutto è riportato nel **Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.29, ctg.C/6, classe 4°, consistenza 32 mq., superficie catast. 37 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 66,11.**
6. **LOTTO n.6 GARAGE: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53 di mq.26,71 v.p.p. (mq.21,52 netti o calpestabili).**
Il tutto è riportato nel **Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.30, ctg.C/6, classe 4°, consistenza 22 mq., superficie catast. 29 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 45,45.**
7. **LOTTO n.7 GARAGE: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53 di mq.32,94 v.p.p. (mq.28,89 netti o calpestabili).**
Il tutto è riportato nel **Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.34, ctg.C/6, classe 4°, consistenza 31 mq., superficie catast. 35 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 64,04.**

8. **LOTTO n.8 GARAGE: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53 di mq.32,52 v.p.p. (mq.28,03 netti o calpestabili).**
Il tutto è riportato nel **Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.35, ctg.C/6, classe 4°, consistenza 29 mq., superficie catast. 32 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 59,91.**
9. **LOTTO n.9 POSTO AUTO COPERTO: Intera Proprietà di Posto Auto Coperto al piano pilotis di un fabbricato o piano terra sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53 di mq.18,80 netti o calpestabili.**
Il tutto è riportato nel **Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.48, ctg. in corso di costruzione, via Crati snc, piano Terra.**
10. **LOTTO n.10 LASTRICO SOLARE: Intera Proprietà di Lastrico Solare a piano terzo servito di ascensore sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53 di mq.198,22 v.p.p. (mq.186,38 netti o calpestabili).**
Il tutto è riportato nel **Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.46, ctg. Lastrico Solare, consistenza 150 mq., via Crati snc, piano Terzo, scala B.**
11. **LOTTO n.11 POSTO AUTO COPERTO: Intera Proprietà di Posto Auto Coperto al piano pilotis di un fabbricato o piano terra sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53 di mq.109,85 v.p.p. (mq.102,25 netti o calpestabili).**
Il tutto è riportato nel **Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.63 (ex 49, 50), ctg.C/6, classe 3°, consistenza 114 mq., superficie catast. 118 mq., via Crati snc, piano Terra, rendita € 206,07.**

12. LOTTO n.12 GARAGE: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53 di mq.34,15 v.p.p. (mq.29,67 netti o calpestabili).

Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.65 (ex 53, 64), ctg.C/2, classe 3°, consistenza 24 mq., superficie catast. 27 mq., via Crati snc, piano Secondo (da correggere a piano seminterrato), rendita € 110,32.

13. LOTTO n.13 APPARTAMENTO: Intera Proprietà di Appartamento a piano terzo sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via via Adda n.53 di mq.189,76 v.p.p. (mq.156,96 netti o calpestabili) con annessi 2 balconi di mq.16,50 e terrazza scoperta di mq.84,10.

Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.66 (ex 53, 64), ctg.A/2, classe 2°, consistenza 9,5 vani, superficie catast. 199 mq. (184), via Crati snc, piano Secondo, rendita € 858,61.

così sommariamente riassunti:

LOTTO	Numero pignoramento	Denominazione	Consistenza misurata	Comune	Fgl.	P.lla	sub.	Ctg.	classe	Piano	consistenza	sup.catast.	rendita
1	1	Garage	mq. 29,53 v.p.p. - (24,46 netti)	Lamezia Terme - Nicastro	20	784	41	C/6	4	Interrato	25 mq	29 mq.	€ 51,65
2	2	Garage	mq. 57,95 v.p.p. - (49,63 netti)	Lamezia Terme - Nicastro	20	784	27	C/6	4	Interrato	50 mq	56 mq.	€ 103,29
3	3	Garage	mq. 10,07 v.p.p. - (7,95 netti)	Lamezia Terme - Nicastro	20	784	55	C/6	4	Interrato	8 mq	11 mq.	€ 16,53
4	4	Garage	mq. 40,53 v.p.p. - (35,99 netti)	Lamezia Terme - Nicastro	20	784	24	C/6	4	Interrato	32 mq	37 mq.	€ 66,11
5	5	Garage	mq. 29,53 v.p.p. - (24,46 netti)	Lamezia Terme - Nicastro	20	784	29	C/6	4	Interrato	32 mq	37 mq.	€ 66,11
6	6	Garage	mq. 26,71 v.p.p. - (21,52 netti)	Lamezia Terme - Nicastro	20	784	30	C/6	4	Interrato	22 mq	29 mq.	€ 45,45
7	7	Garage	mq. 32,94 v.p.p. - (28,89 netti)	Lamezia Terme - Nicastro	20	784	34	C/6	4	Interrato	31 mq	35 mq.	€ 64,04
8	8	Garage	mq. 29,53 v.p.p. - (24,46 netti)	Lamezia Terme - Nicastro	20	784	35	C/6	4	Interrato	29 mq	32 mq.	€ 59,91
9	9	posto auto coperto	mq. 18,80 netti	Lamezia Terme - Nicastro	20	784	48	in c.d.c.	-	Terra	-	-	-
10	10	Lastrico Solare	mq. 198,22 v.p.p. - (186,38 netti)	Lamezia Terme - Nicastro	20	784	46	lastr. Solare	-	3	150 mq	-	-
11	11,12	posto auto coperto	mq. 109,85 v.p.p. - (102,25 netti)	Lamezia Terme - Nicastro	20	784	63 (ex 49,50)	C/6	3	Terra	114 mq	118 mq.	€ 206,07
12	13	Garage	mq. 29,53 v.p.p. - (24,46 netti)	Lamezia Terme - Nicastro	20	784	65 (ex 53,64)	C/2	3	Interrato	24 mq	27 mq.	€ 110,32
13	13	Appartamento	mq. 189,76 v.p.p. - (156,96 netti) oltre 2 balconi mq.16,50 e terrazza mq.84,10	Lamezia Terme - Nicastro	20	784	66 (ex 53,64)	A/2	2	2	9,5 vani	199 mq. (184)	€ 858,61

Dagli accertamenti effettuati (All.2), non risultano altri procedimenti esecutivi gravanti in testa agli immobili pignorati oggetto della presente perizia.

3.4.2 DATI CATASTALI DEI 13 LOTTI:

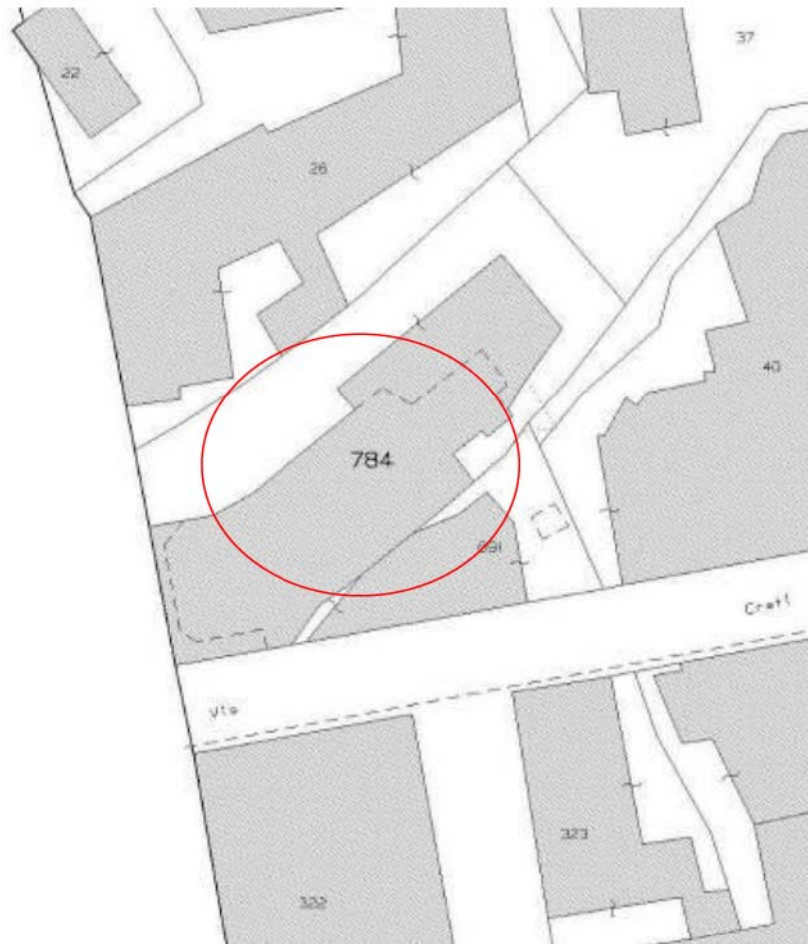
Dati catastali Lotti da n. 1 a 13: Intera Proprietà di 9 garage, 2 posti auto, 1 lastrico solare e 1 appartamento siti in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 22, p.lla 784, sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 48, 46, 63, 65, 66.

Gli immobili risultano riportati al N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme – sezione di Nicastro (CZ), nel seguente modo (All. 1/a):

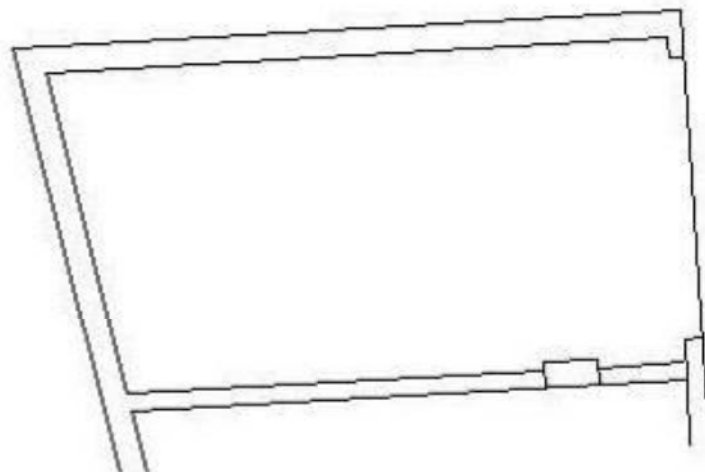
Foglio	P.Illa	Sub.	Catg.	Clas.	Piano	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
20	784	41	C/6	4	S1	25 mq	29 mq.	€ 51,65
20	784	27	C/6	4	S1	50 mq	56 mq.	€ 103,29
20	784	55	C/6	4	S1	8 mq	11 mq.	€ 16,53
20	784	24	C/6	4	S1	32 mq	37 mq.	€ 66,11
20	784	29	C/6	4	S1	32 mq	37 mq.	€ 66,11
20	784	30	C/6	4	S1	22 mq	29 mq.	€ 45,45
20	784	34	C/6	4	S1	31 mq	35 mq.	€ 64,04
20	784	35	C/6	4	S1	29 mq	32 mq.	€ 59,91
20	784	48	in c.d.c.	–	terra	–	–	–
20	784	46	Lastrico solare	–	3	150 mq	–	–
20	784	63	C/6	3	terra	114 mq	118 mq.	€ 206,07
20	784	65	C/2	3	S1	24 mq	27 mq.	€ 110,32
20	784	66	A/2	2	2	9,5 vani	199 mq. (184)	€ 858,61

in via Crati snc, intestati alla ditta:

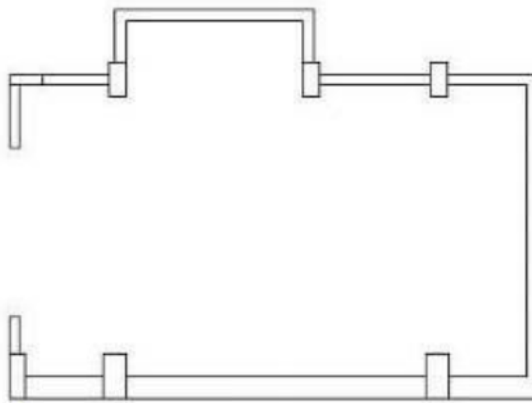
1. -----con sede in Lamezia Terme per la Proprietà di 1/1 con P.IVA n.----- i sub. 41, 27, 48, 63, e P.IVA n.----- i sub. 55, 24, 29, 30, 34, 35, 46, 65, 66, .



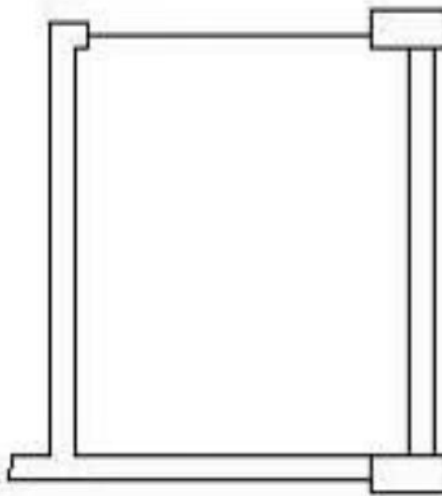
Stralcio Foglio Mappa 20 di Lamezia T. – Nicastro (CZ) – p.lla 784 Lotti da n.1 a n.13



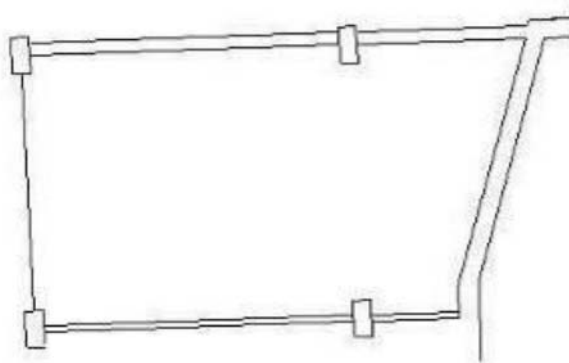
Stralcio Planim. Catastale Lotto 1, Lam. T. - Nicastro (CZ) F.20, p.lla 784, sub.41, ctg. C/6



Stralcio Planim. Catastale Lotto 2, Lam. T. - Nicastro (CZ) F.20, p.lla 784, sub.27, ctg. C/6



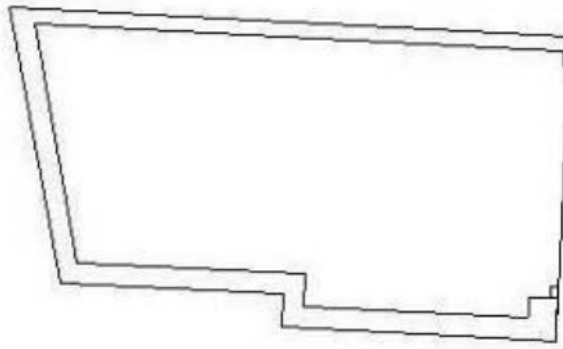
Stralcio Planim. Catastale Lotto 3, Lam. T. - Nicastro (CZ) F.20, p.lla 784, sub.55, ctg. C/6



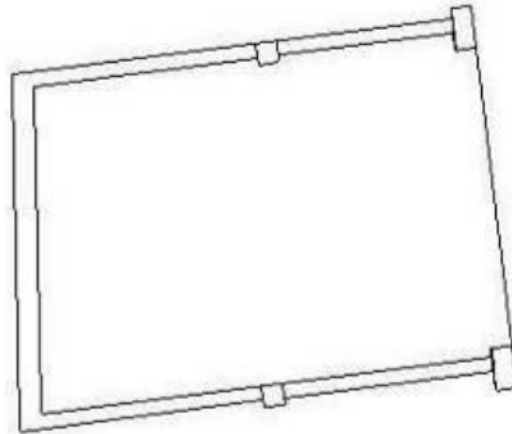
Stralcio Planim. Catastale Lotto 4, Lam. T. - Nicastro (CZ) F.20, p.lla 784, sub.24, ctg. C/6



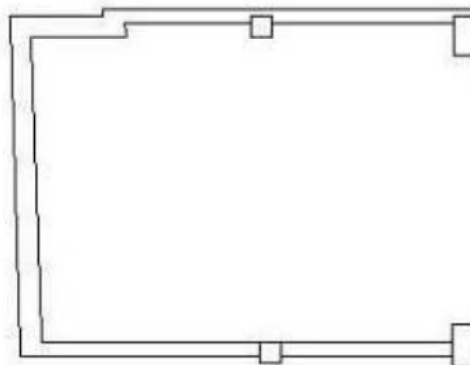
Stralcio Planim. Catastale Lotto 5, Lam. T. - Nicastro (CZ) F.20, p.lla 784, sub.29, ctg. C/6



Stralcio Planim. Catastale Lotto 6, Lam. T. - Nicastro (CZ) F.20, p.lla 784, sub.30, ctg. C/6



Stralcio Planim. Catastale Lotto 7, Lam. T. - Nicastro (CZ) F.20, p.lla 784, sub.34, ctg. C/6



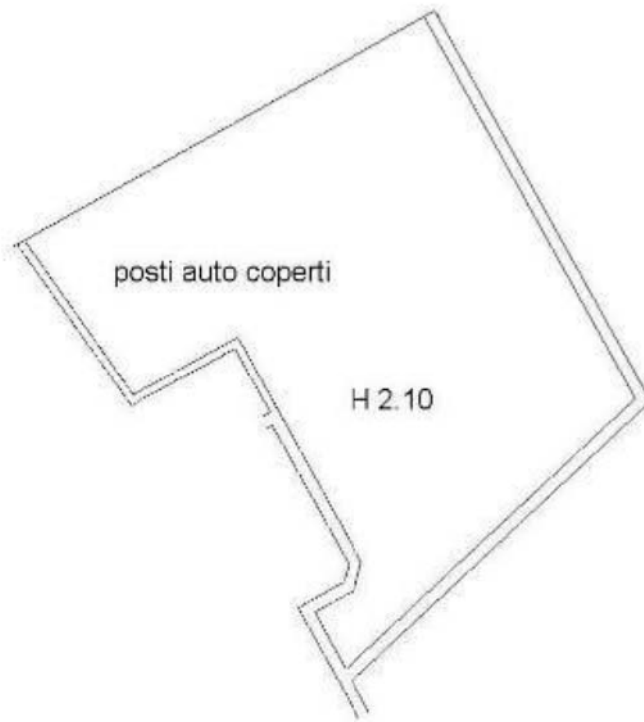
Stralcio Planim. Catastale Lotto 8, Lam. T. - Nicastro (CZ) F.20, p.lla 784, sub.35, ctg. C/6

Planimetria non presente in quanto ancora in corso di costruzione

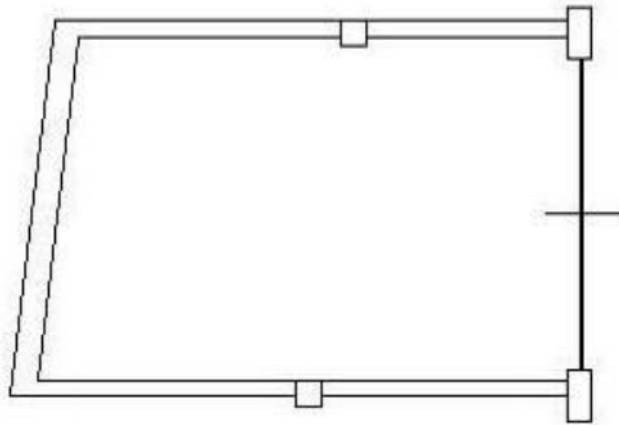
Stralcio Planim. Catastale Lotto 9, Lam. T. - Nicastro (CZ) F.20, p.la 784, s.48, ctg. in c.d.c.

Planimetria non presente in quanto Lastrico Solare

Stralcio Planim. Catast. Lot.10, Lam. T. - Nicastro F.20, p.la 784, sub.46, ctg. lastr.sol.



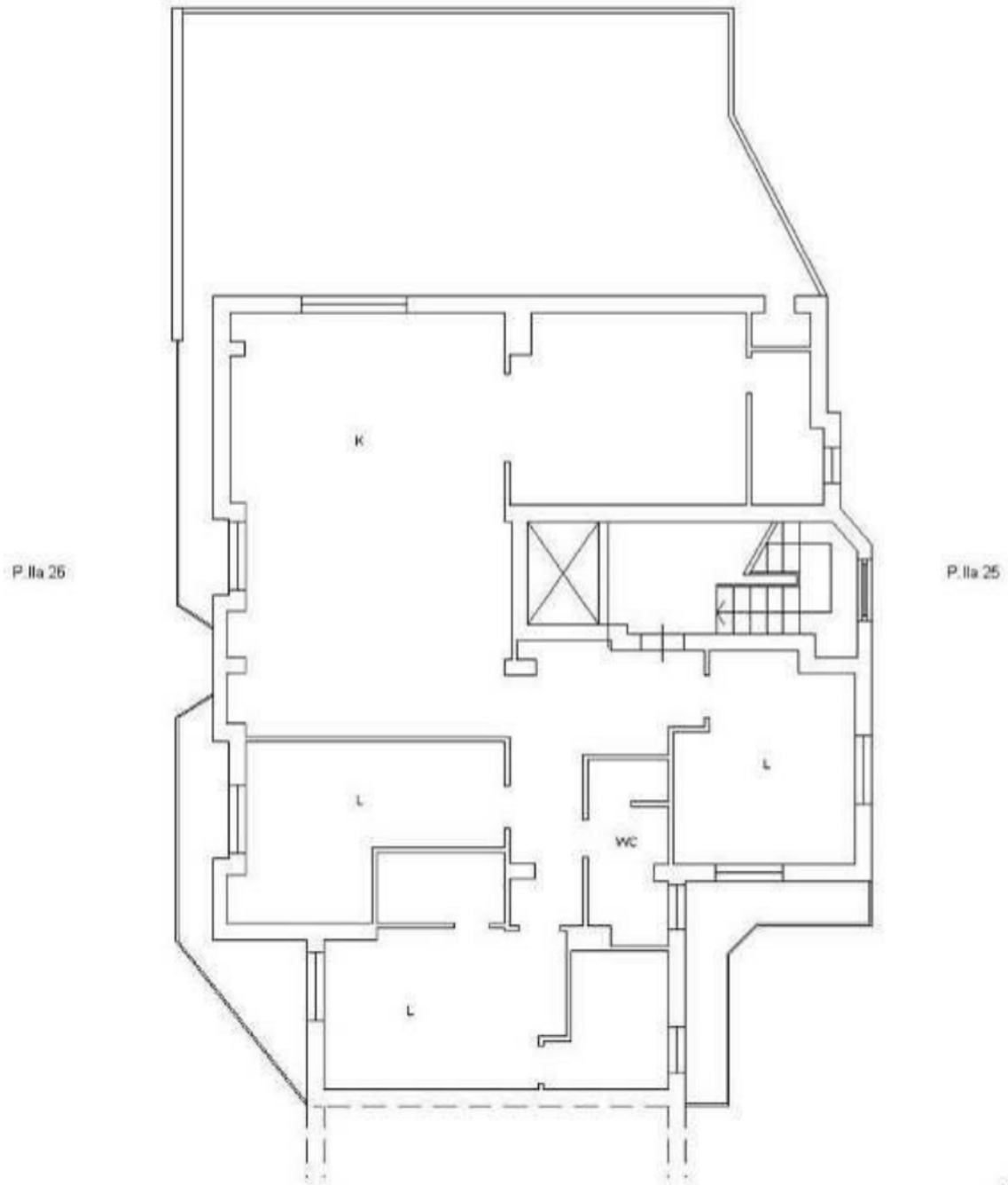
Stralcio Planim. Catastale Lotto 11, Lam. T. - Nicastro (CZ) F.20, p.la 784, sub.63, ctg. C/6



Stralcio Planim. Catastale Lotto 12, Lam. T. - Nicastro (CZ) F.20, p.la 784, sub.65, ctg. C/2

PIANO SECONDO
H=2,90

P.la 37



Stralcio Planim. Catastale Lotto 13, Lam. T. - Nicastro (CZ) F.20, p.la 784, sub.66, ctg. A/2

➤ **ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali degli identificativi Lotti da 1 a 13:**

Tutti il Lotti risiedono nello stesso Fabbricato costruito su terreno censito come area urbana Foglio 20 p.lla 784 in data 04/12/2002 prot. 367777 originata dalla demolizione delle p.lle 682, 683, 685, 686, 688, 690 ove sono scaturiti i subalterni oggetto di perizia:

Lotto 1 Sub. 41: costituito in data 10/12/2002 prot.n.373749 in corso di costruzione, poi ultimato in data 17/12/2004 accatastato come C/6 con prot. n.CZ0303723, ad oggi non ha subito modificazioni ad eccezione dell'inserimento in visura dei dati della superficie con variazione del 09/11/2015 (All.1/a);

Lotto 2 Sub. 27: costituito in data 10/12/2002 prot.n.373749 in corso di costruzione, poi ultimato in data 27/04/2005 accatastato come C/6 con prot. n.CZ0064593, ad oggi non ha subito modificazioni ad eccezione dell'inserimento in visura dei dati della superficie con variazione del 09/11/2015 (All.1/a);

Lotto 3 Sub. 55: costituito come sub.21 in data 10/12/2002 prot.n.373749 in corso di costruzione, poi ultimato in data 15/12/2004 accatastato come sub. 55 ctg. C/6 con prot. n.CZ0299836 con frazionamento, ad oggi non ha subito modificazioni ad eccezione dell'inserimento in visura dei dati della superficie con variazione del 09/11/2015 (All.1/a);

Lotto 4 Sub. 24: costituito in data 10/12/2002 prot.n.373749 in corso di costruzione, poi ultimato in data 15/12/2004 accatastato come C/6 con prot. n.CZ0299844, ad oggi non ha subito modificazioni ad eccezione dell'inserimento in visura dei dati della superficie con variazione del 09/11/2015 (All.1/a);

Lotto 5 Sub. 29: costituito in data 10/12/2002 prot.n.373749 in corso di costruzione, poi ultimato in data 15/12/2004 accatastato come C/6 con prot. n.CZ0299844, ad oggi non ha subito modificazioni ad eccezione dell'inserimento in visura dei dati della superficie con variazione del 09/11/2015 (All.1/a);

Lotto 6 Sub. 30: costituito in data 10/12/2002 prot.n.373749 in corso di costruzione, poi ultimato in data 15/12/2004 accatastato come C/6 con prot. n.CZ0299844, ad oggi non ha subito modificazioni ad eccezione dell'inserimento in visura dei dati della superficie con variazione del 09/11/2015 (All.1/a);

Lotto 7 Sub. 34: costituito in data 10/12/2002 prot.n.373749 in corso di costruzione, poi ultimato in data 15/12/2004 accatastato come C/6 con prot. n.CZ0299844, ad oggi non ha subito modificazioni ad eccezione dell'inserimento in visura dei dati della superficie con variazione del 09/11/2015 (All.1/a);

Lotto 8 Sub. 35: costituito in data 10/12/2002 prot.n.373749 in corso di costruzione, poi ultimato in data 17/12/2004 accatastato come C/6 con prot. n.CZ0303833, ad oggi non ha subito modificazioni ad eccezione dell'inserimento in visura dei dati della superficie con variazione del 09/11/2015 (All.1/a);

Lotto 9 Sub. 48: costituito come sub. 6 in data 10/12/2002 prot.n.373749 in corso di costruzione, poi frazionato in data 13/12/2004 accatastato come sub. 48 in c.d.c. con prot. n.CZ0296487, ad oggi non ha subito modificazioni (All.1/a);

Lotto 10 Sub. 46: originariamente costituito come sub. 18 in data 10/12/2002 prot.n.373749 in corso di costruzione, poi costituito in sub.42 in c.d.c. con divisione del 10/11/2004 prot. n.CZ0265303, poi costituito come sub. 42, 43 in data 17/11/2004 prot.n.0271318 come lastrico solare, poi sopprese per originare sub. 46 ctg. lastrico solare in data 17/11/2004 con prot. n.CZ0271318, ad oggi non ha subito modificazioni (All.1/a);

Lotto 11 Sub. 63 (ex 49,50): costituito come sub. 6 in data 10/12/2002 prot.n.373749 in corso di costruzione, poi frazionato in data 13/12/2004 come sub. 49, 50 in c.d.c. con prot. n.CZ0296487, poi sopprese per originare sub. 63 ctg. C/6 in data 11/02/2011 con prot. n.CZ0035232, ad oggi non ha subito modificazioni ad eccezione dell'inserimento in visura dei dati della superficie con variazione del 09/11/2015 (All.1/a);

Lotto 12 Sub. 65 (ex 53,64): costituito come sub. 12 in data 10/12/2002 prot.n.373749 in corso di costruzione, poi ultimato con fusione della p.lla 33 in data 15/12/2004 prot. n.CZ0299822 come sub. 53 ctg. A/3, poi variato in A/2 in data 08/02/2005, poi diviso in data 01/06/2012 prot. n.CZ0089617 costituendo il sub. 65 ctg. C/2, ad oggi non ha subito modificazioni ad eccezione dell'inserimento in visura dei dati della superficie con variazione del 09/11/2015 (All.1/a);

Lotto 13 Sub. 66 (ex 53,64): costituito come sub. 12 in data 10/12/2002 prot.n.373749 in corso di costruzione, poi ultimato con fusione della p.lla 33 in data 15/12/2004 prot. n.CZ0299822 come sub. 53 ctg. A/3, poi variato in A/2 in data 08/02/2005, poi diviso in data 01/06/2012 prot. n.CZ0089617 costituendo il sub. 64 ctg. A/3, poi variato in A/2 in data 24/05/2013, poi variato per ampliamento in data 05/12/2013 prot. n.CZ0140662 come sub.66 ctg. A/3, a sua volta variato in data 17/11/2014 prot. n.CZ01167749 con ctg. A/2, ad oggi non ha subito modificazioni ad eccezione dell'inserimento in visura dei dati della superficie con variazione del 09/11/2015 (All.1/a);

➤ **Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento Lotti da 1 a 13:**

I dati riportati sull'atto di pignoramento trascritto presso RR.II. di Catanzaro ai nn. 2152 R.G. e 1810 R.P. in data 15/02/2018 corrispondono pienamente con quelli catastali ad eccezione degli immobili n.11 e 12 identificati come sub.49 e 50 che sono stati soppressi per formare sub.63 e dell'immobile n.13 identificato come sub.53 che è stato soppresso per formare sub.65 e 66.

➤ **Incongruenze catastali riscontrate con lo stato di fatto**

A tutti gli immobili catastalmente viene attribuita via Crati mentre in realtà l'accesso è via Adda n.53, pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere alla rettifica toponomastica presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio o Catasto) di Catanzaro per passare da via Crati a via Adda n.53.

Di seguito vengono analizzate le incongruenze riscontrate per singolo immobile:

- **sub.41 (Lotto 1 – Garage) ctg.C/6, mq.25, p. S1**: Nessuna incongruenza riscontrata;
- **sub.27 (Lotto 2 - Garage), ctg.C/6, mq.50, p. S1**: Nessuna incongruenza riscontrata;
- **sub.55 (Lotto 3 - Garage), ctg.C/6, mq.8, p. S1**: Nessuna incongruenza riscontrata;
- **sub.24 (Lotto 4 - Garage), ctg.C/6, mq.32, p. S1**: Nessuna incongruenza riscontrata;
- **sub.29 (Lotto 5 - Garage), ctg.C/6, mq.32, p. S1**: Nessuna incongruenza riscontrata;
- **sub.30 (Lotto 6 - Garage), ctg.C/6, mq.22, p. S1**: Nessuna incongruenza riscontrata;
- **sub.34 (Lotto 7 - Garage), ctg.C/6, mq.31, p. S1**: Nessuna incongruenza riscontrata;

- **sub.35 (Lotto 8 - Garage), ctg.C/6, mq.29, p. S1:** Nessuna incongruenza riscontrata;
- **sub.48 (Lotto 9 - Posto auto), ctg. in c.d.c., p. T:** ancora in corso di costruzione, va ultimato l'immobile dall'aggiudicatario presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio o Catasto) di Catanzaro come posto auto coperto;
- **sub.46 (Lotto 10 - Lastrico solare), ctg. lastrico solare, mq.150, p.3, sc.B:** Nessuna incongruenza riscontrata;
- **sub.63 (Lotto 11 - Posto auto), ctg.C/6, mq.114, p.T:** Nessuna incongruenza riscontrata;
- **sub.65 (Lotto 12 - Garage), ctg.C/2, mq.24, p.S1:** Nessuna incongruenza riscontrata ad eccezione che risulta a piano 2° invece che a piano interrato, pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere alla rettifica di piano presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio o Catasto) di Catanzaro per passare da piano 2° a piano S1;
- **sub.66 (Lotto 13 - Appartamento), ctg.A/2, 9,5 vani, p.2:** Nessuna incongruenza riscontrata;

3.4.3 **CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA DEI 13 LOTTI**

Zona Lotti da n. 1 a 13: Intera Proprietà di 9 garage, 2 posti auto, 1 lastrico solare e 1 appartamento siti in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 22, p.lla 784, sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 48, 46, 63, 65, 66.

La zona del Comune di Lamezia Terme, via Adda n.53, ove sono situati i beni oggetto di procedura esecutiva n.° 9/2018, è “pieno centro” della frazione di Nicastro, a ridosso del corso principale, pertanto zona completamente urbanizzata da tantissime costruzioni per tutti i tipi edilizi (residenziale-commerciale-artigianale-negozi-scuole-banche-ect).

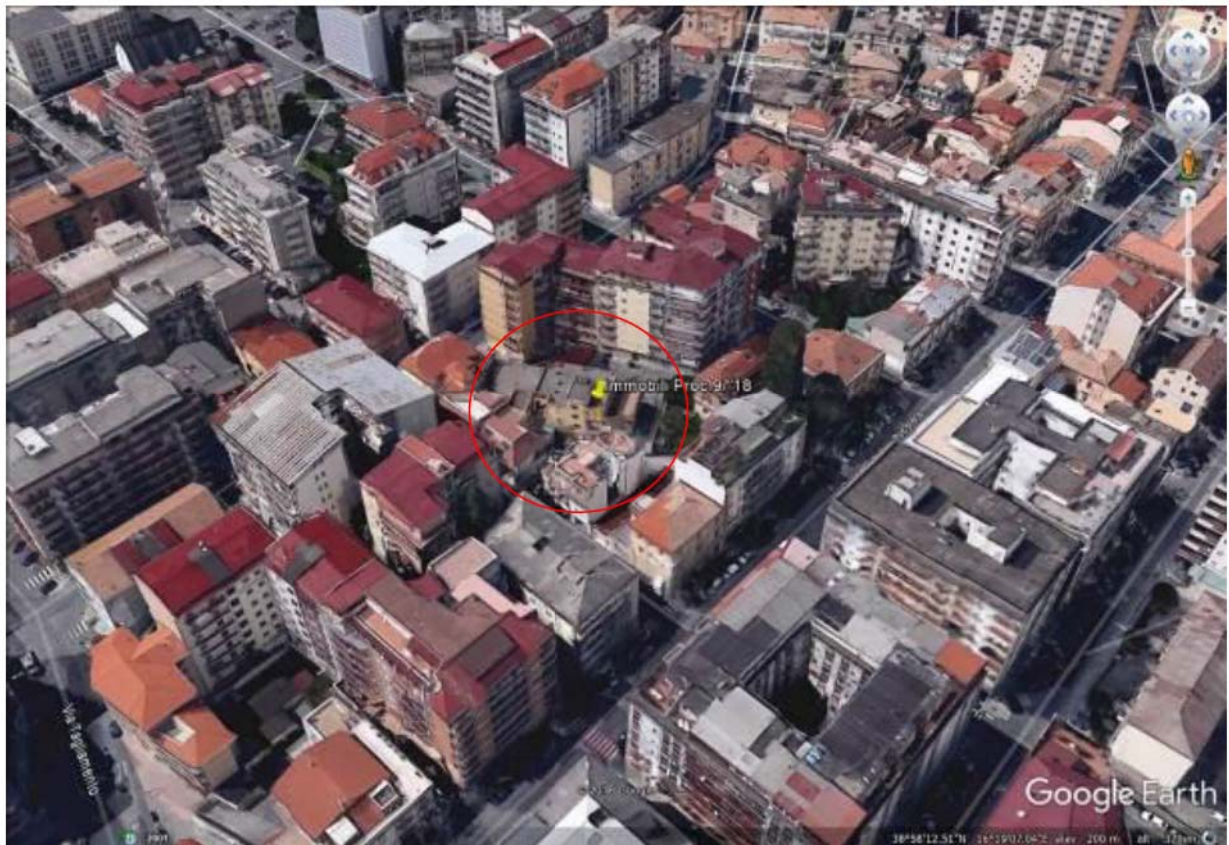
Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, viene riprodotto lo stralcio di foto aerea del Comune di Lamezia Terme (All.3):



Lotti 1, 2, 3 – FOTO AEREA



Lotti 1, 2, 3 – FOTO AEREA (ingrandimento)



Lotti 1, 2, 3 – FOTO AEREA (ingrandimento)

3.4.4 DESCRIZIONE DEI 13 LOTTI OGGETTO DI STIMA

Descrizione Lotti da n. 1 a 13: *Intera Proprietà di 9 garage, 2 posti auto, 1 lastrico solare e 1 appartamento siti in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 22, p.lla 784, sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 48, 46, 63, 65, 66.*

Caratteristiche generali del fabbricato

Il fabbricato, contenente i locali oggetto della presente relazione, a 3 piani fuori terra con interrato e lastrico solare, con struttura portante in cemento armato, ospita 9 garage (lotti n.1,2,3,4,5,6,7,8,12) a piano interrato, 2 posti auto (lotti n.9,11) a piano terra, 1 appartamento (lotto n.13) a piano secondo e 1 lastrico solare (lotto n.10) a piano terzo; in generale versa in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, le sue facciate con i locali interni presentano deterioramenti (vedi allegato fotografico All.11).

Tutti gli immobili (9 garage, 2 posti auto e lastrico solare) hanno accesso da via Adda n.53 serviti da ascensore.



Foto prospetto Fabbricato.



Foto garage a piano interrato

Descrizione Lotto n.1 – Garage a piano interrato identificato come sub.41:

Trattasi di locale destinato a garage a piano interrato di fabbricato di maggiore consistenza; il tutto è regolarmente mantenuto in mediocri condizioni.

L'accesso al piano si ha da rampa su corte in comune con accesso da via Adda n.53.

Il lotto presenta un unico locale scarsamente rifinito attualmente inutilizzato, con pavimentazione industriale e pareti in parte intonacate; il tutto si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

L'accesso è con serranda a battente in alluminio dotata di fori per l'aerazione. Le tamponature sono realizzate in parte in muratura ed in parte con muri di cemento armato di contenimento.

Gli ambienti non sono né illuminati né arieggiati, l'unica apertura è dalla serranda.

Nel locale si ha presenza di impianti tecnologici quali elettrico non funzionante e idrico con un punto acqua.

La superficie del lotto n.1 è così distribuita (All. 5/a):

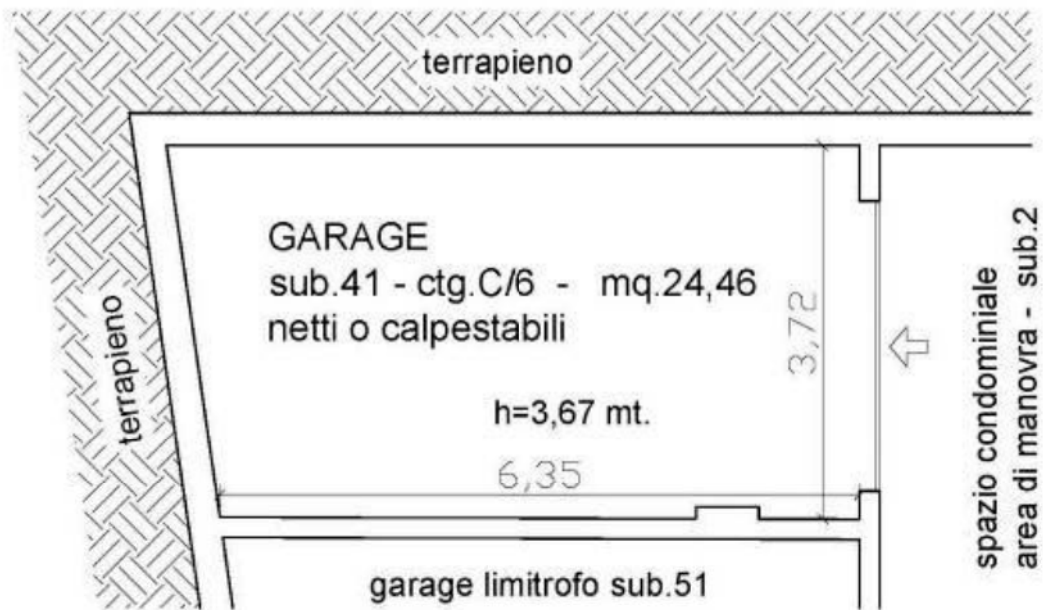
Locali destinati a Garage o Autorimessa in Lamezia Terme - Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub.41, ctg.C/6, p.S1

Destinazione	Foto n.	mq. netti	mq. lordi v.p.p.
Garage/Autorimessa	All.11/a da n. 1 a n.5	24,46	29,53

LOTTO 1 - GARAGE SUB.41

Pianta Stato di Fatto Piano interrato - sottostrada

Foto Lotto n.1
da n.1 a n.5 (All.11/a)



*Lotto 1 – Garage/autorimessa a piano interrato in Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub. 41
ctg.C/6 (All.5/a e 11/a)*

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/a – foto da 1 a 5) ed allegato grafico (all.5/a) a chiarimento di quanto esposto.

Descrizione Lotto n.2 – Garage a piano interrato identificato come sub.27:

Trattasi di locale destinato a garage a piano interrato di fabbricato di maggiore consistenza; il tutto è regolarmente mantenuto in mediocri condizioni.

L'accesso al piano si ha da rampa su corte in comune con accesso da via Adda n.53.

Il lotto presenta un unico locale scarsamente rifinito attualmente utilizzato come garage/deposito, con pavimentazione industriale e pareti in parte intonacate; il tutto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

L'accesso è con serranda a battente in alluminio dotata di fori per l'aerazione. Le tamponature sono realizzate in parte in muratura ed in parte con muri di cemento armato di contenimento.

Gli ambienti non sono né illuminati né arieggiati, l'unica apertura è dalla serranda.

Nel locale si ha presenza di impianti tecnologici quali elettrico non funzionante e idrico con un punto acqua.

La superficie del lotto n.2 è così distribuita (All. 5/b):

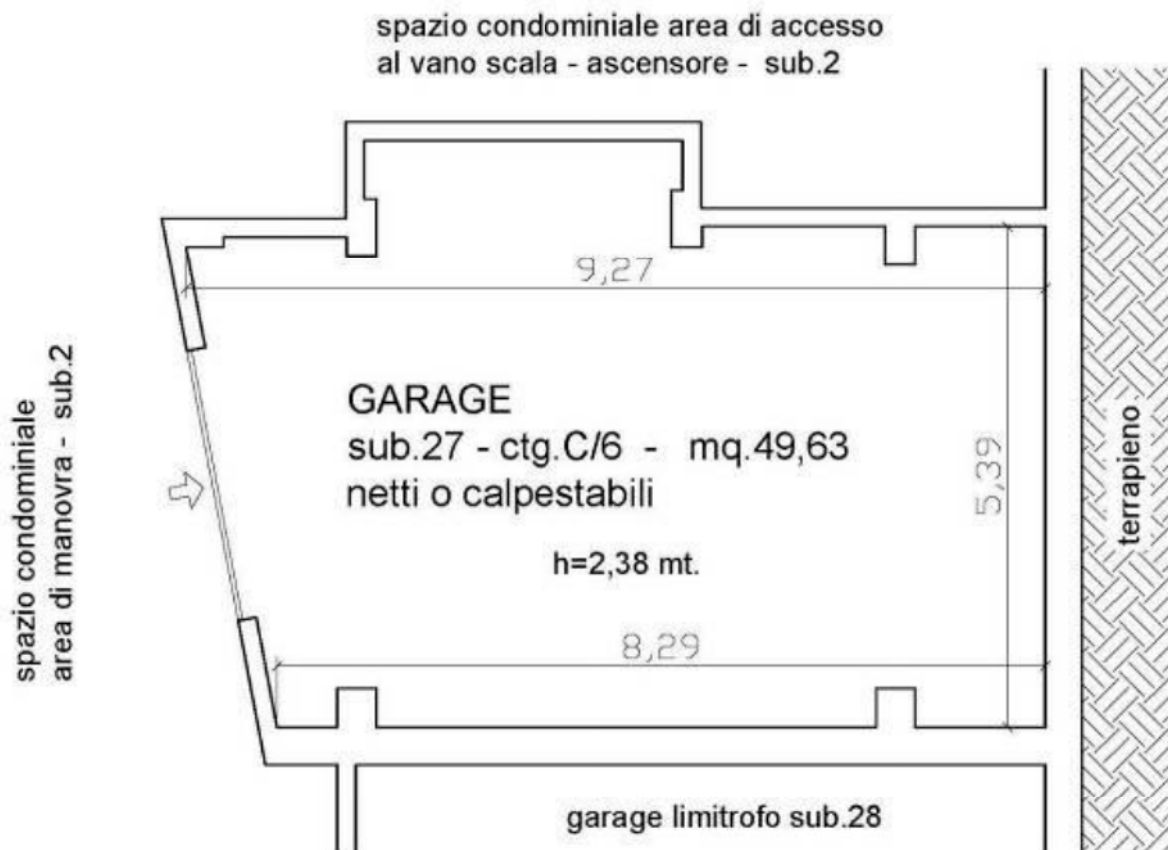
Locali destinati a Garage o Autorimessa in Lamezia Terme - Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub.27, ctg.C/6, p.S1

Destinazione	Foto n.	mq. netti	mq. lordi v.p.p.
Garage/Autorimessa	All.11/b da n. 6 a n.11	49,63	57,95

LOTTO 2 - GARAGE SUB.27

**Pianta Stato di Fatto
Piano interrato - sottostrada**

Foto Lotto n.2
da n.6 a n.11 (All.11/b)



Lotto 2 – Garage/autorimessa a piano interrato in Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub. 27 ctg.C/6 (All.5/b e 11/b)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/b – foto da 6 a 11) ed allegato grafico (all.5/b) a chiarimento di quanto esposto.

Descrizione Lotto n.3 – Garage a piano interrato identificato come sub.55:

Trattasi di locale destinato a garage a piano interrato di fabbricato di maggiore consistenza; il tutto è regolarmente mantenuto in mediocri condizioni.

L'accesso al piano si ha da rampa su corte in comune con accesso da via Adda n.53.

Il lotto presenta un unico locale modestamente rifinito attualmente inutilizzato come deposito, con pavimentazione industriale e pareti in parte intonacate; il tutto si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

L'accesso è con serranda a battente in alluminio dotata di fori per l'aerazione. Le tamponature sono realizzate in muratura.

Gli ambienti non sono né illuminati né arieggiati, l'unica apertura è dalla serranda.

Nel locale si ha presenza di impianti tecnologici quali elettrico non funzionante e idrico con un punto acqua.

La superficie del lotto n.3 è così distribuita (All. 5/c):

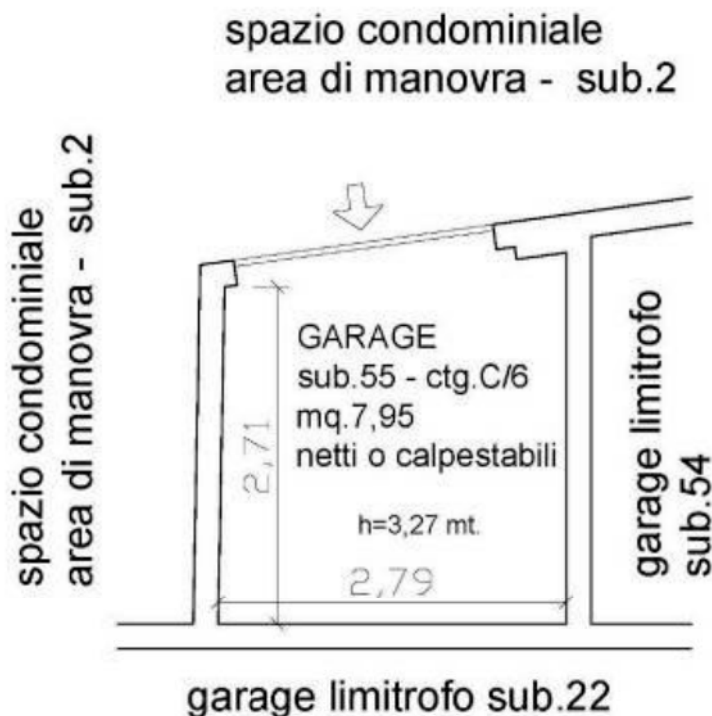
Locali destinati a Garage o Autorimessa in Lamezia Terme - Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub.55, ctg.C/6, p.S1

Destinazione	Foto n.	mq. netti	mq. lordi v.p.p.
Garage/Autorimessa	All.11/c da n. 12 a n.15	7,95	10,07

LOTTO 3 - GARAGE SUB.55

Pianta Stato di Fatto Piano interrato - sottostrada

Foto Lotto n.3
da n.12 a n.15 (All.11/c)



*Lotto 3 – Garage/autorimessa a piano interrato in Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub. 55
ctg.C/6 (All.5/c e 11/c)*

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/c – foto da 12 a 15) ed allegato grafico (all.5/c) a chiarimento di quanto esposto.

Descrizione Lotto n.4 – Garage a piano interrato identificato come sub.24:

Trattasi di locale destinato a garage a piano interrato di fabbricato di maggiore consistenza; il tutto è regolarmente mantenuto in mediocri condizioni.

L'accesso al piano si ha da rampa su corte in comune con accesso da via Adda n.53.

Il lotto presenta un unico locale modestamente rifinito attualmente inutilizzato, con pavimentazione industriale e pareti in parte intonacate; il tutto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

L'accesso è con serranda a battente in alluminio dotata di fori per l'aerazione. Le tamponature sono realizzate in parte in muratura ed in parte con muri di cemento armato di contenimento.

Gli ambienti non sono né illuminati né arieggiati, l'unica apertura è dalla serranda.

Nel locale si ha presenza di impianti tecnologici quali elettrico non funzionante e idrico con un punto acqua.

La superficie del lotto n.4 è così distribuita (All. 5/d):

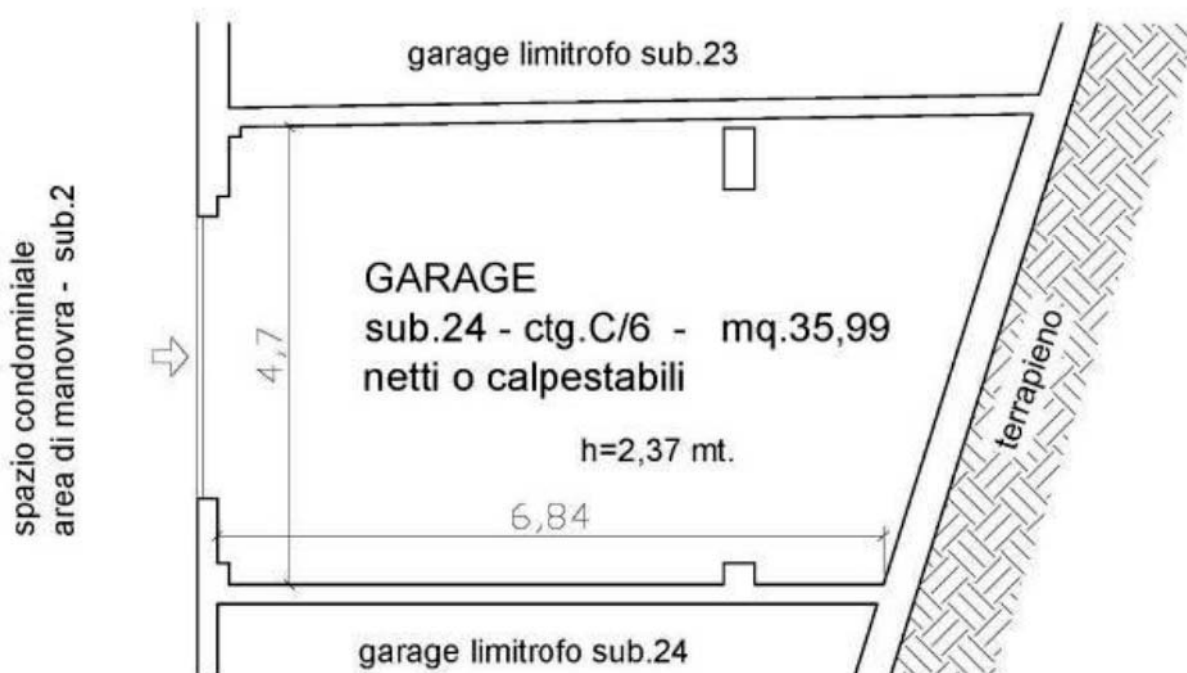
Locali destinati a Garage o Autorimessa in Lamezia Terme - Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub.24, ctg.C/6, p.S1

Destinazione	Foto n.	mq. netti	mq. lordi v.p.p.
Garage/Autorimessa	All.11/d da n. 16 a n.19	35,99	40,53

LOTTO 4 - GARAGE SUB.24

**Pianta Stato di Fatto
Piano interrato - sottostrada**

Foto Lotto n.4
da n.16 a n.19 (All.11/d)



Lotto 4 – Garage/autorimessa a piano interrato in Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub. 24 ctg.C/6 (All.5/d e 11/d)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/d – foto da 16 a 19) ed allegato grafico (all.5/d) a chiarimento di quanto esposto.

Descrizione Lotto n.5 – Garage a piano interrato identificato come sub.29:

Trattasi di locale destinato a garage a piano interrato di fabbricato di maggiore consistenza; il tutto è regolarmente mantenuto in mediocri condizioni.

L'accesso al piano si ha da rampa su corte in comune con accesso da via Adda n.53.

Il lotto presenta un unico locale modestamente rifinito attualmente utilizzato come garage, con pavimentazione industriale e pareti in parte intonacate; il tutto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

L'accesso è con serranda a battente in alluminio dotata di fori per l'aerazione. Le tamponature sono realizzate in parte in muratura ed in parte con muri di cemento armato di contenimento.

Gli ambienti non sono né illuminati né arieggiati, l'unica apertura è dalla serranda.

Nel locale si ha presenza di impianti tecnologici quali elettrico non funzionante e idrico con un punto acqua.

La superficie del lotto n.5 è così distribuita (All. 5/e):

Locali destinati a Garage o Autorimessa in Lamezia Terme - Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub.29, ctg.C/6, p.S1

Destinazione	Foto n.	mq. netti	mq. lordi v.p.p.
Garage/Autorimessa	All.11/e da n. 20 a n.22	24,46	30,05

LOTTO 5 - GARAGE SUB.29

Pianta Stato di Fatto Piano interrato - sottostrada

Foto Lotto n.5
da n.20 a n.22 (All.11/e)



Lotto 5 – Garage/autorimessa a piano interrato in Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub. 29 ctg.C/6 (All.5/e e 11/e)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/e – foto da 20 a 22) ed allegato grafico (all.5/e) a chiarimento di quanto esposto.

Descrizione Lotto n.6 – Garage a piano interrato identificato come sub.30:

Trattasi di locale destinato a garage a piano interrato di fabbricato di maggiore consistenza; il tutto è regolarmente mantenuto in scarse condizioni.

L'accesso al piano si ha da rampa su corte in comune con accesso da via Adda n.53.

Il lotto presenta un unico locale scarsamente rifinito attualmente inutilizzato, con pavimentazione industriale e pareti in parte intonacate; il tutto si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

L'accesso è con serranda a battente in alluminio dotata di fori per l'aerazione. Le tamponature sono realizzate in parte in muratura ed in parte con muri di cemento armato di contenimento.

Gli ambienti non sono né illuminati né arieggiati, l'unica apertura è dalla serranda.

Nel locale si ha presenza di impianti tecnologici quali elettrico non funzionante e idrico con un punto acqua.

La superficie del lotto n.6 è così distribuita (All. 5/f):

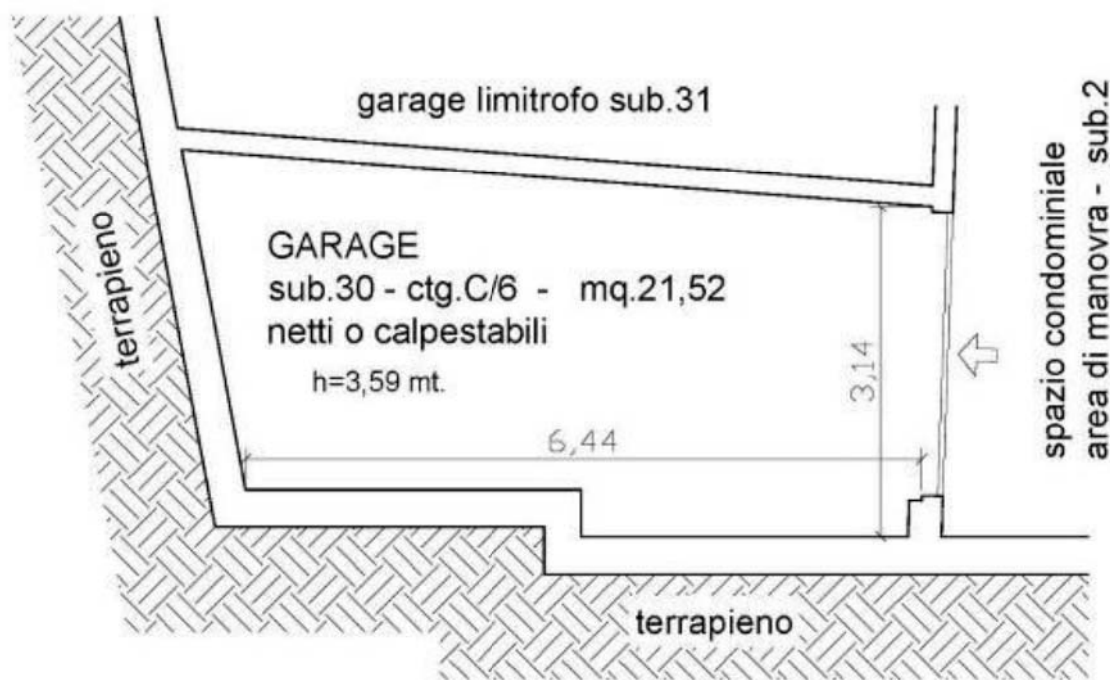
Locali destinati a Garage o Autorimessa in Lamezia Terme - Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub.30, ctg.C/6, p.S1

Destinazione	Foto n.	mq. netti	mq. lordi v.p.p.
Garage/Autorimessa	All.11/f da n.23 a n.28	21,52	26,71

LOTTO 6 - GARAGE SUB.30

Pianta Stato di Fatto Piano interrato - sottostrada

Foto Lotto n.6
da n.23 a n.28 (All.11/f)



*Lotto 6 – Garage/autorimessa a piano interrato in Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub. 30
ctg.C/6 (All.5/f e 11/f)*

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/f – foto da 23 a 28) ed allegato grafico (all.5/f) a chiarimento di quanto esposto.

Descrizione Lotto n.7 – Garage a piano interrato identificato come sub.34:

Trattasi di locale destinato a garage a piano interrato di fabbricato di maggiore consistenza; il tutto è regolarmente mantenuto in mediocri condizioni.

L'accesso al piano si ha da rampa su corte in comune con accesso da via Adda n.53.

Il lotto presenta un unico locale modestamente rifinito attualmente utilizzato come garage, con pavimentazione industriale e pareti in parte intonacate; il tutto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

L'accesso è con serranda a battente in alluminio dotata di fori per l'aerazione. Le tamponature sono realizzate in parte in muratura ed in parte con muri di cemento armato di contenimento.

Gli ambienti non sono né illuminati né arieggiati, l'unica apertura è dalla serranda.

Nel locale si ha presenza di impianti tecnologici quali elettrico non funzionante e idrico con un punto acqua.

La superficie del lotto n.7 è così distribuita (All. 5/g):

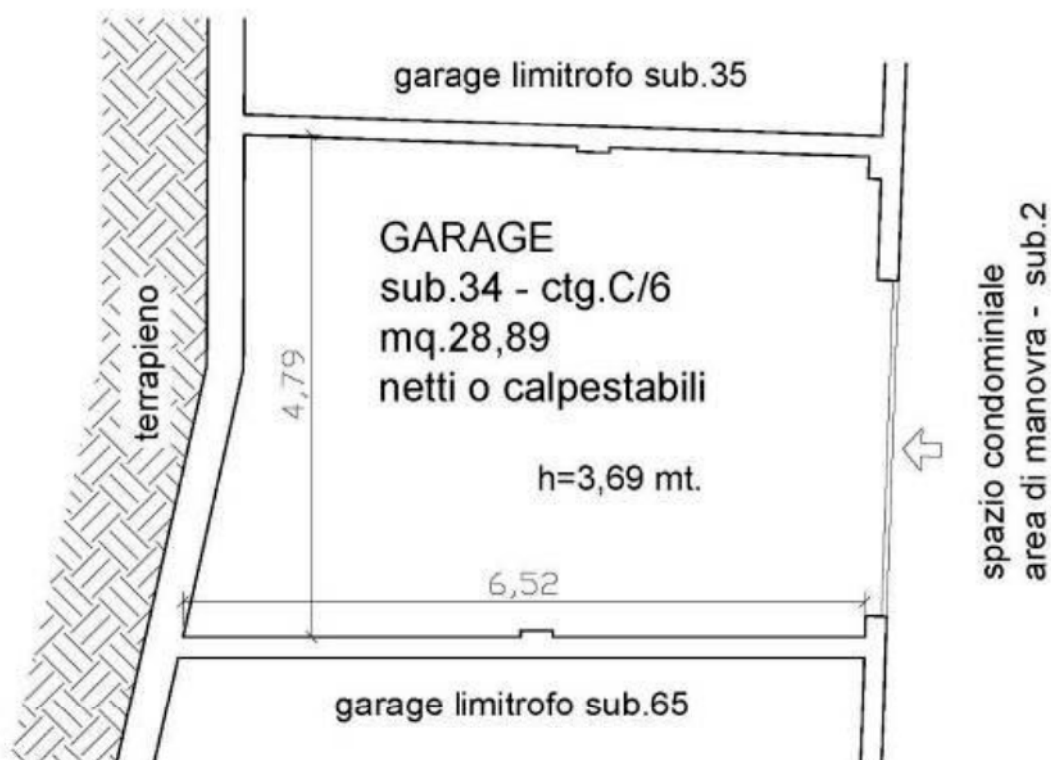
Locali destinati a Garage o Autorimessa in Lamezia Terme - Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub.34, ctg.C/6, p.S1

Destinazione	Foto n.	mq. netti	mq. lordi v.p.p.
Garage/Autorimessa	All.11/g da n.29 a n.34	28,89	32,94

LOTTO 7 - GARAGE SUB.34

Pianta Stato di Fatto Piano interrato - sottostrada

Foto Lotto n.7
da n.29 a n.34 (All.11/g)



Lotto 7 – Garage/autorimessa a piano interrato in Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub. 34 ctg.C/6 (All.5/g e 11/g)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/g – foto da 29 a 34) ed allegato grafico (all.5/g) a chiarimento di quanto esposto.

Descrizione Lotto n.8 – Garage a piano interrato identificato come sub.35:

Trattasi di locale destinato a garage a piano interrato di fabbricato di maggiore consistenza; il tutto è regolarmente mantenuto in mediocri condizioni.

L'accesso al piano si ha da rampa su corte in comune con accesso da via Adda n.53.

Il lotto presenta un unico locale scarsamente rifinito attualmente inutilizzato, con pavimentazione industriale e pareti in parte intonacate; il tutto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

L'accesso è con serranda a battente in alluminio dotata di fori per l'aerazione. Le tamponature sono realizzate in parte in muratura ed in parte con muri di cemento armato di contenimento.

Gli ambienti non sono né illuminati né arieggiati, l'unica apertura è dalla serranda.

Nel locale si ha presenza di impianti tecnologici quali elettrico non funzionante e idrico con un punto acqua.

La superficie del lotto n.8 è così distribuita (All. 5/h):

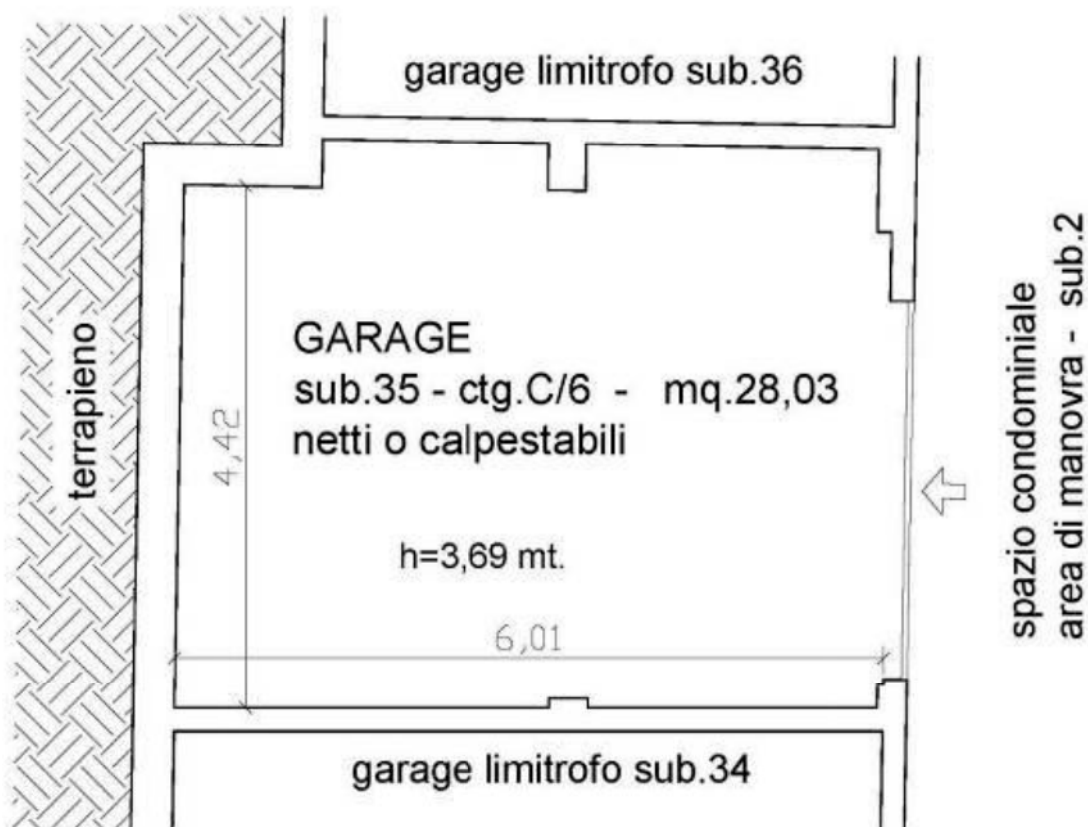
Locali destinati a Garage o Autorimessa in Lamezia Terme - Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub.35, ctg.C/6, p.S1

Destinazione	Foto n.	mq. netti	mq. lordi v.p.p.
Garage/Autorimessa	All.11/h da n.35 a n.38	28,03	32,52

LOTTO 8 - GARAGE SUB.35

Pianta Stato di Fatto Piano interrato - sottostrada

Foto Lotto n.8
da n.35 a n.38 (All.11/h)



Lotto 8 – Garage/autorimessa a piano interrato in Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub. 35 ctg.C/6 (All.5/h e 11/h)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/h – foto da 35 a 38) ed allegato grafico (all.5/h) a chiarimento di quanto esposto.

Descrizione Lotto n.9 – Posto Auto coperto a piano terra identificato come sub.48:

Trattasi di posto auto a piano terra pilotis di fabbricato di maggiore consistenza; il tutto è regolarmente mantenuto in sufficiente condizioni.

L'accesso al piano si ha da corte in comune con accesso da via Adda n.53.

Il lotto presenta un'area attualmente inutilizzata, con pavimentazione piastrellata e pareti intonacate; il tutto si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

L'accesso è diretto al piano pilotis. Le 2 tamponature limitrofe sono realizzate in muratura.

L'ambiente è ottimamente illuminato ed arieggiato essendo libero su due lati.

Si ha presenza di un punto luce condominiale.

La superficie del lotto n.9 è così distribuita (All. 5/i):

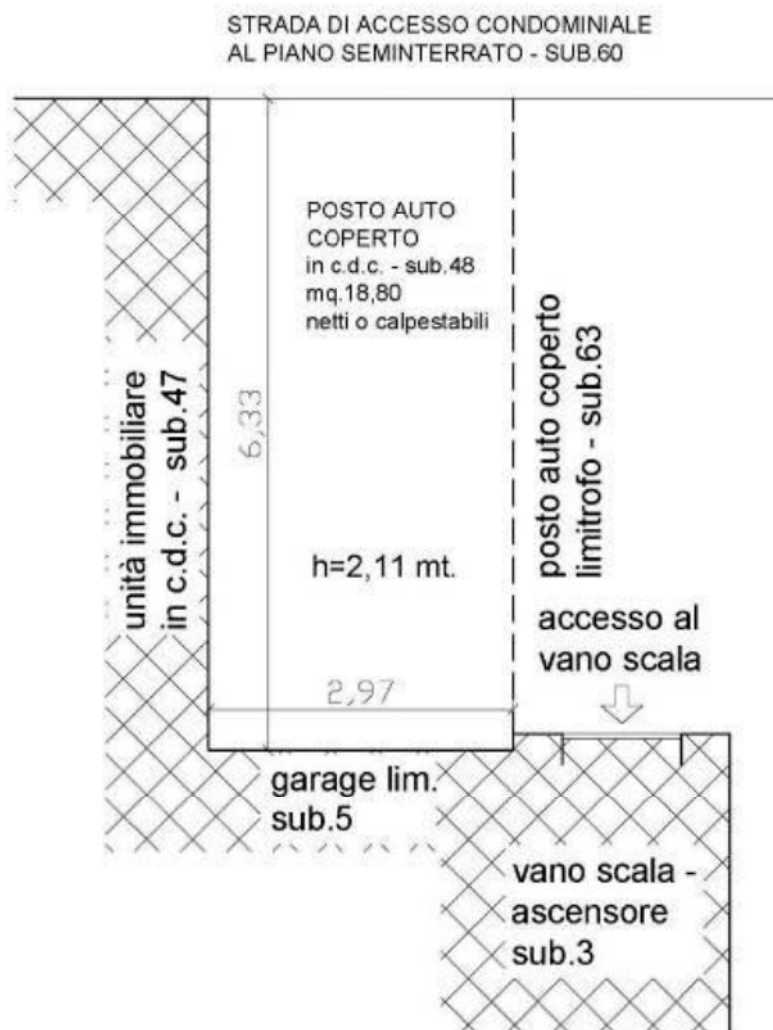
Locali destinati a Posto Auto coperto in Lamezia Terme - Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub.48, ctg.in c.d.c., p.T.

Destinazione	Foto n.	mq. netti	mq. lordi v.p.p.
Posto auto coperto	All.11/i da n.39 a n.41	18,80	18,80

LOTTO 9 - POSTO AUTO SUB.48

Pianta Stato di Fatto Piano Terra

Foto Lotto n.9
da n.39 a n.41 (All.11/i)



Lotto 9 – Posto Auto coperto a piano terra in Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub. 48 ctg. in c.d.c. (All.5/i e 11/i)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/i – foto da 39 a 41) ed allegato grafico (all.5/i) a chiarimento di quanto esposto.

Descrizione Lotto n.10 – Lastrico Solare a piano terzo identificato come sub.46:

Trattasi di lastrico solare all'ultimo piano (3° piano) di fabbricato di maggiore consistenza; il tutto è regolarmente mantenuto in mediocri condizioni.

L'accesso al piano si ha da vano scala dotato di ascensore con accesso da via Adda n.53.

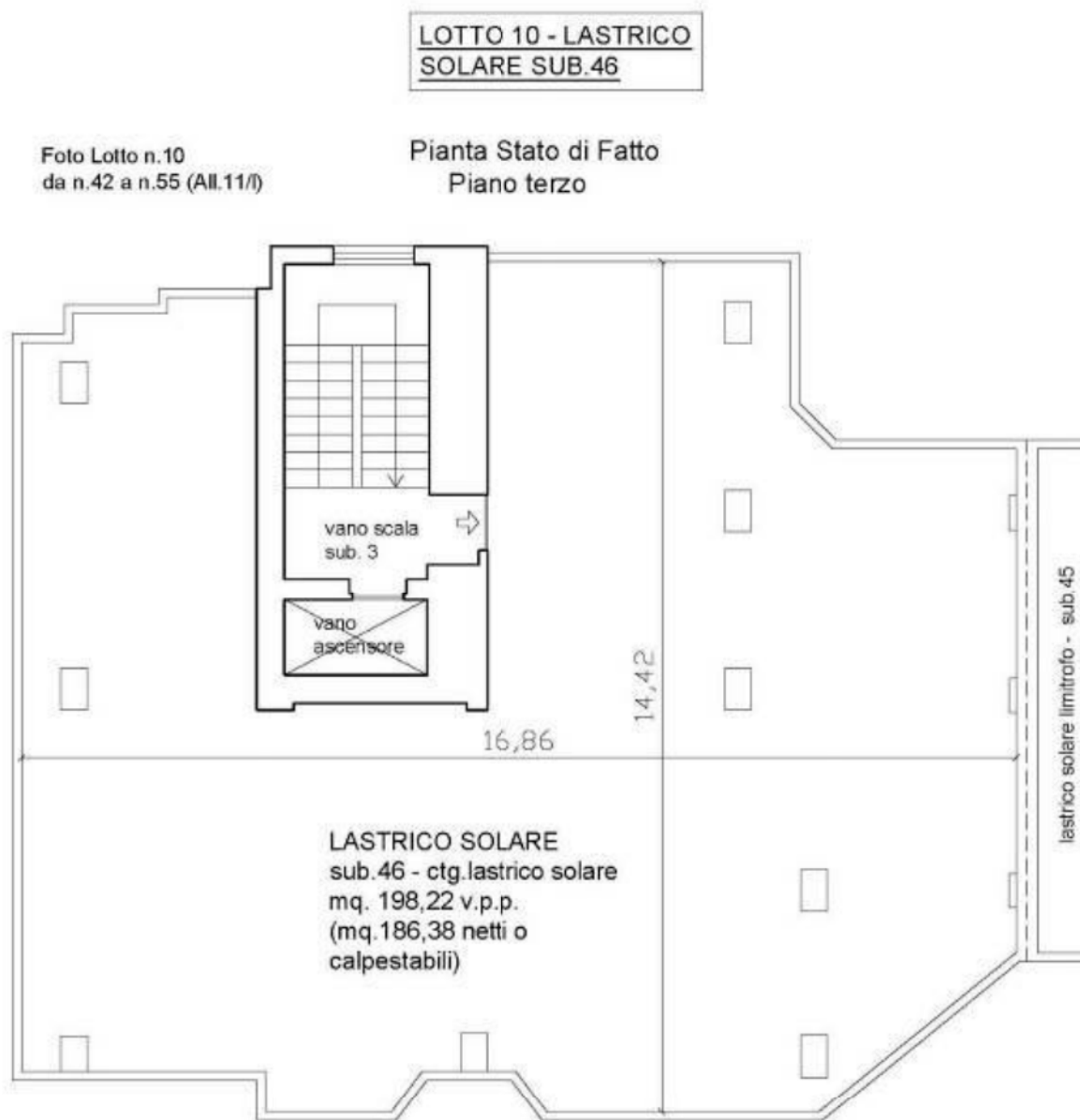
Il lotto presenta un unico slargo scarsamente rifinito attualmente inutilizzato, con pavimentazione impermeabilizzata; il tutto si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

Nel locale non si ha presenza di impianti tecnologici quali elettrico ed idrico.

La superficie del lotto n.10 è così distribuita (All. 5/I):

Locali destinati a Lastrico Solare in Lamezia Terme - Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub.46, ctg. lastrico solare, p.3°

Destinazione	Foto n.	mq. netti	mq. lordi v.p.p.
Lastrico solare	All.11/1 da n.42 a n.55	186,38	198,22



Lotto 10 – Lastrico solare a piano 3° in Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub. 46 ctg.lastrico solare (All.5/1 e 11/1)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/1 – foto da 42 a 55) ed allegato grafico (all.5/1) a chiarimento di quanto esposto.

Descrizione Lotto n.11 – Posto Auto Coperto a piano terra identificato come sub.63:

Trattasi di posto auto a piano terra pilotis di fabbricato di maggiore consistenza; il tutto è regolarmente mantenuto in sufficiente condizioni.

L'accesso al piano si ha da corte in comune con accesso da via Adda n.53.

Il lotto presenta un'area attualmente inutilizzata, con pavimentazione piastrellata e pareti intonacate; il tutto si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

L'accesso è diretto al piano pilotis. Le tamponature limitrofe sono realizzate in muratura.

L'ambiente è ottimamente illuminato ed arieggiato essendo liberi su tre lati.

Si ha presenza di punti luce condominiale.

La superficie del lotto n.11 è così distribuita (All. 5/m):

Locali destinati a Posto Auto coperto in Lamezia Terme - Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub.63, ctg.C/6, p.T.

Destinazione	Foto n.	mq. netti	mq. lordi v.p.p.
Posto auto coperto	All.11/m da n.56 a n.58	102,25	109,85

LOTTO 11 - POSTO AUTO SUB.63

**Pianta Stato di Fatto
Piano interrato - sottostrada**

Foto Lotto n.11
da n.56 a n.58 (All.11/m)



Lotto 11 – Posto Auto coperto a piano terra in Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub. 63 ctg. C/6 (All.5/m e 11/m)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/m – foto da 56 a 58) ed allegato grafico (all.5/m) a chiarimento di quanto esposto.

Descrizione Lotto n.12 – Garage a piano interrato identificato come sub.65:

Trattasi di locale destinato a garage a piano interrato di fabbricato di maggiore consistenza; il tutto è regolarmente mantenuto in mediocri condizioni.

L'accesso al piano si ha da rampa su corte in comune con accesso da via Adda n.53.

Il lotto presenta un unico locale scarsamente rifinito attualmente utilizzato come deposito, con pavimentazione industriale e pareti in parte intonacate; il tutto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

L'accesso è con serranda a battente in alluminio dotata di fori per l'aerazione. Le tamponature sono realizzate in parte in muratura ed in parte con muri di cemento armato di contenimento.

Gli ambienti non sono né illuminati né arieggiati, l'unica apertura è dalla serranda.

Nel locale si ha presenza di impianti tecnologici quali elettrico non funzionante e idrico con un punto acqua.

La superficie del lotto n.12 è così distribuita (All. 5/n):

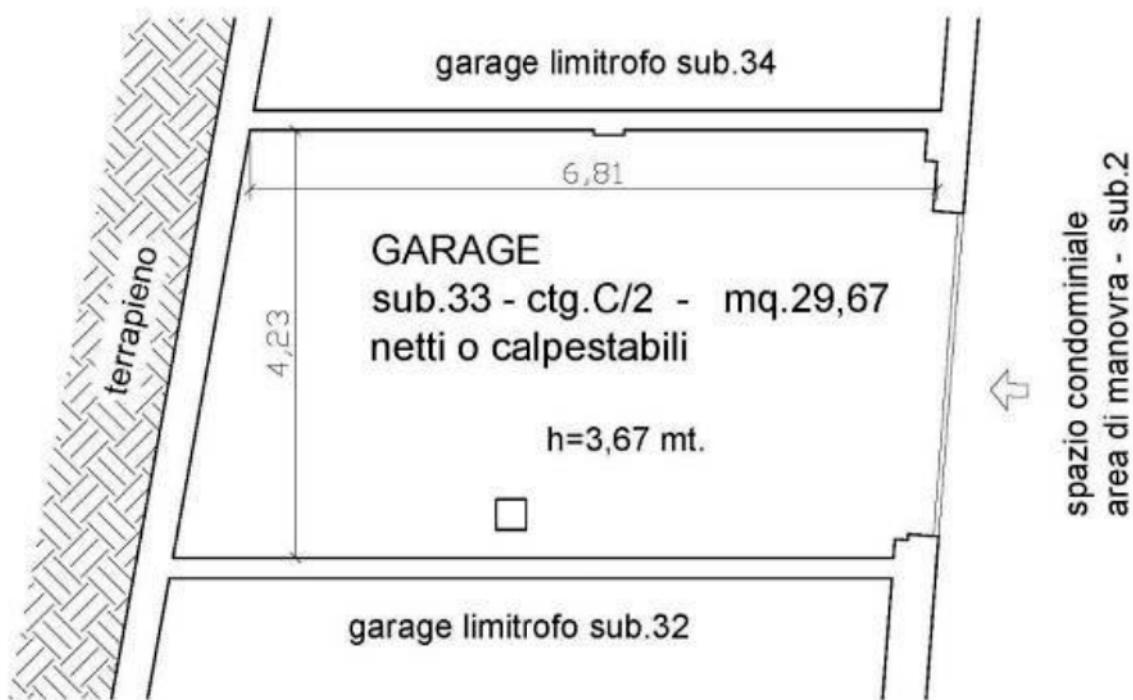
Locali destinati a Garage o Autorimessa in Lamezia Terme - Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub.65, ctg.C/2, p.S1

Destinazione	Foto n.	mq. netti	mq. lordi v.p.p.
Garage/Autorimessa	All.11/n da n. 59 a n.61	29,67	34,15

LOTTO 12 - GARAGE SUB.65

**Pianta Stato di Fatto
Piano interrato - sottostrada**

Foto Lotto n.12
da n.59 a n.61 (All.11/n)



Lotto 12 – Garage/autorimessa a piano interrato in Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub. 65 ctg.C/2 (All.5/n e 11/n)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/n – foto da 59 a 61) ed allegato grafico (all.5/n) a chiarimento di quanto esposto.

Descrizione Lotto n.13 – Appartamento a piano secondo identificato come sub.66:

Il lotto presenta 11 locali mal rifiniti destinati ad appartamento con salone, cucina-pranzo, angolo cottura, ingresso, corridoio, 2 bagni, 3 stanze ed un guardaroba; con pavimentazione in piastrelle e pareti nei bagni piastrellati; il tutto mantenuto in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Dotato di ampia terrazza scoperta di mq.84,10 netti con 2 balconi di mq.7,20 e 9,30.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrate con avvolgibili in PVC, il portone di ingresso a piano secondo è in legno blindato e le porte interne sono in legno tamburato. Le tamponature sono realizzate in muratura.

Gli ambienti sono bene illuminati ed arieggiati, ricevendo aria e luce dalle aperture lungo i tre lati prospicienti su corte condominiale e terrazza.

Nel locale si ha presenza di impianti tecnologici funzionanti quali elettrico, idraulico e citofonico.

La superficie dell'appartamento è così distribuita (All. 5/o):

Destinazione d'uso	Piano	Foto	Mq.	Super. Netta
Salone	Secondo	all.11/o, foto 68,69	mq.	52,45
Cucina-pranzo	Secondo	all. 11/o, foto 70	mq.	19,82
Angolo cottura	Secondo	all. 11/o, foto 71	mq.	4,42
ingresso	Secondo	all. 11/o, foto 8,95	mq.	8,95
corridoio	Secondo	all. 11/o, foto 76,79	mq.	5,64
Bagno 1	Secondo	all. 11/o, foto 81,82	mq.	5,98
Bagno 2	Secondo	all.11/o, foto 74,75	mq.	6,39
Stanza 1	Secondo	all. 11/o, foto 77	mq.	15,62
Stanza 2	Secondo	all. 11/o, foto 72	mq.	16,44
Stanza 3	Secondo	all. 11/o, foto 67	mq.	17,20
Guardaroba	Secondo	all.11/o, foto 83	mq.	4,05
TOTALE SUPERF. Netta Piano Secondo			mq.	156,96
TOTALE SUPERF. Lorda (v.p.p) Piano Secondo			mq.	189,76
Terrazza	Secondo	all. 11/o, foto 89,90	mq.	84,10 x 0,33
Balcone 1	Secondo	all. 11/o, foto 84,85	mq.	7,20 x 0,50
Balcone 2	Secondo	all. 11/o, foto 86,88	mq.	9,30 x 0,50
TOTALE SUPERF. di Calcolo Intero Appartamento*			mq.	225,76

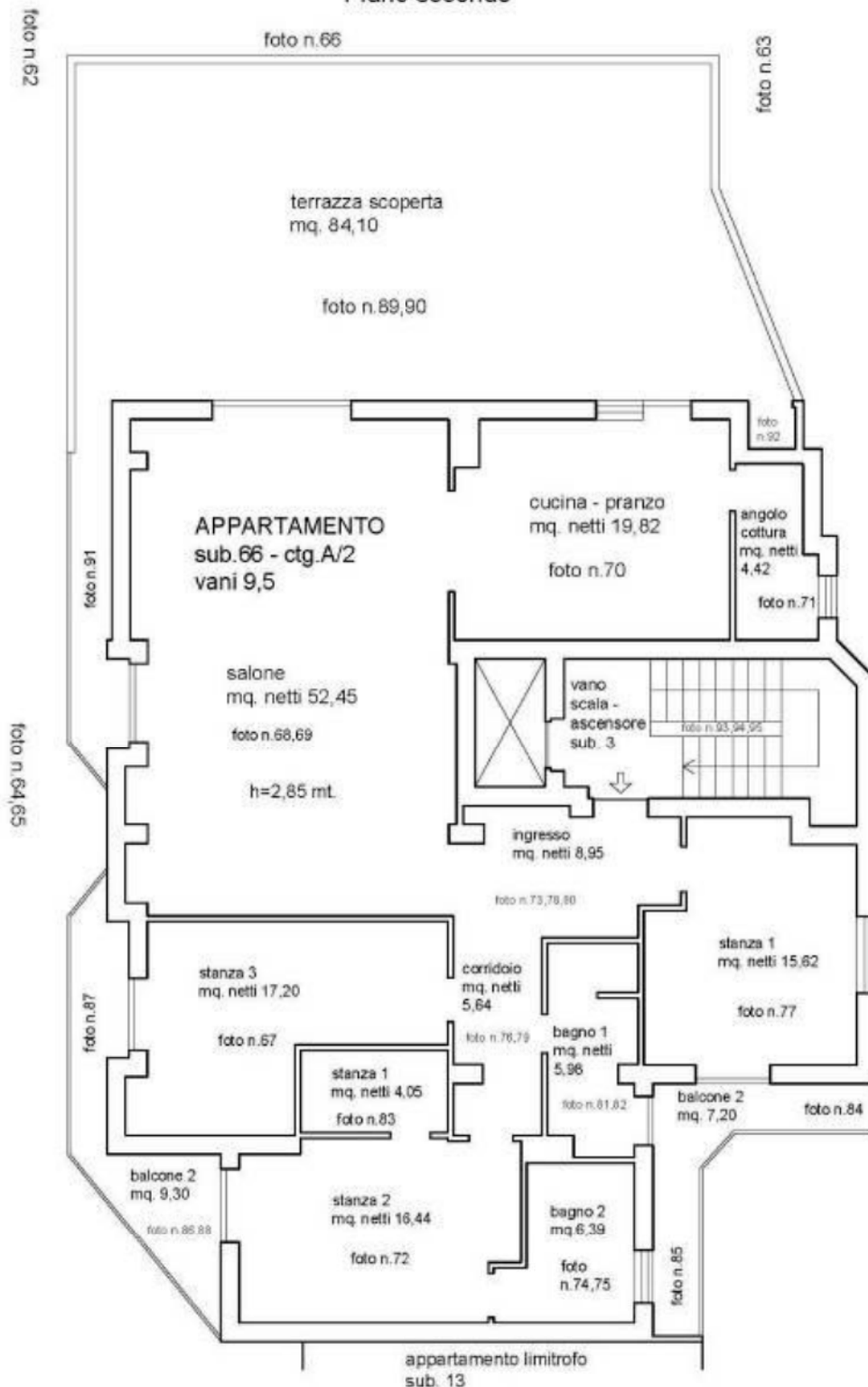
***Calcolo Superficie Commerciale o di Calcolo**

Considerando l'aliquota del terrazzo al 33% (pari ad 1/3), i balconi al 50% (pari ad 1/2) la superficie commerciale è pari a $(189,76+84,1x0,33+7,2x0,5+9,3x0,5) = \text{mq. } 153,95$

LOTTO 13 - APPARTAMENTO SUB.66

Foto Lotto n.13
da n.62 a n.95 (All.11/o)

**Pianta Stato di Fatto
Piano secondo**



Lotto 13 – Appartamento a piano secondo in Nicastro (CZ), F.20, p.lla 784, sub. 66 con punti di presa fotografici (All.5/o e 11/o)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/o – foto da 62 a 95) ed allegato grafico (all.5/o) a chiarimento di quanto esposto.

3.4.5 CONFINI DEI TREDICI LOTTI

Confine Lotto n.1 – Garage a piano interrato identificato come sub.41:

Il locale a piano interrato in catasto urbano sub.41, p.lla 784 del Foglio di Mappa n.20 del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, confina ad Ovest con garage limitrofo sub.51, a Sud con spazio condominiale sub.2 e a Nord e Est con terrapieno.

Confine Lotto n.2 – Garage a piano interrato identificato come sub.27:

Il locale a piano interrato in catasto urbano sub.27, p.lla 784 del Foglio di Mappa n.20 del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, confina ad Ovest con garage limitrofo sub.28, a Nord ed Est con spazio condominiale sub.2 e a Sud con terrapieno.

Confine Lotto n.3 – Garage a piano interrato identificato come sub.55:

Il locale a piano interrato in catasto urbano sub.55, p.lla 784 del Foglio di Mappa n.20 del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, confina ad Ovest con garage limitrofo sub.22, a Sud con garage limitrofo sub.54 e a Nord ed Est con spazio condominiale sub.2.

Confine Lotto n.4 – Garage a piano interrato identificato come sub.24:

Il locale a piano interrato in catasto urbano sub.24, p.lla 784 del Foglio di Mappa n.20 del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, confina ad Ovest con garage limitrofo sub.24, a Nord con spazio condominiale sub.2, ad Est con garage limitrofo sub.23 e a Sud con terrapieno.

Confine Lotto n.5 – Garage a piano interrato identificato come sub.29:

Il locale a piano interrato in catasto urbano sub.29, p.lla 784 del Foglio di Mappa n.20 del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, confina ad Est con garage limitrofo sub.28, a Nord con spazio condominiale sub.2 ed a Sud ed Ovest con terrapieno.

Confine Lotto n.6 – Garage a piano interrato identificato come sub.30:

Il locale a piano interrato in catasto urbano sub.30, p.lla 784 del Foglio di Mappa n.20 del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, confina ad Est con garage limitrofo sub.31, a Sud con spazio condominiale sub.2 e a Nord e Ovest con terrapieno.

Confine Lotto n.7 – Garage a piano interrato identificato come sub.34:

Il locale a piano interrato in catasto urbano sub.34, p.lla 784 del Foglio di Mappa n.20 del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, confina ad Ovest con garage limitrofo sub.65, ad Est con garage limitrofo sub.35, a Sud con spazio condominiale sub.2 e a Nord con terrapieno.

Confine Lotto n.8 – Garage a piano interrato identificato come sub.35:

Il locale a piano interrato in catasto urbano sub.35, p.lla 784 del Foglio di Mappa n.20 del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, confina ad Ovest con garage limitrofo sub.34, ad Est con garage limitrofo sub.36, a Sud con spazio condominiale sub.2 e a Nord con terrapieno.

Confine Lotto n.9 – Posto Auto coperto a piano terra identificato come sub.48:

Il posto auto a piano terra in catasto urbano sub.48, p.lla 784 del Foglio di Mappa n.20 del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, confina ad Est con posto auto limitrofo sub.63, a Sud con garage limitrofo sub.5, ad Ovest con unità immobiliare in corso di costruzione sub.47 ed Nord con strada di accesso condominiale a piano terra sub.60.

Confine Lotto n.10 – Lastrico Solare a piano terzo identificato come sub.46:

Il lastrico solare a piano terzo in catasto urbano sub.46, p.lla 784 del Foglio di Mappa n.20 del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, confina ad Ovest con lastrico solare limitrofo sub.45, a Nord è prospiciente su corte condominiale sub.60 ed a Sud ed Est è prospiciente su corte condominiale sub.61.

Confine Lotto n.11 – Posto Auto Coperto a piano terra identificato come sub.63:

Il posto auto a piano terra in catasto urbano sub.63, p.lla 784 del Foglio di Mappa n.20 del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, confina ad Ovest con posto auto limitrofo sub.48 e vano scala-ascensore sub.3, a Sud ed Est con strada di accesso condominiale a piano terra sub.61.

Confine Lotto n.12 – Garage a piano interrato identificato come sub.65:

Il locale a piano interrato in catasto urbano sub.65, p.lla 784 del Foglio di Mappa n.20 del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, confina ad Ovest con garage limitrofo sub.32, ad Est con garage limitrofo sub.34, a Sud con spazio condominiale sub.2 e a Nord con terrapieno.

Confine Lotto n.13 – Appartamento a piano secondo identificato come sub.66:

L'appartamento a piano secondo in catasto urbano sub.66, p.lla 784 del Foglio di Mappa n.20 del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, confina ad Ovest con appartamento limitrofo sub.13, a Nord è prospiciente su corte condominiale sub.60 ed a Sud ed Est è prospiciente su corte condominiale sub.61.

3.5 Risposta al quesito n°5.

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

Proprietà Lotti da n. 1 a 13: Intera Proprietà di 9 garage, 2 posti auto, 1 lastrico solare e 1 appartamento siti in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 22, p.lla 784, sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 48, 46, 63, 65, 66.

Titolo di Proprietà Immobili in testa all'esecutato

➤ **I sub. n. 41, 27, 48, 63 (ex 49, 50)** sono pervenuti al debitore esecutato società “-----” per averli acquistati con **Atto di Compravendita (All. n.7/a) del 10/10/2005, rep. n.75.577** del notaio Gianluca Perrella di Catanzaro registrato presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro il 03/11/2005 al n.4717 serie IV e trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 07/11/2005 ai nn. 13713 R.P. e 23717 R.G., in cui la società “-----” vendevano alla società esecutata “-----” la piena proprietà dei seguenti immobili:

“B) locale al piano interrato Foglio 20 p.lla 784, **sub. 41** ...;

“C) locale al piano interrato Foglio 20 p.lla 784, **sub. 27** ...;

“E) locale al piano terra Foglio 20 p.lla 784, **sub. 48** ...;

“F) locale al piano terra Foglio 20 p.lla 784, **sub. 49** ...;

“G) locale al piano terra Foglio 20 p.lla 784, **sub. 50**

➤ **I sub. n. 55, 24, 29, 30, 34, 35, 46, 65 (ex 53), 66 (ex 53)** sono pervenuti al debitore esecutato società “-----” per averli acquistati con **Atto di Compravendita (All. n.7/b) del 10/01/2005, rep. n.69.099** del notaio Gianluca Perrella di Catanzaro registrato presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro il 30/01/2005 al n.442 serie IV e trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 02/02/2005 ai nn. 1761 R.P. e

2479 R.G., in cui la società “-----” vendevano alla società esecutata “-----” la piena proprietà dei seguenti immobili:

“C) appartamento al secondo piano Foglio 20 p.lla 784, **sub. 53** ...;

“E) locale al piano interrato Foglio 20 p.lla 784, **sub. 55** ...;

“F) locale al piano interrato Foglio 20 p.lla 784, **sub. 24** ...;

“G) locale al piano interrato Foglio 20 p.lla 784, **sub. 29** ...;

“H) locale al piano interrato Foglio 20 p.lla 784, **sub. 30** ...;

“M) locale al piano interrato Foglio 20 p.lla 784, **sub. 34** ...;

“N) locale al piano interrato Foglio 20 p.lla 784, **sub. 35** ...;

“O) locale al piano interrato Foglio 20 p.lla 784, **sub. 46** ...;

Ricostruzione passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento

I lotti fanno parte di un fabbricato edificato su terreno acquistato da parte venditrice con atti a rogito del notaio Napoleone Fiore Melacrinis di Lamezia Terme in data:

- 09/11/1992 rep. n. 100.999 registrato a Lamezia Terme il 27/11/1992 al n.2670 e trascritto presso RR.II. di Catanzaro il 05/12/1992 ai nn.27568-23628 (all.7/c);
- 09/11/1992 rep. n. 101.000 registrato a Lamezia Terme il 27/11/1992 al n.2671 e trascritto presso RR.II. di Catanzaro il 05/12/1992 ai nn.27570-23630 (all.7/d);
- 09/11/1992 rep. n. 101.001 registrato a Lamezia Terme il 27/11/1992 al n.2672 e trascritto presso RR.II. di Catanzaro il 25/12/1992 ai nn.26874-23044 (all.7/e);
- 24/11/1992 rep. n. 101.105 registrato a Lamezia Terme il 14/12/1992 al n.2783 e trascritto presso RR.II. di Catanzaro il 17/12/1992 ai nn.28337-24312 (all.7/f).

In base agli atti, l'esecutata società “-----” risulta essere l'unica proprietaria o per la piena proprietà, quota di 1/1, dei beni oggetto di pignoramento (All.7/a).

Dalle ricerche effettuate non sono emersi acquisti mortis causa non trascritti degli immobili oggetto di pignoramento.

3.6 Risposta al quesito n°6.

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

Divisione Lotti da n. 1 a 13: Intera Proprietà di 9 garage, 2 posti auto, 1 lastrico solare e 1 appartamento siti in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 22, p.lla 784, sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 48, 46, 63, 65, 66.

Non sussiste comproprietà con altre persone o società, i cespiti pignorati sono di proprietà esclusiva del debitore esecutato società “-----”, pertanto non è necessaria la predisposizione di un progetto di divisione in lotti.

3.7 Risposta al quesito n°7.

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

Occupazione Lotti da n. 1 a 13: Intera Proprietà di 9 garage, 2 posti auto, 1 lastrico solare e 1 appartamento siti in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 22, p.lla 784, sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 48, 46, 63, 65, 66.

LIBERI. Gli immobili oggetto del pignoramento sono liberi, attualmente utilizzati dell’esecutato “-----” come garage, magazzino/deposito ed appartamento, pertanto non sussistono diritti reali a favore di terzi che ne possano delimitare la piena fruibilità (immediatamente libero all’atto di trasferimento dell’immobile), per come convalidato dal sottoscritto in sede di sopralluogo e per come constatato dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro (All.10).

Gravami sui beni pignorati di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.)

Dalle indagini eseguite e per quanto è stato possibile accertare, **gli immobili non risultano gravati da diritti reali che delimitino la piena fruibilità del cespite.**

3.8 Risposta al quesito n°8.

“indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”

Il debitore è una società denominata “-----”, pertanto libera da vincoli patrimoniali.

3.9 Risposta al quesito n°9.

“riferisca dell’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 quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;”

Formalità/Vincoli Lotti da n. 1 a 13: Intera Proprietà di 9 garage, 2 posti auto, 1 lastrico solare e 1 appartamento siti in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl.22, p.lla 784, sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 48, 46, 63, 65, 66.

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona in centro edificato della frazione di Nicastro.

La predetta zona è priva di vincoli di natura paesaggistica (D. Lgs n.°42/2004 e s.m.i.) e ricade in “zona B1 – area urbana ad organizzazione morfologica complessa da mantenere suscettibile di nuova edificazione ad iniziativa privata” in base al PRG approvato mentre in base al PSC adottato ricade in “Zone a prevalente destinazione residenziale (art.65 del REU)” con assenza di vincoli ad eccezione del vincolo sismico e, pertanto, eventuali variazioni strutturali potranno essere realizzate solo previa autorizzazione dell’Ufficio del Genio Civile della Regione Calabria.

Si rileva che a carico dei potenziali acquirenti dell’immobile resteranno le quote condominiali di gestione ordinaria relativi ai soli 9 garage identificati come lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 rispettivamente sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 65, per come evincibile dalla documentazione fornita dall’Amministratore del condominio (Cfr. all. n.°8), che ammontano al 31/12/2017 Esercizio 2018 ad € 5.712,17 oltre spese legali, mentre per l’appartamento

Lotto 11 sub. 66, i due posti auto Lotti 9, 11 sub. 48, 63 ed il lastrico solare Lotto 10 sub.46 non si ha presenza di condominio ed il tutto è gestito in modo familiare.

Si rileva, infine, che dall'elenco delle formalità eseguite a nome degli esecutati è emersa una domanda giudiziale avente ad oggetto beni pignorati identificati come Lotti n. 4, 12 e 13 rispettivamente sub. 24, 66 e 66 (*Cfr. all. nn°17*), precisamente:

- Trascrizione del 11/12/2013 ai nn. 12092 R.P. e 16255 R.G.:

DOMANDA GIUDIZIALE – 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 6731 del 20/08/2013 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, a favore di “-----” contro “-----”, per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sui seguenti immobili pignorati:

1. Catasto Fabbricati, Comune di **Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.64**, natura A/3 abitazione di tipo economico, cons. 7,5 vani;
2. Catasto Fabbricati, Comune di **Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24**, natura C/6 rimesse, autorimesse, cons. 32 mq.

Si precisa che attualmente il sub.64 è stato soppresso per originare i sub.65 e 66.

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto Esperto presso la cancelleria civile del Tribunale di Lamezia Terme (all.17) si è constatato che si tratta di “*vendite di cose immobili*” avente ad oggetto un “*preliminare di compravendita*” poi non portato a termine di cui è stata effettuata causa civile n.1618/2013 R.G. di cui l'udienza è fissata a giorno 03/12/2018.

A carico dell'acquirente rimarranno le spese per il trasferimento dell'immobile, i costi per la registrazione del decreto di trasferimento ed i costi per la conformità urbanistica.

In merito agli oneri gravanti sul bene, dai documenti esaminati, si evidenzia che allo stato **non risultano formalità, vincoli o oneri, usufrutti o altri diritti reali gravanti sull'immobile.**

3.10 Risposta al quesito n°10.

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

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili pignorati “avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali”, visure allegate alla presente relazione:

- All. 2/A: RR.II. CZ Ispezione sugli Immobili Pignorati:

- **Lotto 1 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.41, ctg.C/6, mq.25, p. S1;**
- **Lotto 2 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.27, ctg.C/6, mq.50, p. S1;**
- **Lotto 3 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.55 (ex 21), ctg.C/6, mq.8, p. S1;**
- **Lotto 4 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.24, ctg.C/6, mq.32, p. S1;**
- **Lotto 5 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.29, ctg.C/6, mq.32, p. S1;**
- **Lotto 6 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.30, ctg.C/6, mq.22, p. S1;**
- **Lotto 7 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.34, ctg.C/6, mq.31, p. S1;**
- **Lotto 8 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.35, ctg.C/6, mq.29, p. S1;**
- **Lotto 9 - Posto auto: Fgl. 20 p.lla 784, sub.48 (ex 6), ctg. in c.d.c., p. T;**
- **Lotto 10 - Lastrico solare: F.20 p.784, sub.46 (ex 42,43, ex 18) ctg. lastrico solare, mq.150, p.3, sc.B;**
- **Lotto 11 - Posto auto: F.20 p. 784, sub.63 (ex 49,50), ctg.C/6, mq.114, p.T;**
- **Lotto 12 - Garage: F. 20 p.lla 784, sub.65 (ex 53,64, ex 12,33), ctg.C/6, mq.24, p.S1;**
- **Lotto 13 - Appart. nto: F.20 p.784, sub.66 (ex 53,64), c.A/2, 9,5 vani, p.2;**

- RR.II. VV Visura Catastale per Continuità Storica:

- **N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.49;**
- **N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.50;**
- **N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.53;**
- **N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.64;**

- All. 2/B: RR.II. CZ Visura Catastale per Continuità Storica:

- **N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lle 682, 683, 685, 686, 688, 690;**

a partire dal 01/01/1989 al 13/07/2018,

e per soggetto sull’esecutato:

- All. 2/C: Visura per Soggetto: -----;

a partire dal 1979 al 13/07/2018,

nelle visure ipo-catastali, scaturiscono le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 2) trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

1. **Iscrizione del 13/04/2006 ai nn. 861 R.P. e 6603 R.G.:**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, repertorio 2418/1342 del 05/04/2006, Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 600.000,00 di totale € 1.200.000,00, a favore di “MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A.” con sede in FIRENZE (FI) contro “-----
-----” con sede in Lamezia Terme (CZ) e ----- come debitore non datore di ipoteca per la quota di 1/1 o per l'intero, sugli **immobili pignorati** oggetto della presente relazione + altri 4:

1. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41**
2. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27**
3. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55**
4. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24**
5. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29**
6. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30**
7. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.31**
8. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34**
9. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35**
10. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48**
11. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49**
12. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50**
13. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.7**
14. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.8**
15. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53**
16. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.2364 del 18/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.8 e 31);
2. Annotazione n.283 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.7).

2. Trascrizione del 15/02/2018 ai nn. 1810 R.P. e 2152 R.G.:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio 174/2018 del 25/01/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, a favore di “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.” con sede in FIRENZE (FI) contro “-----” con sede in Lamezia Terme (CZ) P.Iva ----- per la quota di 1/1 o per l'intero, sugli **immobili pignorati** oggetto della presente relazione:

1. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41**
2. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27**
3. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55**
4. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24**
5. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29**
6. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30**
7. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34**
8. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35**
9. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48**
10. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46**
11. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49**
12. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50**
13. Catasto Fabbr., Comune di **Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53**

Costi per le relative cancellazioni:

In merito ai costi da sostenersi per la cancellazione e/o restrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati considerato che:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo (si precisa che con il decreto “Istruzione”, D.L. 104/2013, convertito dalla L. n.128/2013, G.U. 11.11.2013 n. 264, dispone l'aumento delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale a partire dal 1° gennaio 2014, che passano da € 168,00 ad € 200,00);
- La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo pari a Euro 35,00 per tasse ipotecarie;

- La cancellazione e/o restrizione di ogni altra ipoteca legale e/o ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 262,00;
- La trascrizione del decreto di trasferimento, se effettuato entro un mese dalla data di aggiudicazione, comporta un costo pari a € 200,00;

avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni sarà pari a:

1. Iscrizione del 13/04/2006 ai nn. 861 R.P. e 6603 R.G.:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Costo cancellazione n.1:- ipoteca volontaria

- Imposta ipotecaria: 0,50 % x € 1.200.000,00 x 0,00	=		€ 0,00
- Imposta di Bollo			€ 0,00
- Tassa ipotecaria			<u>€ 35,00</u>
TOTALE			€ 35,00

2. Trascrizione del 15/02/2018 ai nn. 1810 R.P. e 2152 R.G.:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI

Costo cancellazione n.2: - pignoramento immobili

- Imposta ipotecaria:			€ 200,00
- Imposta di Bollo:			€ 59,00
- Tassa ipotecaria:			<u>€ 35,00</u>
TOTALE			€ 294,00

Costo totale cancellazione n.1, 2: **TOTALE € 329,00**

Da aggiungere:

- decreto di trasferimento immobili € 200,00 + marca da bollo di € 16,00 = €			216,00
- Copia conforme presso tribunale: 2 marche di 16,00 + 1 di € 10,62			
+ 1 di € 3,85 per un totale di			€ 46,47
- compenso tecnico preposto alla compilazione delle note di trascrizione e recupero documentazione			≈ € 500,00
TOTALE			<u>€ 1.091,47</u>

Costo totale per cancellazioni e trascrizione decreto: circa ≈ € 1.100,00

3.11 Risposta al quesito n°11.

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

In risposta alla domanda è stato predisposto l’allegato n. 1 e 2, in cui si allegano le visure ipo-catastali sia per immobile sia per soggetto riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico che di seguito si elencano:

- Allegato n°1: **Visure Catastali**
 - 1/A: Visure Storiche Immobili Pignorati in Lamezia Terme (CZ) – sezione di Nicastro (CZ) – censiti al Catasto Fabbricati in via Crati snc
 - **Lotto 1 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.41, ctg.C/6, mq.25, p. S1;**
 - **Lotto 2 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.27, ctg.C/6, mq.50, p. S1;**
 - **Lotto 3 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.55 (ex 21), ctg.C/6, mq.8, p. S1;**
 - **Lotto 4 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.24, ctg.C/6, mq.32, p. S1;**
 - **Lotto 5 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.29, ctg.C/6, mq.32, p. S1;**
 - **Lotto 6 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.30, ctg.C/6, mq.22, p. S1;**
 - **Lotto 7 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.34, ctg.C/6, mq.31, p. S1;**
 - **Lotto 8 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.35, ctg.C/6, mq.29, p. S1;**
 - **Lotto 9 - Posto auto: Fgl. 20 p.lla 784, sub.48 (ex 6), ctg. in c.d.c., p. T;**
 - **Lotto 10 - Lastrico solare: F.20 p.784, sub.46 (ex 42,43, ex 18) ctg. lastrico solare, mq.150, p.3, sc.B;**
 - **Lotto 11 - Posto auto: F.20 p. 784, sub.63 (ex 49,50), ctg.C/6, mq.114, p.T;**
 - **Lotto 12 - Garage: F. 20 p.lla 784, sub.65 (ex 53,64, ex 12,33), ctg.C/6, mq.24, p.S1;**
 - **Lotto 13 - Appart. nto: F.20 p.784, sub.66 (ex 53,64), c.A/2, 9,5 vani, p.2;**
 - 1/B: Visura Catastale per Continuità Storica Fabbricati:
 - **N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.12;**
 - **N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.33;**
 - **N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.42;**
 - **N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.43;**
 - **N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.49;**
 - **N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.50;**
 - **N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.53;**
 - **N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.64;**
 - 1/C: Visura Catastale per Continuità Storica terreno su cui sorge il Fabbricato:
 - **N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 682, 683, 685, 686, 688, 690;**
 - **N.C. T. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 682, 683, 685, 686, 688, 690;**
 - 1/D: Visura per Soggetto: -----;

- Allegato n°2: *Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari*
 - 2/A: RR.II. CZ Ispezione sugli Immobili Pignorati:
 - Lotto 1 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.41, ctg.C/6, mq.25, p. S1;
 - Lotto 2 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.27, ctg.C/6, mq.50, p. S1;
 - Lotto 3 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.55 (ex 21), ctg.C/6, mq.8, p. S1;
 - Lotto 4 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.24, ctg.C/6, mq.32, p. S1;
 - Lotto 5 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.29, ctg.C/6, mq.32, p. S1;
 - Lotto 6 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.30, ctg.C/6, mq.22, p. S1;
 - Lotto 7 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.34, ctg.C/6, mq.31, p. S1;
 - Lotto 8 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.35, ctg.C/6, mq.29, p. S1;
 - Lotto 9 - Posto auto: Fgl. 20 p.lla 784, sub.48 (ex 6), ctg. in c.d.c., p. T;
 - Lotto 10 - Lastrico solare: F.20 p.784, sub.46 (ex 42,43, ex 18) ctg. lastrico solare, mq.150, p.3, sc.B;
 - Lotto 11 - Posto auto: F.20 p. 784, sub.63 (ex 49,50), ctg.C/6, mq.114, p.T;
 - Lotto 12 - Garage: F. 20 p.lla 784, sub.65 (ex 53,64, ex 12,33), ctg.C/6, mq.24, p.S1;
 - Lotto 13 - Appart. nto: F.20 p.784, sub.66 (ex 53,64), c.A/2, 9,5 vani, p.2;
 - RR.II. CZ Visura Catastale per Continuità Storica:
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.12;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.33;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.42;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.43;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.49;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.50;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.53;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.64;
 - 2/B: RR.II. CZ Visura Catastale per Continuità Storica:
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 682, 683, 685, 686, 688, 690;
 - 2/C: Visura per Soggetto: -----;

Dal controllo incrociato delle stesse non risultano discrasie: *i dati riportati sulle visure ipocatastali corrispondono pienamente con quelli pignorati.*

3.12 Risposta al quesito n°12.

“riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art. 40, co.2, della citata L. 47/85;”

Conformità Urbanistica Lotti da n. 1 a 13: *Intera Proprietà di 9 garage, 2 posti auto, 1 lastrico solare e 1 appartamento siti in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 22, p.lla 784, sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 48, 46, 63, 65, 66.*

Dagli accertamenti effettuati nell’ufficio tecnico comunale di Lamezia Terme (All.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione (All.6/b,c,d,e,f,g) rilasciati dal medesimo Comune, dai rilievi effettuati e dalle indagini svolte risulta che **l’intero fabbricato è stato realizzato con:**

- *Concessione Edilizia n.6520 del 31/05/2000 (progetto originario) (All.6/b);*
- *Concessione Edilizia di Variante in Sanatoria n.7334 del 13/07/2001 (pratica successiva) (All.6/c);*
- *Concessione Edilizia in Variante n.C38 del 27/03/2003 (2° pratica successiva) (All.6/d);*
- *D.I.A. per “Rifinitura a completamento del fabbricato” prot. n.10468 del 18/02/2004 (3° pratica successiva) (All.6/e);*

Da un confronto con gli elaborati grafici allegati al progetto depositato presso l’archivio comunale di Lamezia Terme (all.6/d) con lo stato di fatto (all.5/a) si ravvisano le seguenti varianti:

➤ **Incongruenze riscontrate con lo stato di fatto**

Garage Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 rispettivamente sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 65

- Variazione dimensionale dei singoli garage per diversa divisione dell’intero piano seminterrato;

Posti auto Lotti n. 9, 11 rispettivamente sub. 48, 63

- Variazione dimensionale per diversa distribuzione degli spazi dell’intero piano terra;

Lastrico Solare Lotto n. 10 - sub. 46

- Ampliamento di 54,29 metri quadrati per realizzazione solai su struttura aggettante;

Appartamento Lotto n. 13 - sub. 66

- Ampliamento di 56,83 metri quadrati su terrazza;

pertanto **non persiste la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni.**

Dagli accertamenti effettuati non è stato rilasciato nessun certificato di agibilità né tantomeno richiesto.

Ai sensi dell'art. 46 T.U. non si ravvisa la nullità degli atti giuridici in quanto l'intero edificio è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia anche se si è in presenza di abusi minori riguardanti il piano seminterrato e terra e abusi maggiori riguardante il piano secondo che sulla possibilità di sanatoria si esplicherà nel successivo quesito.

3.13 Risposta al quesito n°13.

“in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

Sanatoria Lotti da n. 1 a 13: Intera Proprietà di 9 garage, 2 posti auto, 1 lastrico solare e 1 appartamento siti in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 22, p.lla 784, sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 48, 46, 63, 65, 66.

Ai fini della condonabilità, la prima normativa di riferimento è quella dell'art. 40, comma 6° della Legge n.° 47 del 28/02/1985, che così recita:

"Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

Il termine da prendere in considerazione è quello del 26/11/2003, in cui è entrata in vigore (cfr. art. 1 comma 2) la Legge 326 del 24/11/2003, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 274 del 25 novembre 2003 - Supplemento Ordinario n. 181 - che, ai sensi del comma 25 art. 32, ha riaperto i termini della L. 47/85.

Dobbiamo quindi, innanzitutto, stabilire se le ragioni di credito per cui s'interviene o procede sono o non sono anteriori alla data del 26/11/2003.

Poiché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede sono dettate dal contratto di mutuo

redatto per notaio dr. Sebastiano Panzarella in data 05/04/2006 rep. n. 2418, data successiva alla detta data del 26/11/2003, ne deriva che gli abusi non sono sanabili ai sensi dell'art. 40, comma 6° della Legge n.° 47 del 28/02/1985.

Sanatoria Garage Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 rispettivamente sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 65

- Variazione dimensionale dei singoli garage per diversa divisione dell'intero piano seminterrato;

e Posti auto Lotti n. 9, 11 rispettivamente sub. 48, 63

- Variazione dimensionale per diversa distribuzione degli spazi dell'intero piano terra;

Per la regolarizzazione urbanistica, soltanto per i garage e posti auto (lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12), essendo scaduta la Concessione Edilizia, l'aggiudicatario potrebbe ripresentare nuovo progetto al Comune di Lamezia Terme con la ripresentazione di una nuova autorizzazione in sanatoria.

L'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380 recita: *"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, **o in difformità da esso**, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 22, comma 3, 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.*

Pertanto l'accertamento di conformità consente di regolarizzare tutte le opere seguite in assenza di autorizzazione edilizia o di concessione edilizia, *a condizione che le opere realizzate siano conformi allo strumento urbanistico approvato e non in contrasto sia con quello adottato al momento di realizzazione dell'opera che della presentazione dell'istanza al Comune*".

Tale abusi, ai sensi dell'art n.37 del D.P.R. n.380/2001 e succ. modifiche possono essere sanati mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria e pagando un corrispettivo di € 516,00, resta inteso che va presentato regolare progetto da un tecnico abilitato oltre il pagamento dei diritti di segreteria, si presume una spesa totale di circa € **1.500,00** per immobile.

Dalle indagini effettuate gli immobili sono privi del certificato di abitabilità/agibilità, per ottenerlo occorrerà presentare al Comune la seguente documentazione:

- copia concessione edilizia/permesso di costruire
- documentazione comprovante l'accatastamento dell'edificio;
- dichiarazione, sottoscritta dal Direttore dei lavori, di conformità dell'opera al progetto approvato, di avvenuta prosciugatura dei muri e di salubrità degli ambienti;
- certificato di collaudo statico depositato presso l'ex Ufficio del Genio civile;
- dichiarazione di conformità degli impianti da parte della ditta installatrice;
- dichiarazione di conformità in materia di barriere architettoniche;
- copia comunicazione di inizio e fine lavori;
- copia autorizzazione allacciamento alla rete idrica comunale o certificazione potabilità pozzo autorizzato;
- copia autorizzazione allacciamento alla rete fognante comunale o autorizzazione scarico reflui o fitotraspirazione;
- attestato di qualificazione energetica;

La spesa prevista per il completamento di tale iter si aggira intorno a € 1.500,00 per immobile.

Pertanto l'ammontare delle spese per l'ottenimento della conformità urbanistica ammontano ad € 3.000,00.

Riepilogando il sottoscritto Esperto reputa la non regolarità edilizia e urbanistica dei Garage Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 rispettivamente sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 65 e Posti auto Lotti n. 9, 11 rispettivamente sub. 48, 63 poiché gli abusi effettuati sono in difformità in quanto hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto reputandoli abusi minori sono sanabili ai sensi dell'art.36 D.P.R. n.380 presentando un SCIA in sanatoria, precisando che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere favorevole dell'amministrazione comunale.

Sanatoria Lastrico Solare Lotto n. 10 - sub. 46

- Ampliamento di 54,29 metri quadrati per realizzazione solai su struttura aggettante;

Appartamento Lotto n. 13 - sub. 66

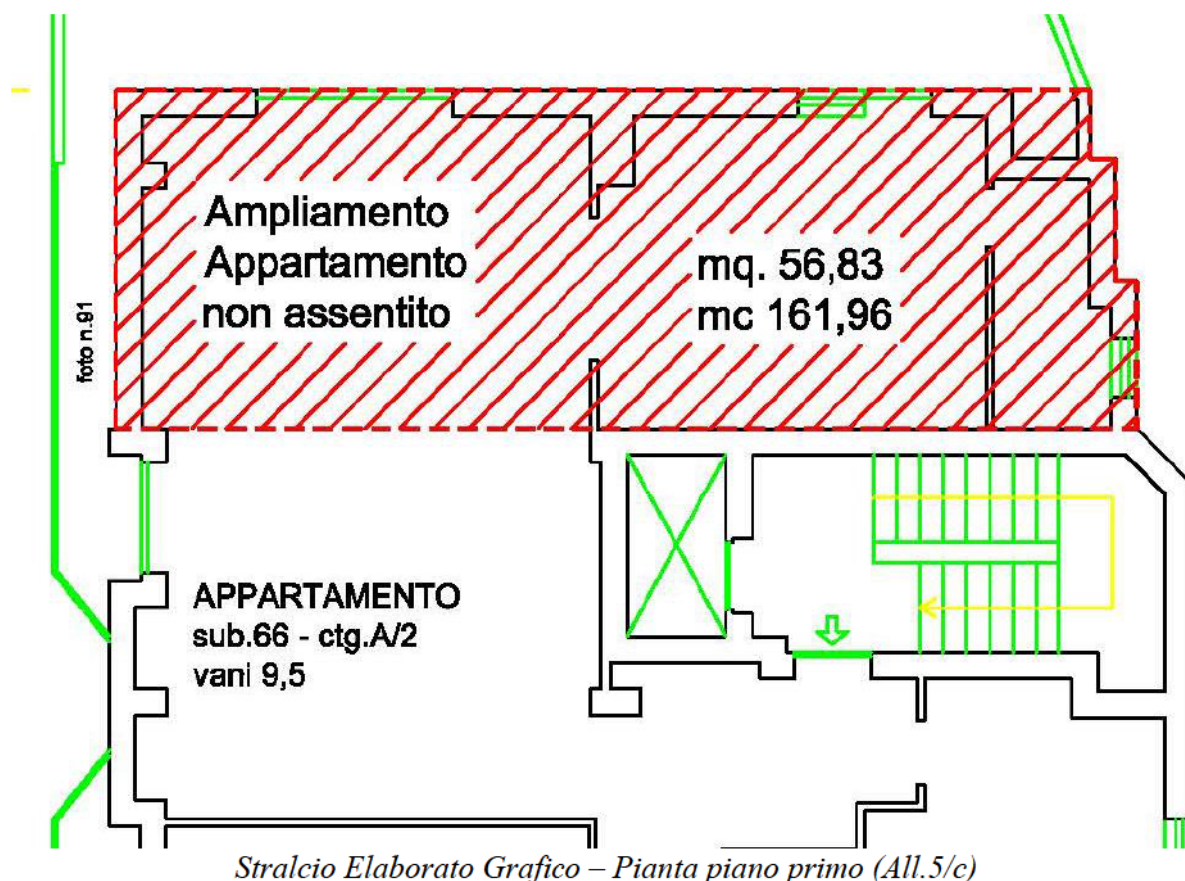
- Ampliamento di 56,83 metri quadrati su terrazza;

Dall'esamina del fascicolo inerente la pratica edilizia detenuta presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, con controllo incrociato degli elaborati grafici (All.6/d) e lo stato di fatto (All.5/o.i), risulta che sono state realizzate varianti sostanziali al progetto originario, precisamente è stata effettuato un ampliamento di volumetria per la chiusura di un portico su terrazza a piano secondo, per cui non persiste la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, si precisa che tali abusi incidono sia sulla volumetria del fabbricato, sia sulle distanze minime regolamentari che dai confini di proprietà.

Giova osservare che nessuna domanda di condono è pervenuta presso il Comune di Lamezia Terme.

Dall'esamina della pratica edilizia il sottoscritto reputa che essendo in presenza di aumento di volumetria gli abusi non possono essere sanati ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380 in quanto l'intera volumetria edificabile è stata realizzata, pertanto le opere dovranno essere demolite.

Si precisa che essendo ampliamento realizzato con chiusura di un portico in cemento armato all'ultimo piano, la demolizione non pregiudica la stabilità del fabbricato (All.5/c):



Stima Spese di Demolizione Solai in latero-cemento realizzate abusivamente al piano secondo del fabbricato

Come citato nel punto precedente, per i lotti 10, 13, non è possibile la sanatoria urbanistica, pertanto di seguito verrà conteggiata la spesa per l'eventuale demolizione che sarà detratta dal valore di stima:

La stima delle lavorazioni è condotta con il metodo del "costo di demolizione", cioè quello ottenuto dalla somma delle spese che un imprenditore astratto dovrebbe sostenere per produrre le lavorazioni. E' necessario computare dunque tutte le spese esplicite ed implicite occorrenti per l'esecuzione. Nel caso in esame è stato adottato il metodo che consiste nel determinare il più probabile valore di "demolizione" con il cosiddetto computo metrico estimativo. Le lavorazioni vengono analizzate dettagliatamente in tutte le categorie di opere richieste per la demolizione, e per ogni categoria viene fissato il più probabile valore unitario di costruzione ("demolizione").

In particolare, l'indennità si determina nella sommatoria del costo di tutte le lavorazioni (All.19):

(Si precisa che i prezzi unitari sono stati presi dal Prezziario dei Lavori Pubblici, Edizione del 2017 della Regione Calabria)

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 PR.R.0210.2 0.b	Demolizione parziale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura o in cemento armato. Effettuata a mano e con l'ausi ... 0 km di distanza. Valutato a metro cubo vuoto per pieno per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e miste	56,83			3,200	181,86		
	SOMMANO mc					181,86	19,55	3'555,36
2 np1	Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni ... D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri rifiuti provenienti da demolizioni di fabbricati, in parte recuperabili	56,83			3,200	181,86		
	SOMMANO mc					181,86	15,00	2'727,90
3 np2	Rifacimento impiantistica					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	5'000,00	5'000,00
4 np3	rifacimento murature di tamponamento appartamento con parapetto al lastrico solare					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	5'000,00	5'000,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro							16'283,26
	TOTALE euro							16'283,26
	Data, 16/07/2018							

A tale somma dovranno essere aggiunte le spese per il tecnico abilitato oltre ogni onere necessario per la presentazione della pratica al Comune di Lamezia Terme, oltre sanzione amministrativa per illecito edilizio, che si presumono di circa € 10.000,00.

Costo Totale Demolizione Solai € 26.283,26 ≈ € 26.500,00

Dalle indagini effettuate l'immobile è privo del certificato di abitabilità/agibilità, per ottenerlo occorrerà presentare al Comune la seguente documentazione:

- copia concessione edilizia/permesso di costruire
- documentazione comprovante l'accatastamento dell'edificio;
- dichiarazione, sottoscritta dal Direttore dei lavori, di conformità dell'opera al progetto approvato, di avvenuta prosciugatura dei muri e di salubrità degli ambienti;
- certificato di collaudo statico depositato presso l'ex Ufficio del Genio civile;
- dichiarazione di conformità degli impianti da parte della ditta installatrice;
- dichiarazione di conformità in materia di barriere architettoniche;
- copia comunicazione di inizio e fine lavori;
- copia autorizzazione allacciamento alla rete idrica comunale o certificazione potabilità pozzo autorizzato;
- copia autorizzazione allacciamento alla rete fognante comunale o autorizzazione scarico reflui o fitotraspirazione;
- attestato di qualificazione energetica;

La spesa prevista per il completamento di tale iter si aggira intorno a € 3.500,00.

Pertanto l'ammontare delle spese per l'ottenimento della conformità urbanistica ammontano a circa € 30.000,00.

Riepilogando il sottoscritto Esperto reputa la non regolarità edilizia e urbanistica del Lastrico Solare Lotto n. 10 - sub. 46 e dell'Appartamento Lotto n. 13 - sub. 66 poiché gli abusi effettuati sono in difformità all'autorizzazione comunale in quanto hanno determinato superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; tali abusi non possono essere sanati e vanno demoliti.

3.14 Risposta al quesito n°14.

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

Lotti da n. 1 a 13: Intera Proprietà di 9 garage, 2 posti auto, 1 lastrico solare e 1 appartamento siti in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 22, p.lla 784, sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 48, 46, 63, 65, 66.

Per la verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, dalle indagini eseguite presso il Comune di Lamezia Terme e da quello che è stato possibile accertare, gli immobili non risultano gravati da uso civico né risulta che sia intervenuta affrancazione, ciò in linea con le risultanze emergenti sia dai titoli di proprietà e sia dalle visure ipocatastali da cui non risultano formalità.

3.15 Risposta al quesito n°15.

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

Stima Lotti da n. 1 a 13: Intera Proprietà di 9 garage, 2 posti auto, 1 lastrico solare e 1 appartamento siti in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 22, p.lla 784, sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 48, 46, 63, 65, 66.

3.15.1 Premessa

Per la stima dei beni pignorati descritti come **lotti da n.1 a n.13** si è utilizzato il metodo denominato Market Comparison Approach (**MCA**).

Trattasi di un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima (**subject**) e un insieme di immobili di confronto (**comparabili**) che sono beni aventi caratteristiche simili, prezzi noti e sono stati contrattati di recente nel segmento di mercato a cui appartiene il subject.

Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il principio elementare su cui si fonda il procedimento in esame consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, 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 altro immobile con le stesse caratteristiche.

L'applicazione del MCA prevede, poi, degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto rispetto a quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima e espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

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

Come si è visto, quindi, il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili.

Nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi e questa procedura si articola in più fasi che possono essere così riassunte:

- ***Analisi del mercato*** (per la rilevazione delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato);
- ***Scelta delle caratteristiche immobiliari;***
- ***Compilazione della tabella dei dati;***
- ***Analisi dei prezzi marginali;***
- ***Redazione della tabella di valutazione;***

Tanto premesso si precisa che nel caso di specie la rilevazione dei dati immobiliari è stata svolta con l'ausilio della piattaforma Stimatrix City e mediante l'indagine condotta dal sottoscritto presso gli studi notarili operanti nel lametino (*Cfr. all. n. °12,13,14,15*) mentre la scelta delle caratteristiche immobiliari, descritte nel successivo paragrafo, è stata operata

sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e su quelle degli immobili utilizzati come comparabili. I dati immobiliari rilevati, poi, sono stati riassunti nella tabella dei dati che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto (comparabili A, B e C) nonché le caratteristiche del cespite oggetto di stima (subject). Si specifica, infine, che la tabella di valutazione dei prezzi marginali riporta i prezzi marginali per ciascuna caratteristica immobiliare di confronto considerata e che nella stessa sono stati rappresentati i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e aggiustati con quelli marginali di ciascuna caratteristica. La somma, poi, tra i prezzi di mercato dei comparabili e gli aggiustamenti degli stessi con i prezzi marginali ci ha permesso di calcolare il valore di mercato del subject (come media dei prezzi corretti dei comparabili).

3.15.2 Andamento del mercato immobiliare

Premesso che la ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare, è stata eseguita avvalendosi della piattaforma Stimatrix City ed ha riguardato uno spazio temporale di 24 mesi si puntualizza che nel mercato di riferimento sono state individuate tre compravendite riguardanti appartamenti (*Cfr. all. n.°13*) e due compravendite riguardanti garage (*Cfr. all. n.°14*), aventi ad oggetto beni immobili simili a quelli pignorati, i cui dati principali sono sintetizzati nella sottostante tabella:

Comparabile	Estremi atto di compravendita (All.13)	Ctg.	Ubicazione	Destinazione
A	Notaio Sabrina Marino di Lamezia Terme rep. n.°2372 del 14/03/2018	A/2	Nicastro, F.20 via Tommaso Fusco	Appartamento per civile abitazione a piano sesto di mq.114,25 v.p.p. Pertinenza: balconi mq.28,42
B	Notaio Maria Elena Pizzonia di Lamezia Terme rep. n.°897 del 19/06/2017	A/2	Nicastro, F.20 via Crati n.10	Appartamento per civile abitazione a piano secondo di mq.154,00 v.p.p. Pertinenza: balconi mq.18,93
C	Notaio Sebastiano Panzarella di Lamezia Terme rep. n.°19186 del 25/11/2016	A/2	Nicastro, F.20 via Tommaso Fusco n.37	Appartamento per civile abitazione a piano primo di mq.161,12 v.p.p. Pertinenza: balconi mq.16,18 e terrazza di mq.28,52

D	Notaio Sebastiano Panzarella di Lamezia Terme rep. n.°18773 del 29/07/2016	C/6	Nicastro, F.20 via Francesco Colelli n.88	Garage di 39,00 mq. netti a piano interrato Pertinenza: nessuna
E	Notaio Maria Elena Pizzonia di Lamezia Terme rep. n.°1182 del 09/07/2018	C/6	Nicastro, F.20 angolo via XX Settembre e corso Nicotera	Garage di 18,40 mq. netti a piano seminterrato Pertinenza: nessuna
F	Notaio Paolo Furgiuele di Lamezia Terme rep. n.°1657 del 30/06/2017	A/2	Nicastro, F.20 via F. Colelli	Appartamento per civile abitazione a piano sesto

Dalle sei compravendite trovate quelle individuata come comparabile “F” è da scartare in quanto nell’atto notarile trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non è allegata la planimetria catastale, pertanto si è impossibilitati a risalire ai dati metrici, pertanto si prenderanno come comparabili gli immobili “A”, “B”, “C”, “D”, “E” che sono del tutto simili al subject, situato nella stessa zona (centro urbano della frazione di Nicastro) del tutto simili ai lotti da n.1 a 13.

3.15.3 STIMA Lotto n.1 – Garage a piano interrato identificato come sub.41:

Descrizione delle caratteristiche immobiliari – Lotto n.1

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale lorda o netta (mq)
Superficie balconi (mq)
Livello di Piano (n.)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)
Presenza di box (n)
Presenza di posto Auto (n)
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)

Delle caratteristiche citate, essendo i comparabili “D”, “E”, situati a piano seminterrato con caratteristiche simili al subject ed avente gli stessi servizi ed impianti, verranno analizzati soltanto la “data”, la “Superficie principale netta” e lo “Stato di Manutenzione”:

Data – Lotto n.1

La data dell’atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l’unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l’ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

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

- a) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- b) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

[$PM_{data} = P * i / 12$ dove $i = (\text{Montante} - \text{Capitale iniziale}) / \text{Capitale iniziale}$]

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max(Quot.2016 ;Quot. 2017)} - \text{Min(Quot.2016;Quot. 2017)}]}{\frac{\text{Min(Quotazioni2016;Quotazioni 2017)}}{12}} \times P$$

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è lo **0,00%** atteso che tra il 2016 e il 2017 le quotazioni, in media, sono rimaste invariate.

Nello specifico si è riscontrato (Cfr. all. n.°16/a) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene B1, nell’anno 2016 le quotazioni delle abitazioni civili erano pari a $880 \div 1.250,00$ €/mq mentre nell’attualità 2017 sono rimaste, in media, pressoché invariate pari a $950 \div 1.150,00$ €/mq.

Altro dato per il calcolo del saggio di rivalutazione del prezzo può essere estrapolato dal sito immobiliare.it (all.16/b) nel quale si visualizza nessuna variazione di prezzo.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
D	€ 34.000,00	0,00% (0,00)	0,00
E	€ 14.000,00	0,00% (0,00)	0,00

Superficie – Lotto n.1

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie netta del bene pignorato che è quella di seguito esplicitata

Calcolo della superficie netta del Garage descritto come Lotto n.1			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	24,46	100	24,46
Calcolo della superficie netta o utile comparabile D			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	39,00	100	39,00
Calcolo della superficie netta o utile comparabile E			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	18,40	100	18,40

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale* dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
D	€ 34.000,00	39,00	871,79
E	€ 14.000,00	18,40	760,87
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 760,87			

**La superficie totale è stata calcolata come la superficie netta, o utile o calpestabile al netto dei muri perimetrali.*

Stato di manutenzione – Lotto 1

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore. Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Ottimo	3	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Sufficiente	2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
Scarso	1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

I costi di intervento generalmente si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nel caso di specie il costo di intervento è stato calcolato a forfait sulla base di alcuni preventivi richiesti a ditte operanti nella zona e per passare da uno stato di manutenzione sufficiente a discreto si è assunto che occorre realizzare dei lavori il cui costo è approssimativamente pari a € 2.000,00 per saltare di livello da 1 a 2 o da 2 a 3. Tale valore è stato, quindi, assunto come un prezzo marginale dello stato di manutenzione.

Stima del valore di mercato dell'immobile descritto come lotto n.1

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili ("D" e "F") e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

MARKET COMPARISON APPROACH					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Superficie principale (mq)	39,00	18,40	-	24,46	Indice mercantile 1
Stato di manutenzione	3	1	-	2	

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Data (mesi)	€ 0,00	€ 0,00	-
Superficie principale (mq)	€ 760,87	€ 760,87	-

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili D, E) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-
Data (mesi)	+0,00	+0,00	-
Superficie netta o utile (mq)	-11.063,05	+4.610,87	-
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	-2.000,00	+2000,00	-
Prezzo corretto (€)	20.936,95	20.610,87	-
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 5%		1,58%	< 5%
Valore di Mercato media fra D ed E (€)		20.773,91	

Tabella n.°3

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabile D-E) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta e la divergenza percentuale assoluta d% si calcola nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nell'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti essi verranno esclusi.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene pignorato, descritto come lotto 1 è pari € **20.773,91** (media tra i prezzi corretti dei comparabili D ed E).

Sintesi di stima Lotto n.1

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Conclusioni

Il valore di mercato del Lotto n.1 (garage individuato come sub.41) oggetto di stima è pari a 20.773,91 euro.

3.15.4 STIMA Lotto n.2 – Garage a piano interrato identificato come sub.27:

Descrizione delle caratteristiche immobiliari – Lotto n.2

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale lorda o netta (mq)
Superficie balconi (mq)
Livello di Piano (n.)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)
Presenza di box (n)
Presenza di posto Auto (n)
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)

Delle caratteristiche citate, essendo i comparabili “D”, “E”, situati a piano seminterrato con caratteristiche simili al subject ed avente gli stessi servizi ed impianti, verranno analizzati soltanto la “data”, la “Superficie principale netta” e lo “Stato di Manutenzione”:

Data – Lotto n.2

La data dell’atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l’unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l’ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

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

- a) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- b) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

[$PM_{data} = P * i / 12$ dove $i = (\text{Montante} - \text{Capitale iniziale}) / \text{Capitale iniziale}$]

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017}) - \text{Min}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017})]}{\frac{\text{Min}(\text{Quotazioni2016}; \text{Quotazioni 2017})}{12}} \times P$$

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è lo **0,00%** atteso che tra il 2016 e il 2017 le quotazioni, in media, sono rimaste invariate.

Nello specifico si è riscontrato (Cfr. all. n.°16/a) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene B1, nell’anno 2016 le quotazioni delle abitazioni civili erano pari a $880 \div 1.250,00$ €/mq mentre nell’attualità 2017 sono rimaste, in media, pressoché invariate pari a $950 \div 1.150,00$ €/mq.

Altro dato per il calcolo del saggio di rivalutazione del prezzo può essere estrapolato dal sito immobiliare.it (all.16/b) nel quale si visualizza nessuna variazione di prezzo.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
D	€ 34.000,00	0,00% (0,00)	0,00
E	€ 14.000,00	0,00% (0,00)	0,00

Superficie – Lotto n.2

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie netta del bene pignorato che è quella di seguito esplicitata

Calcolo della superficie netta del Garage descritto come Lotto n.2			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	49,63	100	49,63
Calcolo della superficie netta o utile comparabile D			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	39,00	100	39,00
Calcolo della superficie netta o utile comparabile E			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	18,40	100	18,40

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale* dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
D	€ 34.000,00	39,00	871,79
E	€ 14.000,00	18,40	760,87
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 760,87			

**La superficie totale è stata calcolata come la superficie netta, o utile o calpestabile al netto dei muri perimetrali.*

Stato di manutenzione – Lotto 2

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore. Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Ottimo	3	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Sufficiente	2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
Scarso	1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

I costi di intervento generalmente si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nel caso di specie il costo di intervento è stato calcolato a forfait sulla base di alcuni preventivi richiesti a ditte operanti nella zona e per passare da uno stato di manutenzione sufficiente a discreto si è assunto che occorre realizzare dei lavori il cui costo è approssimativamente pari a € 2.000,00 per saltare di livello da 1 a 2 o da 2 a 3. Tale valore è stato, quindi, assunto come un prezzo marginale dello stato di manutenzione.

Stima del valore di mercato dell'immobile descritto come lotto n.2

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili ("D" e "F") e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

MARKET COMPARISON APPROACH					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Superficie principale (mq)	39,00	18,40	-	49,63	Indice mercantile 1
Stato di manutenzione	3	1	-	2	

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Data (mesi)	€ 0,00	€ 0,00	-
Superficie principale (mq)	€ 760,87	€ 760,87	-

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili D, E) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-
Data (mesi)	+0,00	+0,00	-
Superficie netta o utile (mq)	+8.080,05	+23.761,97	-
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	-2.000,00	+2000,00	-
Prezzo corretto (€)	40.088,05	39.761,97	-
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 5%		0,82%	< 5%
Valore di Mercato media fra D ed E (€)		39.925,01	

Tabella n.°3

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabile D-E) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta e la divergenza percentuale assoluta d% si calcola nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nell'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti essi verranno esclusi.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene pignorato, descritto come lotto 2 è pari € **39.925,01** (media tra i prezzi corretti dei comparabili D ed E).

Sintesi di stima Lotto n.2

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Conclusioni

Il valore di mercato del Lotto n.2 (garage individuato come sub.27) oggetto di stima è pari a 39.925,01 euro.

3.15.5 STIMA Lotto n.3 – Garage a piano interrato identificato come sub.55:

Descrizione delle caratteristiche immobiliari – Lotto n.3

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale lorda o netta (mq)
Superficie balconi (mq)
Livello di Piano (n.)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)
Presenza di box (n)
Presenza di posto Auto (n)
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)

Delle caratteristiche citate, essendo i comparabili “D”, “E”, situati a piano seminterrato con caratteristiche simili al subject ed avente gli stessi servizi ed impianti, verranno analizzati soltanto la “data”, la “Superficie principale netta” e lo “Stato di Manutenzione”:

Data – Lotto n.3

La data dell’atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l’unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l’ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

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

- a) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- b) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

[$PM_{data} = P * i / 12$ dove $i = (\text{Montante} - \text{Capitale iniziale}) / \text{Capitale iniziale}$]

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017}) - \text{Min}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017})]}{\frac{\text{Min}(\text{Quotazioni2016}; \text{Quotazioni 2017})}{12}} \times P$$

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è lo **0,00%** atteso che tra il 2016 e il 2017 le quotazioni, in media, sono rimaste invariate.

Nello specifico si è riscontrato (Cfr. all. n.°16/a) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene B1, nell’anno 2016 le quotazioni delle abitazioni civili erano pari a $880 \div 1.250,00$ €/mq mentre nell’attualità 2017 sono rimaste, in media, pressoché invariate pari a $950 \div 1.150,00$ €/mq.

Altro dato per il calcolo del saggio di rivalutazione del prezzo può essere estrapolato dal sito immobiliare.it (all.16/b) nel quale si visualizza nessuna variazione di prezzo.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
D	€ 34.000,00	0,00% (0,00)	0,00
E	€ 14.000,00	0,00% (0,00)	0,00

Superficie – Lotto n.3

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie netta del bene pignorato che è quella di seguito esplicitata

Calcolo della superficie netta del Garage descritto come Lotto n.3			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	7,95	100	24,46
Calcolo della superficie netta o utile comparabile D			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	39,00	100	39,00
Calcolo della superficie netta o utile comparabile E			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	18,40	100	18,40

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale* dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
D	€ 34.000,00	39,00	871,79
E	€ 14.000,00	18,40	760,87
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 760,87			

**La superficie totale è stata calcolata come la superficie netta, o utile o calpestabile al netto dei muri perimetrali.*

Stato di manutenzione – Lotto 3

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore. Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Ottimo	3	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Sufficiente	2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
Scarso	1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

I costi di intervento generalmente si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nel caso di specie il costo di intervento è stato calcolato a forfait sulla base di alcuni preventivi richiesti a ditte operanti nella zona e per passare da uno stato di manutenzione sufficiente a discreto si è assunto che occorre realizzare dei lavori il cui costo è approssimativamente pari a € 2.000,00 per saltare di livello da 1 a 2 o da 2 a 3. Tale valore è stato, quindi, assunto come un prezzo marginale dello stato di manutenzione.

Stima del valore di mercato dell'immobile descritto come lotto n.3

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili ("D" e "F") e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

MARKET COMPARISON APPROACH					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Superficie principale (mq)	39,00	18,40	-	7,95	Indice mercantile 1
Stato di manutenzione	3	1	-	2	

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Data (mesi)	€ 0,00	€ 0,00	-
Superficie principale (mq)	€ 760,87	€ 760,87	-

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili D, E) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-
Data (mesi)	+0,00	+0,00	-
Superficie netta o utile (mq)	-23.625,01	-7.951,09	-
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	-2.000,00	+2000,00	-
Prezzo corretto (€)	8.374,99	8.048,91	-
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 5%		4,05%	< 5%
Valore di Mercato media fra D ed E (€)		8.211,95	

Tabella n.°3

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabile D-E) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta e la divergenza percentuale assoluta d% si calcola nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nell'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti essi verranno esclusi.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene pignorato, descritto come lotto 3 è pari € **8.211,95** (media tra i prezzi corretti dei comparabili D ed E).

Sintesi di stima Lotto n.3

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Conclusioni

Il valore di mercato del Lotto n.3 (garage individuato come sub.55) oggetto di stima è pari a 8.211,95 euro.

3.15.6 STIMA Lotto n.4 – Garage a piano interrato identificato come sub.24:

Descrizione delle caratteristiche immobiliari – Lotto n.4

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale lorda o netta (mq)
Superficie balconi (mq)
Livello di Piano (n.)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)
Presenza di box (n)
Presenza di posto Auto (n)
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)

Delle caratteristiche citate, essendo i comparabili “D”, “E”, situati a piano seminterrato con caratteristiche simili al subject ed avente gli stessi servizi ed impianti, verranno analizzati soltanto la “data”, la “Superficie principale netta” e lo “Stato di Manutenzione”:

Data – Lotto n.4

La data dell’atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l’unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l’ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

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

- a) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- b) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

[$PM_{data} = P * i / 12$ dove $i = (\text{Montante} - \text{Capitale iniziale}) / \text{Capitale iniziale}$]

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017}) - \text{Min}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017})]}{\frac{\text{Min}(\text{Quotazioni2016}; \text{Quotazioni 2017})}{12}} \times P$$

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è lo **0,00%** atteso che tra il 2016 e il 2017 le quotazioni, in media, sono rimaste invariate.

Nello specifico si è riscontrato (Cfr. all. n.°16/a) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene B1, nell’anno 2016 le quotazioni delle abitazioni civili erano pari a $880 \div 1.250,00$ €/mq mentre nell’attualità 2017 sono rimaste, in media, pressoché invariate pari a $950 \div 1.150,00$ €/mq.

Altro dato per il calcolo del saggio di rivalutazione del prezzo può essere estrapolato dal sito immobiliare.it (all.16/b) nel quale si visualizza nessuna variazione di prezzo.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
D	€ 34.000,00	0,00% (0,00)	0,00
E	€ 14.000,00	0,00% (0,00)	0,00

Superficie – Lotto n.4

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie netta del bene pignorato che è quella di seguito esplicitata

Calcolo della superficie netta del Garage descritto come Lotto n.4			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	35,99	100	35,99
Calcolo della superficie netta o utile comparabile D			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	39,00	100	39,00
Calcolo della superficie netta o utile comparabile E			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	18,40	100	18,40

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale* dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
D	€ 34.000,00	39,00	871,79
E	€ 14.000,00	18,40	760,87
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 760,87			

**La superficie totale è stata calcolata come la superficie netta, o utile o calpestabile al netto dei muri perimetrali.*

Stato di manutenzione – Lotto 4

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore. Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Ottimo	3	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Sufficiente	2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
Scarso	1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

I costi di intervento generalmente si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nel caso di specie il costo di intervento è stato calcolato a forfait sulla base di alcuni preventivi richiesti a ditte operanti nella zona e per passare da uno stato di manutenzione sufficiente a discreto si è assunto che occorre realizzare dei lavori il cui costo è approssimativamente pari a € 2.000,00 per saltare di livello da 1 a 2 o da 2 a 3. Tale valore è stato, quindi, assunto come un prezzo marginale dello stato di manutenzione.

Stima del valore di mercato dell'immobile descritto come lotto n.4

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili ("D" e "F") e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

MARKET COMPARISON APPROACH					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Superficie principale (mq)	39,00	18,40	-	35,99	Indice mercantile 1
Stato di manutenzione	3	1	-	2	

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Data (mesi)	€ 0,00	€ 0,00	-
Superficie principale (mq)	€ 760,87	€ 760,87	-

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili D, E) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-
Data (mesi)	+0,00	+0,00	-
Superficie netta o utile (mq)	-2.290,22	+13.383,70	-
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	-2.000,00	+2000,00	-
Prezzo corretto (€)	29.709,78	29.383,70	-
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 5%		1,11%	< 5%
Valore di Mercato media fra D ed E (€)		29.546,74	

Tabella n.°3

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabile D-E) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta e la divergenza percentuale assoluta d% si calcola nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nell'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti essi verranno esclusi.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene pignorato, descritto come lotto 4 è pari € **29.546,74** (media tra i prezzi corretti dei comparabili D ed E).

Sintesi di stima Lotto n.4

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Conclusioni

Il valore di mercato del Lotto n.4 (garage individuato come sub.24) oggetto di stima è pari a 29.546,74 euro.

3.15.7 STIMA Lotto n.5 – Garage a piano interrato identificato come sub.29:

Descrizione delle caratteristiche immobiliari – Lotto n.5

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale lorda o netta (mq)
Superficie balconi (mq)
Livello di Piano (n.)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)
Presenza di box (n)
Presenza di posto Auto (n)
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)

Delle caratteristiche citate, essendo i comparabili “D”, “E”, situati a piano seminterrato con caratteristiche simili al subject ed avente gli stessi servizi ed impianti, verranno analizzati soltanto la “data”, la “Superficie principale netta” e lo “Stato di Manutenzione”:

Data – Lotto n.5

La data dell’atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l’unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l’ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

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

- a) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- b) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

[$PM_{data} = P * i / 12$ dove $i = (\text{Montante} - \text{Capitale iniziale}) / \text{Capitale iniziale}$]

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017}) - \text{Min}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017})]}{\frac{\text{Min}(\text{Quotazioni2016}; \text{Quotazioni 2017})}{12}} \times P$$

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è lo **0,00%** atteso che tra il 2016 e il 2017 le quotazioni, in media, sono rimaste invariate.

Nello specifico si è riscontrato (Cfr. all. n.°16/a) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene B1, nell’anno 2016 le quotazioni delle abitazioni civili erano pari a $880 \div 1.250,00$ €/mq mentre nell’attualità 2017 sono rimaste, in media, pressoché invariate pari a $950 \div 1.150,00$ €/mq.

Altro dato per il calcolo del saggio di rivalutazione del prezzo può essere estrapolato dal sito immobiliare.it (all.16/b) nel quale si visualizza nessuna variazione di prezzo.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
D	€ 34.000,00	0,00% (0,00)	0,00
E	€ 14.000,00	0,00% (0,00)	0,00

Superficie – Lotto n.5

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie netta del bene pignorato che è quella di seguito esplicitata

Calcolo della superficie netta del Garage descritto come Lotto n.1			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	24,46	100	24,46
Calcolo della superficie netta o utile comparabile D			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	39,00	100	39,00
Calcolo della superficie netta o utile comparabile E			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	18,40	100	18,40

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale* dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
D	€ 34.000,00	39,00	871,79
E	€ 14.000,00	18,40	760,87
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 760,87			

**La superficie totale è stata calcolata come la superficie netta, o utile o calpestabile al netto dei muri perimetrali.*

Stato di manutenzione – Lotto 5

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore. Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Ottimo	3	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Sufficiente	2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
Scarso	1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

I costi di intervento generalmente si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nel caso di specie il costo di intervento è stato calcolato a forfait sulla base di alcuni preventivi richiesti a ditte operanti nella zona e per passare da uno stato di manutenzione sufficiente a discreto si è assunto che occorre realizzare dei lavori il cui costo è approssimativamente pari a € 2.000,00 per saltare di livello da 1 a 2 o da 2 a 3. Tale valore è stato, quindi, assunto come un prezzo marginale dello stato di manutenzione.

Stima del valore di mercato dell'immobile descritto come lotto n.5

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili ("D" e "F") e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

MARKET COMPARISON APPROACH					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Superficie principale (mq)	39,00	18,40	-	24,46	Indice mercantile 1
Stato di manutenzione	3	1	-	2	

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Data (mesi)	€ 0,00	€ 0,00	-
Superficie principale (mq)	€ 760,87	€ 760,87	-

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili D, E) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-
Data (mesi)	+0,00	+0,00	-
Superficie netta o utile (mq)	-11.063,05	+4.610,87	-
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	-2.000,00	+2000,00	-
Prezzo corretto (€)	20.936,95	20.610,87	-
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 5%		1,58%	< 5%
Valore di Mercato media fra D ed E (€)		20.773,91	

Tabella n.°3

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabile D-E) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta e la divergenza percentuale assoluta d% si calcola nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nell'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti essi verranno esclusi.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene pignorato, descritto come lotto 5 è pari € 20.773,91 (media tra i prezzi corretti dei comparabili D ed E).

Sintesi di stima Lotto n.5

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Conclusioni

Il valore di mercato del Lotto n.5 (garage individuato come sub.29) oggetto di stima è pari a 20.773,91 euro.

3.15.8 STIMA Lotto n.6 – Garage a piano interrato identificato come sub.30:

Descrizione delle caratteristiche immobiliari – Lotto n.6

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale lorda o netta (mq)
Superficie balconi (mq)
Livello di Piano (n.)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)
Presenza di box (n)
Presenza di posto Auto (n)
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)

Delle caratteristiche citate, essendo i comparabili “D”, “E”, situati a piano seminterrato con caratteristiche simili al subject ed avente gli stessi servizi ed impianti, verranno analizzati soltanto la “data”, la “Superficie principale netta” e lo “Stato di Manutenzione”:

Data – Lotto n.6

La data dell’atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l’unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l’ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

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

- a) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- b) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

[$PM_{data} = P * i / 12$ dove $i = (\text{Montante} - \text{Capitale iniziale}) / \text{Capitale iniziale}$]

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017}) - \text{Min}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017})]}{\frac{\text{Min}(\text{Quotazioni2016}; \text{Quotazioni 2017})}{12}} \times P$$

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è lo **0,00%** atteso che tra il 2016 e il 2017 le quotazioni, in media, sono rimaste invariate.

Nello specifico si è riscontrato (*Cfr. all. n.°16/a*) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene B1, nell’anno 2016 le quotazioni delle abitazioni civili erano pari a $880 \div 1.250,00$ €/mq mentre nell’attualità 2017 sono rimaste, in media, pressoché invariate pari a $950 \div 1.150,00$ €/mq.

Altro dato per il calcolo del saggio di rivalutazione del prezzo può essere estrapolato dal sito immobiliare.it (all.16/b) nel quale si visualizza nessuna variazione di prezzo.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
D	€ 34.000,00	0,00% (0,00)	0,00
E	€ 14.000,00	0,00% (0,00)	0,00

Superficie – Lotto n.6

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie netta del bene pignorato che è quella di seguito esplicitata

Calcolo della superficie netta del Garage descritto come Lotto n.1			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	21,52	100	21,52
Calcolo della superficie netta o utile comparabile D			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	39,00	100	39,00
Calcolo della superficie netta o utile comparabile E			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	18,40	100	18,40

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale* dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
D	€ 34.000,00	39,00	871,79
E	€ 14.000,00	18,40	760,87
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 760,87			

**La superficie totale è stata calcolata come la superficie netta, o utile o calpestabile al netto dei muri perimetrali.*

Stato di manutenzione – Lotto 6

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore. Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Ottimo	3	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Sufficiente	2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
Scarso	1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

I costi di intervento generalmente si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nel caso di specie il costo di intervento è stato calcolato a forfait sulla base di alcuni preventivi richiesti a ditte operanti nella zona e per passare da uno stato di manutenzione sufficiente a discreto si è assunto che occorre realizzare dei lavori il cui costo è approssimativamente pari a € 2.000,00 per saltare di livello da 1 a 2 o da 2 a 3. Tale valore è stato, quindi, assunto come un prezzo marginale dello stato di manutenzione.

Stima del valore di mercato dell'immobile descritto come lotto n.6

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili ("D" e "F") e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

MARKET COMPARISON APPROACH					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Superficie principale (mq)	39,00	18,40	-	21,52	Indice mercantile 1
Stato di manutenzione	3	1	-	2	

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Data (mesi)	€ 0,00	€ 0,00	-
Superficie principale (mq)	€ 760,87	€ 760,87	-

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili D, E) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-
Data (mesi)	+0,00	+0,00	-
Superficie netta o utile (mq)	-13.300,01	+2.373,91	-
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	-2.000,00	+2000,00	-
Prezzo corretto (€)	18.699,99	18.373,91	-
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 5%		1,77%	< 5%
Valore di Mercato media fra D ed E (€)		18.536,95	

Tabella n.°3

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabile D-E) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta e la divergenza percentuale assoluta d% si calcola nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nell'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti essi verranno esclusi.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene pignorato, descritto come lotto 6 è pari € **18.536,95** (media tra i prezzi corretti dei comparabili D ed E).

Sintesi di stima Lotto n.6

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Conclusioni

Il valore di mercato del Lotto n.6 (garage individuato come sub.30) oggetto di stima è pari a 18.536,95 euro.

3.15.9 STIMA Lotto n.7 – Garage a piano interrato identificato come sub.34:

Descrizione delle caratteristiche immobiliari – Lotto n.7

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale lorda o netta (mq)
Superficie balconi (mq)
Livello di Piano (n.)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)
Presenza di box (n)
Presenza di posto Auto (n)
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)

Delle caratteristiche citate, essendo i comparabili “D”, “E”, situati a piano seminterrato con caratteristiche simili al subject ed avente gli stessi servizi ed impianti, verranno analizzati soltanto la “data”, la “Superficie principale netta” e lo “Stato di Manutenzione”:

Data – Lotto n.7

La data dell’atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l’unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l’ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

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

- a) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- b) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

[$PM_{data} = P * i / 12$ dove $i = (\text{Montante} - \text{Capitale iniziale}) / \text{Capitale iniziale}$]

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017}) - \text{Min}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017})]}{\frac{\text{Min}(\text{Quotazioni2016}; \text{Quotazioni 2017})}{12}} \times P$$

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è lo **0,00%** atteso che tra il 2016 e il 2017 le quotazioni, in media, sono rimaste invariate.

Nello specifico si è riscontrato (*Cfr. all. n.°16/a*) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene B1, nell’anno 2016 le quotazioni delle abitazioni civili erano pari a $880 \div 1.250,00$ €/mq mentre nell’attualità 2017 sono rimaste, in media, pressoché invariate pari a $950 \div 1.150,00$ €/mq.

Altro dato per il calcolo del saggio di rivalutazione del prezzo può essere estrapolato dal sito immobiliare.it (all.16/b) nel quale si visualizza nessuna variazione di prezzo.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
D	€ 34.000,00	0,00% (0,00)	0,00
E	€ 14.000,00	0,00% (0,00)	0,00

Superficie – Lotto n.7

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie netta del bene pignorato che è quella di seguito esplicitata

Calcolo della superficie netta del Garage descritto come Lotto n.7			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	28,89	100	28,89
Calcolo della superficie netta o utile comparabile D			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	39,00	100	39,00
Calcolo della superficie netta o utile comparabile E			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	18,40	100	18,40

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale* dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
D	€ 34.000,00	39,00	871,79
E	€ 14.000,00	18,40	760,87
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 760,87			

**La superficie totale è stata calcolata come la superficie netta, o utile o calpestabile al netto dei muri perimetrali.*

Stato di manutenzione – Lotto 7

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore. Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Ottimo	3	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Sufficiente	2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
Scarso	1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

I costi di intervento generalmente si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nel caso di specie il costo di intervento è stato calcolato a forfait sulla base di alcuni preventivi richiesti a ditte operanti nella zona e per passare da uno stato di manutenzione sufficiente a discreto si è assunto che occorre realizzare dei lavori il cui costo è approssimativamente pari a € 2.000,00 per saltare di livello da 1 a 2 o da 2 a 3. Tale valore è stato, quindi, assunto come un prezzo marginale dello stato di manutenzione.

Stima del valore di mercato dell'immobile descritto come lotto n.7

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili ("D" e "F") e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

MARKET COMPARISON APPROACH					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Superficie principale (mq)	39,00	18,40	-	28,89	Indice mercantile 1
Stato di manutenzione	3	1	-	2	

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Data (mesi)	€ 0,00	€ 0,00	-
Superficie principale (mq)	€ 760,87	€ 760,87	-

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili D, E) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-
Data (mesi)	+0,00	+0,00	-
Superficie netta o utile (mq)	-7.692,40	+7.981,53	-
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	-2.000,00	+2000,00	-
Prezzo corretto (€)	24.307,60	23.981,53	-
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 5%		1,36%	< 5%
Valore di Mercato media fra D ed E (€)		24.144,57	

Tabella n.°3

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabile D-E) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta e la divergenza percentuale assoluta d% si calcola nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nell'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti essi verranno esclusi.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene pignorato, descritto come lotto 7 è pari € **24.144,57** (media tra i prezzi corretti dei comparabili D ed E).

Sintesi di stima Lotto n.7

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Conclusioni

Il valore di mercato del Lotto n.7 (garage individuato come sub.34) oggetto di stima è pari a 24.144,57 euro.

3.15.10 STIMA Lotto n.8 – Garage a piano interrato identificato come sub.35:

Descrizione delle caratteristiche immobiliari – Lotto n.8

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale lorda o netta (mq)
Superficie balconi (mq)
Livello di Piano (n.)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)
Presenza di box (n)
Presenza di posto Auto (n)
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)

Delle caratteristiche citate, essendo i comparabili “D”, “E”, situati a piano seminterrato con caratteristiche simili al subject ed avente gli stessi servizi ed impianti, verranno analizzati soltanto la “data”, la “Superficie principale netta” e lo “Stato di Manutenzione”:

Data – Lotto n.8

La data dell’atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l’unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l’ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

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

- a) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- b) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

[$PM_{data} = P * i / 12$ dove $i = (\text{Montante} - \text{Capitale iniziale}) / \text{Capitale iniziale}$]

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017}) - \text{Min}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017})]}{\frac{\text{Min}(\text{Quotazioni2016}; \text{Quotazioni 2017})}{12}} \times P$$

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è lo **0,00%** atteso che tra il 2016 e il 2017 le quotazioni, in media, sono rimaste invariate.

Nello specifico si è riscontrato (Cfr. all. n.°16/a) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene B1, nell’anno 2016 le quotazioni delle abitazioni civili erano pari a $880 \div 1.250,00$ €/mq mentre nell’attualità 2017 sono rimaste, in media, pressoché invariate pari a $950 \div 1.150,00$ €/mq.

Altro dato per il calcolo del saggio di rivalutazione del prezzo può essere estrapolato dal sito immobiliare.it (all.16/b) nel quale si visualizza nessuna variazione di prezzo.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
D	€ 34.000,00	0,00% (0,00)	0,00
E	€ 14.000,00	0,00% (0,00)	0,00

Superficie – Lotto n.8

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie netta del bene pignorato che è quella di seguito esplicitata

Calcolo della superficie netta del Garage descritto come Lotto n.8			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	28,03	100	28,03
Calcolo della superficie netta o utile comparabile D			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	39,00	100	39,00
Calcolo della superficie netta o utile comparabile E			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	18,40	100	18,40

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale* dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
D	€ 34.000,00	39,00	871,79
E	€ 14.000,00	18,40	760,87
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 760,87			

**La superficie totale è stata calcolata come la superficie netta, o utile o calpestabile al netto dei muri perimetrali.*

Stato di manutenzione – Lotto 8

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore. Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Ottimo	3	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Sufficiente	2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
Scarso	1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

I costi di intervento generalmente si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nel caso di specie il costo di intervento è stato calcolato a forfait sulla base di alcuni preventivi richiesti a ditte operanti nella zona e per passare da uno stato di manutenzione sufficiente a discreto si è assunto che occorre realizzare dei lavori il cui costo è approssimativamente pari a € 2.000,00 per saltare di livello da 1 a 2 o da 2 a 3. Tale valore è stato, quindi, assunto come un prezzo marginale dello stato di manutenzione.

Stima del valore di mercato dell'immobile descritto come lotto n.8

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili ("D" e "F") e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

MARKET COMPARISON APPROACH					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Superficie principale (mq)	39,00	18,40	-	28,03	Indice mercantile 1
Stato di manutenzione	3	1	-	2	

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Data (mesi)	€ 0,00	€ 0,00	-
Superficie principale (mq)	€ 760,87	€ 760,87	-

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili D, E) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-
Data (mesi)	+0,00	+0,00	-
Superficie netta o utile (mq)	-8.346,74	+7.327,18	-
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	-2.000,00	+2000,00	-
Prezzo corretto (€)	23.653,26	23.327,18	-
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 5%		1,40%	< 5%
Valore di Mercato media fra D ed E (€)		23.490,22	

Tabella n.°3

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabile D-E) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta e la divergenza percentuale assoluta d% si calcola nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nell'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti essi verranno esclusi.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene pignorato, descritto come lotto 8 è pari € **23.490,22** (media tra i prezzi corretti dei comparabili D ed E).

Sintesi di stima Lotto n.8

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Conclusioni

Il valore di mercato del Lotto n.8 (garage individuato come sub.35) oggetto di stima è pari a 23.490,22 euro.

3.15.11 STIMA Lotto n.9 – Posto Auto coperto a piano terra identificato come sub.48:

Descrizione delle caratteristiche immobiliari – Lotto n.9

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale lorda o netta (mq)
Superficie balconi (mq)
Livello di Piano (n.)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)
Presenza di box (n)
Presenza di posto Auto (n)
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)

Delle caratteristiche citate, essendo i comparabili “D”, “E”, situati a piano seminterrato mentre il nostro subject è posto a piano terra identificato come locale libero, con caratteristiche differenti al subject ma avente gli stessi servizi ed impianti, verranno analizzati soltanto la “data” e lo “Stato di Manutenzione”, mentre per la “Superficie principale netta”, utilizzando il cosiddetto rapporto mercantile pari a 0,60, fornisce proprio il valore unitario di mercato dei locali posti a piano terra (Lotto 9).

Data – Lotto n.9

La data dell’atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l’unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l’ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

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

- c) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- d) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

[$PM_{data} = P * i / 12$ dove $i = (\text{Montante} - \text{Capitale iniziale}) / \text{Capitale iniziale}$]

$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017}) - \text{Min}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017})]}{\frac{\text{Min}(\text{Quotazioni2016}; \text{Quotazioni 2017})}{12}} \times P$

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è lo **0,00%** atteso che tra il 2016 e il 2017 le quotazioni, in media, sono rimaste invariate.

Nello specifico si è riscontrato (*Cfr. all. n.°16/a*) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene B1,

nell'anno 2016 le quotazioni delle abitazioni civili erano pari a $880 \div 1.250,00$ €/mq mentre nell'attualità 2017 sono rimaste, in media, pressoché invariate pari a $950 \div 1.150,00$ €/mq.

Altro dato per il calcolo del saggio di rivalutazione del prezzo può essere estrapolato dal sito immobiliare.it (all.16/b) nel quale si visualizza nessuna variazione di prezzo.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
D	€ 34.000,00	0,00% (0,00)	0,00
E	€ 14.000,00	0,00% (0,00)	0,00

Superficie – Lotto n.9

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie netta del bene pignorato che è quella di seguito esplicitata

Calcolo della superficie netta del Garage descritto come Lotto n.9			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	18,80x0,60	100	11,28
Calcolo della superficie netta o utile comparabile D			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	39,00	100	39,00
Calcolo della superficie netta o utile comparabile E			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	18,40	100	18,40

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale* dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
D	€ 34.000,00	39,00	871,79
E	€ 14.000,00	18,40	760,87
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 760,87			

**La superficie totale è stata calcolata come la superficie netta, o utile o calpestabile al netto dei muri perimetrali.*

Stato di manutenzione – Lotto 9

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore. Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Ottimo	3	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Sufficiente	2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
Scarso	1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

I costi di intervento generalmente si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nel caso di specie il costo di intervento è stato calcolato a forfait sulla base di alcuni preventivi richiesti a ditte operanti nella zona e per passare da uno stato di manutenzione sufficiente a discreto si è assunto che occorre realizzare dei lavori il cui costo è approssimativamente pari a € 2.000,00 per saltare di livello da 1 a 2 o da 2 a 3. Tale valore è stato, quindi, assunto come un prezzo marginale dello stato di manutenzione.

Stima del valore di mercato dell'immobile descritto come lotto n.9

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili ("D" e "F") e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

MARKET COMPARISON APPROACH					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Superficie principale (mq)	39,00	18,40	-	18,8x0,6	Indice mercantile 1
Stato di manutenzione	3	1	-	2	

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Data (mesi)	€ 0,00	€ 0,00	-
Superficie principale (mq)	€ 760,87	€ 760,87	-

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili D, E) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-
Data (mesi)	+0,00	+0,00	-
Superficie netta o utile (mq)	-21.091,32	-5.417,39	-
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	-2.000,00	+2000,00	-
Prezzo corretto (€)	10.908,68	10.582,61	-
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 5%		3,08%	< 5%
Valore di Mercato media fra D ed E (€)		10.745,64	

Tabella n.°3

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabile D-E) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta e la divergenza percentuale assoluta d% si calcola nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nell'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti essi verranno esclusi.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene pignorato, descritto come lotto 9 è pari € **10.745,64** (media tra i prezzi corretti dei comparabili D ed E).

Sintesi di stima Lotto n.9

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Conclusioni

Il valore di mercato del Lotto n.9 (posto auto individuato come sub.48) oggetto di stima è pari a 10.745,64 euro.

3.15.12 STIMA Lotto n.10 – Lastrico Solare a piano terzo identificato come sub.46:

Descrizione delle caratteristiche immobiliari – Lotto n.10

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale lorda o netta (mq)
Superficie balconi (mq)
Livello di Piano (n.)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)
Presenza di box (n)
Presenza di posto Auto (n)
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)

Delle caratteristiche citate, essendo i comparabili “D”, “E”, situati a piano seminterrato mentre il nostro subject è posto a piano terzo identificato come lastrico solare, con caratteristiche differenti al subject ma avente gli stessi servizi ed impianti, verranno analizzati soltanto la “data” e lo “Stato di Manutenzione”, mentre per la “Superficie principale netta”, utilizzando il cosiddetto rapporto mercantile pari a 0,30, fornisce proprio il valore unitario di mercato dei locali posti a piano terzo (Lotto 10).

Data – Lotto n.10

La data dell’atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l’unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l’ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

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

- e) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- f) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

[$PM_{data} = P * i / 12$ dove $i = (\text{Montante} - \text{Capitale iniziale}) / \text{Capitale iniziale}$]

$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017}) - \text{Min}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017})]}{\frac{\text{Min}(\text{Quotazioni2016}; \text{Quotazioni 2017})}{12}} \times P$

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è lo **0,00%** atteso che tra il 2016 e il 2017 le quotazioni, in media, sono rimaste invariate.

Nello specifico si è riscontrato (*Cfr. all. n.°16/a*) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene B1,

nell'anno 2016 le quotazioni delle abitazioni civili erano pari a $880 \div 1.250,00$ €/mq mentre nell'attualità 2017 sono rimaste, in media, pressoché invariate pari a $950 \div 1.150,00$ €/mq.

Altro dato per il calcolo del saggio di rivalutazione del prezzo può essere estrapolato dal sito immobiliare.it (all.16/b) nel quale si visualizza nessuna variazione di prezzo.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
D	€ 34.000,00	0,00% (0,00)	0,00
E	€ 14.000,00	0,00% (0,00)	0,00

Superficie – Lotto n.10

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie netta del bene pignorato che è quella di seguito esplicitata

Calcolo della superficie netta del Garage descritto come Lotto n.10			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	186,38x0,30	100	55,914
Calcolo della superficie netta o utile comparabile D			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	39,00	100	39,00
Calcolo della superficie netta o utile comparabile E			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	18,40	100	18,40

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale* dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
D	€ 34.000,00	39,00	871,79
E	€ 14.000,00	18,40	760,87
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 760,87			

**La superficie totale è stata calcolata come la superficie netta, o utile o calpestabile al netto dei muri perimetrali.*

Stato di manutenzione – Lotto 10

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore. Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Ottimo	3	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Sufficiente	2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
Scarso	1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

I costi di intervento generalmente si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nel caso di specie il costo di intervento è stato calcolato a forfait sulla base di alcuni preventivi richiesti a ditte operanti nella zona e per passare da uno stato di manutenzione sufficiente a discreto si è assunto che occorre realizzare dei lavori il cui costo è approssimativamente pari a € 2.000,00 per saltare di livello da 1 a 2 o da 2 a 3. Tale valore è stato, quindi, assunto come un prezzo marginale dello stato di manutenzione.

Stima del valore di mercato dell'immobile descritto come lotto n.10

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili ("D" e "F") e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

MARKET COMPARISON APPROACH					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Superficie principale (mq)	39,00	18,40	-	186,38x0,3	Indice mercantile 1
Stato di manutenzione	3	1	-	2	

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Data (mesi)	€ 0,00	€ 0,00	-
Superficie principale (mq)	€ 760,87	€ 760,87	-

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili D, E) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-
Data (mesi)	+0,00	+0,00	-
Superficie netta o utile (mq)	+12.869,36	+28.543,28	-
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	-2.000,00	+2000,00	-
Prezzo corretto (€)	44.869,36	44.543,28	-
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 5%		0,73%	< 5%
Valore di Mercato media fra D ed E (€)		44.706,32	

Tabella n.°3

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabile D-E) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta e la divergenza percentuale assoluta d% si calcola nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nell'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti essi verranno esclusi.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene pignorato, descritto come lotto 10 è pari € **44.706,32** (media tra i prezzi corretti dei comparabili D ed E).

Sintesi di stima Lotto n.10

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Conclusioni

Il valore di mercato del Lotto n.10 (lastrico solare individuato come sub.46) oggetto di stima è pari a 44.706,32 euro.

3.15.13 STIMA Lotto n.11 – Posto Auto Coperto a piano terra identificato come sub.63:

Descrizione delle caratteristiche immobiliari – Lotto n.11

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale lorda o netta (mq)
Superficie balconi (mq)
Livello di Piano (n.)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)
Presenza di box (n)
Presenza di posto Auto (n)
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)

Delle caratteristiche citate, essendo i comparabili “D”, “E”, situati a piano seminterrato mentre il nostro subject è posto a piano terra identificato come locale libero, con caratteristiche differenti al subject ma avente gli stessi servizi ed impianti, verranno analizzati soltanto la “data” e lo “Stato di Manutenzione”, mentre per la “Superficie principale netta”, utilizzando il cosiddetto rapporto mercantile pari a 0,60, fornisce proprio il valore unitario di mercato dei locali posti a piano terra (Lotto 9).

Data – Lotto n.11

La data dell’atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l’unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l’ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

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

g) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;

h) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

[$PM_{data} = P * i / 12$ dove $i = (\text{Montante} - \text{Capitale iniziale}) / \text{Capitale iniziale}$]

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017}) - \text{Min}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017})]}{\text{Min}(\text{Quotazioni2016}; \text{Quotazioni 2017})} \times \frac{P}{12}$$

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è lo **0,00%** atteso che tra il 2016 e il 2017 le quotazioni, in media, sono rimaste invariate.

Nello specifico si è riscontrato (*Cfr. all. n.°16/a*) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene B1,

nell'anno 2016 le quotazioni delle abitazioni civili erano pari a $880 \div 1.250,00$ €/mq mentre nell'attualità 2017 sono rimaste, in media, pressoché invariate pari a $950 \div 1.150,00$ €/mq.

Altro dato per il calcolo del saggio di rivalutazione del prezzo può essere estrapolato dal sito immobiliare.it (all.16/b) nel quale si visualizza nessuna variazione di prezzo.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
D	€ 34.000,00	0,00% (0,00)	0,00
E	€ 14.000,00	0,00% (0,00)	0,00

Superficie – Lotto n.11

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie netta del bene pignorato che è quella di seguito esplicitata

Calcolo della superficie netta del Garage descritto come Lotto n.11			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	102,25x0,60	100	61,35
Calcolo della superficie netta o utile comparabile D			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	39,00	100	39,00
Calcolo della superficie netta o utile comparabile E			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	18,40	100	18,40

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale* dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
D	€ 34.000,00	39,00	871,79
E	€ 14.000,00	18,40	760,87
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 760,87			

**La superficie totale è stata calcolata come la superficie netta, o utile o calpestabile al netto dei muri perimetrali.*

Stato di manutenzione – Lotto 11

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore. Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Ottimo	3	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Sufficiente	2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
Scarso	1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

I costi di intervento generalmente si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nel caso di specie il costo di intervento è stato calcolato a forfait sulla base di alcuni preventivi richiesti a ditte operanti nella zona e per passare da uno stato di manutenzione sufficiente a discreto si è assunto che occorre realizzare dei lavori il cui costo è approssimativamente pari a € 2.000,00 per saltare di livello da 1 a 2 o da 2 a 3. Tale valore è stato, quindi, assunto come un prezzo marginale dello stato di manutenzione.

Stima del valore di mercato dell'immobile descritto come lotto n.11

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili ("D" e "F") e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

MARKET COMPARISON APPROACH					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Superficie principale (mq)	39,00	18,40	-	102,25x0,6	Indice mercantile 1
Stato di manutenzione	3	1	-	2	

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Data (mesi)	€ 0,00	€ 0,00	-
Superficie principale (mq)	€ 760,87	€ 760,87	-

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili D, E) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-
Data (mesi)	+0,00	+0,00	-
Superficie netta o utile (mq)	+17.005,44	+32.679,37	-
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	-2.000,00	+2000,00	-
Prezzo corretto (€)	49.005,44	48.679,37	-
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 5%		0,67%	< 5%
Valore di Mercato media fra D ed E (€)		48.842,41	

Tabella n.°3

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabile D-E) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta e la divergenza percentuale assoluta d% si calcola nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nell'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti essi verranno esclusi.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene pignorato, descritto come lotto 11 è pari € **48.842,41** (media tra i prezzi corretti dei comparabili D ed E).

Sintesi di stima Lotto n.11

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Conclusioni

Il valore di mercato del Lotto n.11 (posto auto individuato come sub.63) oggetto di stima è pari a 48.842,41 euro.

3.15.14 STIMA Lotto n.12 – Garage a piano interrato identificato come sub.65:

Descrizione delle caratteristiche immobiliari – Lotto n.12

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale lorda o netta (mq)
Superficie balconi (mq)
Livello di Piano (n.)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)
Presenza di box (n)
Presenza di posto Auto (n)
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)

Delle caratteristiche citate, essendo i comparabili “D”, “E”, situati a piano seminterrato con caratteristiche simili al subject ed avente gli stessi servizi ed impianti, verranno analizzati soltanto la “data”, la “Superficie principale netta” e lo “Stato di Manutenzione”:

Data – Lotto n.12

La data dell’atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l’unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l’ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

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

- a) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- b) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

[$PM_{data} = P * i / 12$ dove $i = (\text{Montante} - \text{Capitale iniziale}) / \text{Capitale iniziale}$]

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017}) - \text{Min}(\text{Quot.2016}; \text{Quot. 2017})]}{\frac{\text{Min}(\text{Quotazioni2016}; \text{Quotazioni 2017})}{12}} \times P$$

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è lo **0,00%** atteso che tra il 2016 e il 2017 le quotazioni, in media, sono rimaste invariate.

Nello specifico si è riscontrato (Cfr. all. n.°16/a) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene B1, nell’anno 2016 le quotazioni delle abitazioni civili erano pari a $880 \div 1.250,00$ €/mq mentre nell’attualità 2017 sono rimaste, in media, pressoché invariate pari a $950 \div 1.150,00$ €/mq.

Altro dato per il calcolo del saggio di rivalutazione del prezzo può essere estrapolato dal sito immobiliare.it (all.16/b) nel quale si visualizza nessuna variazione di prezzo.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
D	€ 34.000,00	0,00% (0,00)	0,00
E	€ 14.000,00	0,00% (0,00)	0,00

Superficie – Lotto n.12

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie netta del bene pignorato che è quella di seguito esplicitata

Calcolo della superficie netta del Garage descritto come Lotto n.12			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	29,67	100	29,67
Calcolo della superficie netta o utile comparabile D			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	39,00	100	39,00
Calcolo della superficie netta o utile comparabile E			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Netta	18,40	100	18,40

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale* dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
D	€ 34.000,00	39,00	871,79
E	€ 14.000,00	18,40	760,87
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 760,87			

**La superficie totale è stata calcolata come la superficie netta, o utile o calpestabile al netto dei muri perimetrali.*

Stato di manutenzione – Lotto 12

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore. Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Ottimo	3	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Sufficiente	2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
Scarso	1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

I costi di intervento generalmente si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nel caso di specie il costo di intervento è stato calcolato a forfait sulla base di alcuni preventivi richiesti a ditte operanti nella zona e per passare da uno stato di manutenzione sufficiente a discreto si è assunto che occorre realizzare dei lavori il cui costo è approssimativamente pari a € 2.000,00 per saltare di livello da 1 a 2 o da 2 a 3. Tale valore è stato, quindi, assunto come un prezzo marginale dello stato di manutenzione.

Stima del valore di mercato dell'immobile descritto come lotto n.12

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili ("D" e "F") e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

MARKET COMPARISON APPROACH					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Superficie principale (mq)	39,00	18,40	-	29,67	Indice mercantile 1
Stato di manutenzione	3	1	-	2	

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Data (mesi)	€ 0,00	€ 0,00	-
Superficie principale (mq)	€ 760,87	€ 760,87	-

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili D, E) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	D	E	F
Prezzo (€)	34.000,00	14.000,00	-
Data (mesi)	+0,00	+0,00	-
Superficie netta o utile (mq)	-7.098,92	+8.575,00	-
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	-2.000,00	+2000,00	-
Prezzo corretto (€)	24.901,08	20.575,00	-
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 5%		1,33%	< 5%
Valore di Mercato media fra D ed E (€)		24.738,04	

Tabella n.°3

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabile D-E) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta e la divergenza percentuale assoluta d% si calcola nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nell'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti essi verranno esclusi.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene pignorato, descritto come lotto 12 è pari € **24.738,04** (media tra i prezzi corretti dei comparabili D ed E).

Sintesi di stima Lotto n.12

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Conclusioni

Il valore di mercato del Lotto n.12 (garage individuato come sub.65) oggetto di stima è pari a 24.738,04 euro.

3.15.15 STIMA Lotto n.13 – Appartamento a piano secondo identificato come sub.66:

Descrizione delle caratteristiche immobiliari – Lotto n.13

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale lorda (mq)
Superficie balconi (mq)
Livello di Piano (n.)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)
Presenza di box (n)
Presenza di posto Auto (n)
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)

Delle caratteristiche citate, essendo i comparabili “A”, “B”, “C” con caratteristiche simili al subject ed avente gli stessi servizi ed impianti, verranno analizzati soltanto la “data”, la “Superficie principale lorda”, la “Superficie balconi”, il “Livello di Piano” e lo “Stato di Manutenzione”:

Data – Lotto n.13

La data dell’atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l’unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l’ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

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

- c) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- d) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

[$PM_{data} = P * i / 12$ dove $i = (\text{Montante} - \text{Capitale iniziale}) / \text{Capitale iniziale}$]

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quot.2016 ; Quot. 2017}) - \text{Min}(\text{Quot.2016; Quot. 2017})]}{\frac{\text{Min}(\text{Quotazioni2016; Quotazioni 2017})}{12}} \times P$$

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è lo **0,00%** atteso che tra il 2016 e il 2017 le quotazioni sono rimaste invariate.

Nello specifico si è riscontrato (Cfr. all. n.°16/a) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene B1, nell’anno 2016 le quotazioni delle abitazioni civili erano pari a 880 ÷ 1.250,00 €/mq mentre nell’attualità 2017 sono rimaste, in media, pressoché invariate pari a 950 ÷ 1.150,00 €/mq.

Altro dato per il calcolo del saggio di rivalutazione del prezzo può essere estrapolato dal sito immobiliare.it (all.16/b) nel quale si visualizza nessuna variazione di prezzo.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
A	€ 145.000,00	0,00% (0,00)	0,00
B	€ 155.000,00	0,00% (0,00)	0,00
C	€ 115.000,00	0,00% (0,00)	0,00

Superficie – Lotto n.13

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie lorda del bene pignorato che è quella di seguito esplicitata

Calcolo della superficie totale appartamento descritto come Lotto 13			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Lorda	189,76	100	189,76
Superficie totale balconi e terrazze	100,60	33 (1/3)	33,53
Superficie totale (mq)			223,29
Calcolo della superficie totale comparabile A			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Lorda	114,25	100	114,25
Superficie totale balconi e terrazze	28,42	33 (1/3)	9,47
Superficie totale (mq)			123,72
Calcolo della superficie totale comparabile B			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Lorda	154,00	100	154,00
Superficie totale balconi e terrazze	18,93	33 (1/3)	6,31
Superficie totale (mq)			160,31
Calcolo della superficie totale comparabile C			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Lorda	161,12	100	161,12
Superficie totale balconi e terrazze	44,70	33 (1/3)	14,90
Superficie totale (mq)			176,02

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale* dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 145.000,00	123,72	1.172,46
A	€ 155.000,00	160,31	966,88
A	€ 115.000,00	176,02	653,33
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 653,33			

*La superficie totale è stata calcolata con la seguente formula: $S_t = S_u + 0,33 \times S_b$

Dove

S_u = Superficie lorda appartamento

S_b = Superficie balconi

Il costo marginale riferito alla superficie dei balconi è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile dei balconi, assunto pari a 0,33 (1/3) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie dei balconi è 217,99 €/mq (=653,33 €/mq x 1/3)**

Livello di piano

Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio.

La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e/o negativa invece in caso di assenza dell'ascensore.

La scala di misura del livello di piano è cardinale e l'unità di misura è il numero. Il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi (rapporto mercantile) del particolare segmento di mercato immobiliare e si precisa che talvolta il mercato indica un prezzo marginale a forfait per ogni piano in più (in presenza dell'ascensore).

Nel caso di specie poiché il livello di piano dei comparabili rispetto al subject è superiore/inferiore si è usata la seguente formula:

$\text{Prezzo del bene} * [i/(1+i)]$ <i>dove i = Indice mercantile della variazione di piano</i>

Comparabile	Prezzo (€)	Indice Mercantile	Prezzo Marginale livello piano (€/piano)
A	€ 145.000,00	0,005	€ 721,39
B	€ 155.000,00	0,005	€ 775,00
C	€ 115.000,00	0,005	€ 575,00

Si precisa che si è assunto l'indice mercantile della variazione di piano pari a 0,5%, e che nella successiva tabella, per ciascun comparabile, si è specificato il prezzo marginale riferito alla caratteristica livello del piano

Stato di manutenzione – Lotto 13

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore. Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Ottimo	3	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Sufficiente	2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
Scarso	1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

I costi di intervento generalmente si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nel caso di specie il costo di intervento è stato calcolato a forfait sulla base di alcuni preventivi richiesti a ditte operanti nella zona e per passare da uno stato di manutenzione sufficiente a discreto si è assunto che occorre realizzare dei lavori il cui costo è approssimativamente pari a € 12.500,00 per saltare di livello da 1 a 2 o da 2 a 3. Tale valore è stato, quindi, assunto come un prezzo marginale dello stato di manutenzione.

Stima del valore di mercato dell'immobile descritto come lotto n.13

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili ("A", "B", "C") e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

MARKET COMPARISON APPROACH					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	145.000	155.000	115.000	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	-	-	-	-	0% annuo
Superficie principale (mq)	114,14	154,00	161,12	189,76	Indice mercantile 1
Balconi e terrazze(mq)	28,42	18,93	44,70	100,60	Indice mercantile 0,30
Livello di Piano (n.)	6	2	1	3	Indice variazione piano 0,5%
Servizi (bagni) (n.)	2	2	2	2	Costo Realizzo 13.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 6 anni
Stato di Manutenzione (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	2	1	1	1	Costo marginale da 1 a 2 = 12.500 €
Box (n)	0	0	0	0	Prezzo BOX
Posto Auto (n)	0	0	0	0	Prezzo P. Auto
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	1	1	1	1	Costo impianto = 3.500 € Vita economica = 10 anni (Vetustà A = 0; B = 0; C = 0)

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	€ 852,15	-	-
Superficie principale (mq)	€ 1.143,99	-	-
Balconi (mq)	€ 381,33	-	-
Livello di piano (n.)	€ 686,57	-	-

Tabella n.°2

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie principale (mq)	€ 653,33	€ 653,33	€ 653,33
Balconi (mq)	€ 217,99	€ 217,99	€ 217,99
Livello di Piano (n.)	€ 721,39	€ 775,00	€ 575,00
Servizi (bagni) (n.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 12.500,00	€ 12.500,00	€ 12.500,00
Box (n)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Posto Auto (n)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 00,00	€ 0,00	€ 0,00

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili A, B e C) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo (€)	145.000,00	155.000,00	115.000,00
Data (mesi)	0	0	0
Superficie principale (mq)	+49.332,95	14.030,36	53.582,40
Balconi (mq)	+15.734,52	-1.318,57	-931,34
Livello di Piano (n.)	-2.164,00	960,00	396,15
Servizi (bagni) (n.)	0	0	90
Stato di Manutenzione (Conservazione)	-12.500,00	0,00	0,00
BoX (n)	0,00	0,00	0,00
Posto Auto (n)	0,00	0,00	0,00
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€)	195.403,29	196.941,32	147.047,01
Sintesi di Stima			
Si esclude il comparabile "C" in quanto valore molto divergente			
D% = (max-min)/min < 5%		0,79%	<5%
Valore di Mercato media fra A e C (€)		196.172,31	

Tabella n.°3

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabile A-B-C) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta e la divergenza percentuale assoluta d% si calcola nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nell'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti essi verranno esclusi.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene pignorato, descritti come lotto 13 è pari € **196.172,31** (media tra i prezzi corretti dei comparabili A e B).

Sintesi di stima Lotto n.13

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Conclusioni

Il valore di mercato del Lotto n.13 (appartamento identificato come sub.66) oggetto di stima è pari a 196.172,31 euro.

Calcolo abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (β)

Premesso che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo avremo che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, la mancata e/o errata indicazione in perizia degli oneri (ivi compresi, ad esempio, quelli di sanatoria, maggiorazione della spesa per lo smaltimento di rifiuti tossici eventualmente rinvenuti e/o necessità di sostituire la parte del manto di copertura in eternit, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, etc.) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo.

Tale circostanza, tuttavia, viene tenuta in conto nella stima del bene attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che nel caso di specie, forfettariamente, è stato considerato:

- *Per il lotto n. 1 rispettivamente sub. 41 Garage: pari al 25% del valore dell'immobile, in considerazione dello stato di degrado trovato con solaio caduto e macchie di umidità lungo i muri perimetrali, pertanto, il valore dell'immobile descritto del lotto dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a 0,75;*

- **Per il lotto n. 2 rispettivamente sub. 27 garage: pari al 15%** del valore dell'immobile, in considerazione del ristretto spazio di manovra, pertanto, il valore dell'immobile descritto del lotto dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,85**;
- **Per il lotto n. 3 rispettivamente sub. 55 Garage: pari al 2%** del valore dell'immobile, pertanto, il valore dell'immobile descritto del lotto dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,98**;
- **Per il lotto n. 4 rispettivamente sub. 24 Garage: pari al 5%** del valore dell'immobile, pertanto, il valore dell'immobile descritto del lotto dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,95**;
- **Per i lotti n. 5, 7, 8, 12 rispettivamente sub. 29, 34, 35, 65 Garage: pari al 20%** del valore dell'immobile, in considerazione del ristretto spazio di manovra e macchie di umidità lungo i muri perimetrali, pertanto, il valore degli immobili descritti in ciascun lotto dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,80**;
- **Per il lotti n. 6 rispettivamente sub. 30 Garage: pari al 25%** del valore dell'immobile, in considerazione del ristretto spazio di manovra e macchie di umidità lungo i muri perimetrali, pertanto, il valore dell'immobile descritto del lotto dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,75**;
- **Per il lotto n. 9 rispettivamente sub. 48 Posto auto: pari al 5%** del valore dell'immobile, pertanto, il valore dell'immobile descritto del lotto dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,95**;
- **Per il lotto n. 10 rispettivamente sub. 10 Lastrico solare: pari al 20%** del valore dell'immobile in considerazione che parte dovrà essere demolita e la restante parte presenta evidenti segni di degrado, pertanto, il valore dell'immobile descritto del lotto dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,80**;
- **Per il lotto n. 11 rispettivamente sub. 63 Posto auto: pari al 10%** del valore dell'immobile in considerazione dell'altezza netta di 2,11 metri, pertanto, il valore dell'immobile descritto del lotto dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,90**;
- **Per il lotto n. 13 rispettivamente sub. 66 Appartamento: pari al 30%** del valore dell'immobile in considerazione che parte dovrà essere demolita e sulla restante parte dovrà essere effettuata manutenzione straordinaria per pitturazione, impiantistica idrica-sanitaria e termica, evidente segni di degrado esterno, terrazza degradata ed impianto elettrico da terminare, pertanto, il valore dell'immobile descritto del lotto dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,70**.

3.15.16 Calcolo Valore definitivo da porre a base d'asta Lotti da n. 1 a n. 13:

I valori calcolati, per quanto espresso nei paragrafi precedenti, dovranno essere decurtati dai vizi occulti, dalle spese di conformità urbanistica, spese condominiali e dai costi per la cancellazione di formalità e, pertanto, il valore finale dei beni sarà quello di seguito indicato:

Immobile	Valore mercato (€)	Vizi occulti ($\beta = var$)	Valore di mercato decurtato (€)
Lotto n.1- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 20.773,91	- € 5.193,48	€ 15.580,43
Lotto n.2- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 39.925,01	- € 5.988,75	€ 33.936,26
Lotto n.3- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 8.211,95	- € 164,24	€ 8.047,71
Lotto n.4- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 29.546,74	- € 1.477,34	€ 28.069,40
Lotto n.5- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 20.773,91	- € 4.154,78	€ 16.619,13
Lotto n.6- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 18.536,95	- € 4.634,24	€ 13.902,71
Lotto n.7- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 24.144,57	- € 4.828,91	€ 19.315,66
Lotto n.8- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 23.490,22	- € 4.698,04	€ 18.792,18
Lotto n.9- Piena Proprietà (quota 1/1) posto auto coperto p.T	€ 10.745,64	- € 537,28	€ 10.208,36
Lotto n.10- Piena Proprietà (quota 1/1) lastrico solare p.3	€ 44.706,32	- € 8.941,26	€ 35.765,06
Lotto n.11- Piena Proprietà (quota 1/1) posto auto coperto p.T	€ 48.842,41	- € 4.884,24	€ 43.958,17
Lotto n.12- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 24.738,04	- € 4.947,61	€ 19.790,43
Lotto n.13- Piena Proprietà (quota 1/1) Appartamento p.3	€ 196.172,31	- € 58.851,69	€ 137.320,62

Valore Decurtato di Mercato Lotti da n.1 a n.13 € 401.306,11

A tale valore sono da detrarre:

- spesa cancellazione formalità e voltura decreto di trasferimento - € 1.100,00/cad
- spesa quota condominiale arretrata Lotti da n.1 a 8 e n.12 - € 634,69/cad
- spesa per conformità urbanistica Lotti da n.1 a 9, n.11,12 - € 3.000,00/cad
- spesa per conformità urbanistica* Lotti n.10 e n.13 - € 30.000,00/tot

* Per i lotti n.10 e 13, per abusi edilizi di demolizione in comune, vengono raggruppati formando un unico lotto per la vendita:

Immobile	Valore mercato Decurtato (€)	Spese Form., urban, cond. (€)	Valore a Base d'ASTA (€)
Lotto n.1- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 15.580,43	- 3.000,00 - 1.100,00 - 634,69	€ 10.845,75
Lotto n.2- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 33.936,26	- 3.000,00 - 1.100,00 - 634,69	€ 29.201,51
Lotto n.3- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 8.047,71	- 3.000,00 - 1.100,00 - 634,69	€ 3.313,03
Lotto n.4- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 28.069,40	- 3.000,00 - 1.100,00 - 634,69	€ 23.334,72
Lotto n.5- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 16.619,13	- 3.000,00 - 1.100,00 - 634,69	€ 11.884,44
Lotto n.6- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 13.902,71	- 3.000,00 - 1.100,00 - 634,69	€ 9.168,03
Lotto n.7- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 19.315,66	- 3.000,00 - 1.100,00 - 634,69	€ 14.580,97
Lotto n.8- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 18.792,18	- 3.000,00 - 1.100,00 - 634,69	€ 14.057,49
Lotto n.9- Piena Proprietà (quota 1/1) posto auto coperto p.T	€ 10.208,36	- 3.000,00 - 1.100,00 - 634,69	€ 6.108,36
Lotto n.11- Piena Proprietà (quota 1/1) posto auto coperto p.T	€ 43.958,17	- 3.000,00 - 1.100,00	€ 39.858,17
Lotto n.12- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 19.790,43	- 3.000,00 - 1.100,00 - 634,69	€ 15.055,75
Lotto n.10- Piena Proprietà (quota 1/1) lastrico solare p.3	€ 35.765,06	- 30.000,00 - 1.100,00	€ 141.985,67
Lotto n.13- Piena Proprietà (quota 1/1) Appartamento p.3	€ 137.320,62		

Valore definitivo da porre a base d'asta Lotti da n.1 a n.13 € 319.393,94

Riguardante immobili in Lamezia Terme - Nicastro (CZ) censiti al Catasto Urbano al Foglio 20, p.lla 784, sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 48, 63, 65, 46, 66.

3.16 Risposta al quesito n°16.

“corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione, (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta;”

L’asta riguarderà tredici lotti, così sommariamente descritti secondo le precisazioni di cui al quesito e si rimanda ai prospetti riepilogativi per il riassunto, ed in risposta alla domanda sarà allegata alla presente Perizia il tutto in formato digitale e di planimetrie di riepilogo, nonché elaborati grafici in formato “pdf” ed allegate fotografie.

Verranno inoltre depositate due perizie redatte in una duplice versione: una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato e l’altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato.

Di seguito si disporrà la descrizione dei 13 Lotti oggetto di perizia da utilizzare per la vendita all’asta con relativa tabella riepilogativa:

1. Descrizione Lotto n.1 Garage: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53, di mq.29,53 v.p.p. (mq.24,46 netti o calpestabili), posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera, con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata; confinante ad Ovest con garage limitrofo sub.51, a Sud con spazio condominiale sub.2 e a Nord e Est con terrapieno.

Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.41, ctg.C/6, classe 4°, consistenza 25 mq., superficie catastale 29 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 51,65.

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.1 (piena proprietà quota pari all'intero 1/1): EURO € 10.845,75

(diconsi euro diecimilaottocentoquarantacinque/75)

Pr. Es. Im. n.9/2018 R.G.E. promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro -----+ ALTRI 1

Prospetto Riepilogativo Lotto n.1: Intera Proprietà di Garage a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 20, p.lla 784, sub. 41

Qualità dell'immobile	<u>Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza; posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera</u>
Ubicazione dell'immobile	<u>sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53</u>
Accessi	con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata prospiciente su via Adda n.53
Composizione	di mq.29,53 v.p.p. (mq.24,46 netti o calpestabili)
Descrizione catastale	Il tutto è riportato nel <u>Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.41, ctg.C/6</u> , classe 4°, consistenza 25 mq., superficie catast. 29 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 51,65
Confini	confinante ad Ovest con garage limitrofo sub.51, a Sud con spazio condominiale sub.2 e a Nord e Est con terrapieno
Attuale proprietà	<u>L'immobile sub. 41 è pervenuto al debitore esecutato società "-----" per averlo acquistato con <u>Atto di Compravendita (All. n.7/a) del 10/10/2005, rep. n.75.577 del notaio Gianluca Perrella di Catanzaro</u> registrato presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro il 03/11/2005 al n.4717 serie IV e trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 07/11/2005 ai nn. 13713 R.P. e 23717 R.G.</u>
Iscrizioni e trascrizioni	Nelle visure ipo-catastali, scaturiscono le seguenti formalità (All. 2) trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – <u>Ufficio Provinciale di Catanzaro</u> : 1. Iscrizione del 13/04/2006 ai nn. 861 R.P. e 6603 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> , repertorio 2418/1342 del 05/04/2006, Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 600.000,00 di totale € 1.200.000,00, a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A." con sede in FIRENZE (FI) contro "-----" con sede in Lamezia Terme (CZ) e ----- come debitore non datore di ipoteca per la quota di 1/1 o per l'intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione + altri 4: 1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u> 2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u> 3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u> 4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u> 5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u> 6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u> 7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.31</u> 8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u> 9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u> 10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u> 11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u>

	<p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.7</u></p> <p>14. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.8</u></p> <p>15. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p> <p>16. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Annotazione n.2364 del 18/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.8 e 31);</p> <p>2. Annotazione n.283 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.7).</p> <p>2. Trascrizione del 15/02/2018 ai nn. 1810 R.P. e 2152 R.G.:</p> <p><u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> <u>repertorio 174/2018 del 25/01/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI</u> <u>LAMEZIA TERME, a favore di "MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER</u> <u>LE IMPRESE S.P.A." con sede in FIRENZE (FI) contro "-----</u> <u>-----" con sede in Lamezia Terme (CZ) P.Iva ----- per la quota di</u> <u>1/1 o per l'intero, sugli immobili pignorati oggetto della presente relazione:</u></p> <p>1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u></p> <p>2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u></p> <p>3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u></p> <p>4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u></p> <p>5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u></p> <p>6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u></p> <p>7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u></p> <p>8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u></p> <p>9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u></p> <p>10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u></p> <p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p>
Occupazione	<u>LIBERO.</u>
Regolarità Edilizia	<p>Dagli accertamenti effettuati nell'ufficio tecnico comunale di Lamezia Terme (All.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione (All.6/b,c,d,e,f,g) rilasciati dal medesimo Comune, dai rilievi effettuati e dalle indagini svolte risulta che <u>l'intero fabbricato è stato realizzato con:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Concessione Edilizia n.6520 del 31/05/2000 (progetto originario) (All.6/b);</i> - <i>Concessione Edilizia di Variante in Sanatoria n.7334 del 13/07/2001 (pratica successiva) (All.6/c);</i> - <i>Concessione Edilizia in Variante n.C38 del 27/03/2003 (2° pratica successiva) (All.6/d);</i> - <i>D.I.A. per "Rifinitura a completamento del fabbricato" prot. n.10468 del 18/02/2004 (3° pratica successiva) (All.6/e).</i> <p>Il sottoscritto Esperto reputa la <u>non regolarità edilizia e urbanistica dei Garage Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 rispettivamente sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 65 e Posti auto Lotti n. 9, 11 rispettivamente sub. 48, 63</u> poiché gli abusi effettuati sono in difformità in quanto hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto reputandoli abusi minori sono sanabili ai sensi dell'art.36 D.P.R. n.380 presentando un SCIA in sanatoria, <u>precisando che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere favorevole dell'amministrazione comunale</u></p>

Destinazione Urbanistica	Autorimessa o Magazzino/Deposito
Valore di Stima Lotto n.1	<u>Totale Valore di Mercato del Lotto n.1:</u> <u>Valore per l'intero (1/1) :</u> € 20.773,91
A detrarre vizi occulti e Spese	<u>Vizi occulti, spese cancellazione formalità e sanatoria urbanistica:</u> <u>- € 9.928,16</u>
Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1	<u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.1</u> <u>(piena proprietà quota pari all'intero 1/1): EURO € 10.845,75</u> (diconsi euro diecimilaottocentoquarantacinque/75)

2. Descrizione Lotto n.2 Garage: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53, di mq.57,95 v.p.p. (mq.49,63 netti o calpestabili), posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera, con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata; confinante ad Ovest con garage limitrofo sub.28, a Nord ed Est con spazio condominiale sub.2 e a Sud con terrapieno.

Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.27, ctg.C/6, classe 4°, consistenza 50 mq., superficie catastale 56 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 103,29.

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.2 (piena proprietà quota pari all'intero 1/1): EURO € 29.201,57
(diconsi euro ventinovemiladuecentouno/57)

Pr. Es. Im. n.9/2018 R.G.E. promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro -----+ ALTRI 1

Prospetto Riepilogativo Lotto n.2: Intera Proprietà di Garage a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 20, p.lla 784, sub. 27

Qualità dell'immobile	<u>Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza; posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera</u>
Ubicazione dell'immobile	<u>sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53</u>
Accessi	con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata prospiciente su via Adda n.53
Composizione	di mq.57,95 v.p.p. (mq.49,63 netti o calpestabili)
Descrizione catastale	Il tutto è riportato nel <u>Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.27, ctg.C/6</u> , classe 4°, consistenza 50 mq., superficie catast. 56 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 103,29
Confini	confinante ad Ovest con garage limitrofo sub.28, a Nord ed Est con spazio condominiale sub.2 e a Sud con terrapieno
Attuale proprietà	<u>L'immobile sub. 27 è pervenuto al debitore esecutato società "-----" per averlo acquistato con Atto di Compravendita (All. n.7/a) del 10/10/2005, rep. n.75.577 del notaio Gianluca Perrella di Catanzaro registrato presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro il 03/11/2005 al n.4717 serie IV e trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 07/11/2005 ai nn. 13713 R.P. e 23717 R.G.</u>
Iscrizioni e trascrizioni	Nelle visure ipo-catastali, scaturiscono le seguenti formalità (All. 2) trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – <u>Ufficio Provinciale di Catanzaro</u> : 1. Iscrizione del 13/04/2006 ai nn. 861 R.P. e 6603 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> , repertorio 2418/1342 del 05/04/2006, Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 600.000,00 di totale € 1.200.000,00, a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A." con sede in FIRENZE (FI) contro "-----" con sede in Lamezia Terme (CZ) e ----- come debitore non datore di ipoteca per la quota di 1/1 o per l'intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione + altri 4: 1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u> 2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u> 3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u> 4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u> 5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u> 6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u> 7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.31</u> 8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u> 9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u> 10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u> 11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u>

	<p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.7</u></p> <p>14. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.8</u></p> <p>15. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p> <p>16. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Annotazione n.2364 del 18/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.8 e 31);</p> <p>2. Annotazione n.283 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.7).</p> <p>2. Trascrizione del 15/02/2018 ai nn. 1810 R.P. e 2152 R.G.:</p> <p><u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> <u>repertorio 174/2018 del 25/01/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI</u> <u>LAMEZIA TERME, a favore di "MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER</u> <u>LE IMPRESE S.P.A." con sede in FIRENZE (FI) contro "-----</u> <u>-----" con sede in Lamezia Terme (CZ) P.Iva ----- per la quota di</u> <u>1/1 o per l'intero, sugli immobili pignorati oggetto della presente relazione:</u></p> <p>1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u></p> <p>2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u></p> <p>3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u></p> <p>4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u></p> <p>5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u></p> <p>6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u></p> <p>7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u></p> <p>8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u></p> <p>9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u></p> <p>10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u></p> <p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p>
Occupazione	<u>LIBERO.</u>
Regolarità Edilizia	<p>Dagli accertamenti effettuati nell'ufficio tecnico comunale di Lamezia Terme (All.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione (All.6/b,c,d,e,f,g) rilasciati dal medesimo Comune, dai rilievi effettuati e dalle indagini svolte risulta che <u>l'intero fabbricato è stato realizzato con:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Concessione Edilizia n.6520 del 31/05/2000 (progetto originario) (All.6/b);</i> - <i>Concessione Edilizia di Variante in Sanatoria n.7334 del 13/07/2001 (pratica successiva) (All.6/c);</i> - <i>Concessione Edilizia in Variante n.C38 del 27/03/2003 (2° pratica successiva) (All.6/d);</i> - <i>D.I.A. per "Rifinitura a completamento del fabbricato" prot. n.10468 del 18/02/2004 (3° pratica successiva) (All.6/e).</i> <p>Il sottoscritto Esperto reputa la <u>non regolarità edilizia e urbanistica dei Garage Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 rispettivamente sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 65 e Posti auto Lotti n. 9, 11 rispettivamente sub. 48, 63</u> poiché gli abusi effettuati sono in difformità in quanto hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto reputandoli abusi minori sono sanabili ai sensi dell'art.36 D.P.R. n.380 presentando un SCIA in sanatoria, <u>precisando che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere favorevole dell'amministrazione comunale</u></p>

Destinazione Urbanistica	Autorimessa o Magazzino/Deposito
Valore di Stima Lotto n.2	<u>Totale Valore di Mercato del Lotto n.2:</u> <u>Valore per l'intero (1/1) :</u> € 39.925,01
A detrarre vizi occulti e Spese	<u>Vizi occulti, spese cancellazione formalità e sanatoria urbanistica:</u> <u>- € 10.723,44</u>
Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1	<u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.2</u> <u>(piena proprietà quota pari all'intero 1/1):</u> <u>EURO € 29.201,57</u> (diconsi euro ventinovemiladuecentouno/57)

3. Descrizione Lotto n.3 Garage: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53, mq.10,07 v.p.p. (mq.7,95 netti o calpestabili), posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera, con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata; confinante ad Ovest con garage limitrofo sub.22, a Sud con garage limitrofo sub.54 e a Nord ed Est con spazio condominiale sub.2.

Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.55, ctg.C/6, classe 4°, consistenza 8 mq., superficie catastale 11 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 16,53.

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.3 (piena proprietà quota pari all'intero 1/1):
EURO € 3.313,03
(diconsi euro tremilatrecentotredici/03)

Pr. Es. Im. n.9/2018 R.G.E. promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro -----+ ALTRI 1

Prospetto Riepilogativo Lotto n.3: Intera Proprietà di Garage a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 20, p.lla 784, sub. 55

Qualità dell'immobile	<u>Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza; posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera</u>
Ubicazione dell'immobile	<u>sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53</u>
Accessi	con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata prospiciente su via Adda n.53
Composizione	di mq.10,07 v.p.p. (mq.7,95 netti o calpestabili)
Descrizione catastale	Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.55, ctg.C/6 , classe 4°, consistenza 8 mq., superficie catast. 11 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 16,53
Confini	confinante ad Ovest con garage limitrofo sub.22, a Sud con garage limitrofo sub.54 e a Nord ed Est con spazio condominiale sub.2
Attuale proprietà	L'immobile sub. n. 55 è pervenuto al debitore esecutato società "-----" per averlo acquistato con Atto di Compravendita (All. n.7/b) del 10/01/2005, rep. n.69.099 del notaio Gianluca Perrella di Catanzaro registrato presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro il 30/01/2005 al n.442 serie IV e trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 02/02/2005 ai nn. 1761 R.P. e 2479 R.G.
Iscrizioni e trascrizioni	Nelle visure ipo-catastali, scaturiscono le seguenti formalità (All. 2) trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – <u>Ufficio Provinciale di Catanzaro</u> : 1. Iscrizione del 13/04/2006 ai nn. 861 R.P. e 6603 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> , repertorio 2418/1342 del 05/04/2006, Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 600.000,00 di totale € 1.200.000,00, a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A." con sede in FIRENZE (FI) contro "-----" con sede in Lamezia Terme (CZ) e ----- come debitore non datore di ipoteca per la quota di 1/1 o per l'intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione + altri 4: 1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u> 2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u> 3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u> 4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u> 5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u> 6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u> 7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.31</u> 8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u> 9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u> 10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u> 11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u>

	<p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.7</u></p> <p>14. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.8</u></p> <p>15. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p> <p>16. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Annotazione n.2364 del 18/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.8 e 31);</p> <p>2. Annotazione n.283 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.7).</p> <p>2. Trascrizione del 15/02/2018 ai nn. 1810 R.P. e 2152 R.G.:</p> <p><u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 174/2018 del 25/01/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, a favore di “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.” con sede in FIRENZE (FI) contro “-----” con sede in Lamezia Terme (CZ) P.Iva ----- per la quota di 1/1 o per l’intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione:</p> <p>1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u></p> <p>2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u></p> <p>3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u></p> <p>4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u></p> <p>5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u></p> <p>6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u></p> <p>7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u></p> <p>8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u></p> <p>9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u></p> <p>10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u></p> <p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p>
Occupazione	<u>LIBERO.</u>
Regolarità Edilizia	<p>Dagli accertamenti effettuati nell’ufficio tecnico comunale di Lamezia Terme (All.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione (All.6/b,c,d,e,f,g) rilasciati dal medesimo Comune, dai rilievi effettuati e dalle indagini svolte risulta che <u>l’intero fabbricato è stato realizzato con:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Concessione Edilizia n.6520 del 31/05/2000 (progetto originario) (All.6/b);</i> - <i>Concessione Edilizia di Variante in Sanatoria n.7334 del 13/07/2001 (pratica successiva) (All.6/c);</i> - <i>Concessione Edilizia in Variante n.C38 del 27/03/2003 (2° pratica successiva) (All.6/d);</i> - <i>D.I.A. per “Rifinitura a completamento del fabbricato” prot. n.10468 del 18/02/2004 (3° pratica successiva) (All.6/e).</i> <p>Il sottoscritto Esperto reputa la <u>non regolarità edilizia e urbanistica dei Garage Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 rispettivamente sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 65 e Posti auto Lotti n. 9, 11 rispettivamente sub. 48, 63</u> poiché gli abusi effettuati sono in difformità in quanto hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto reputandoli abusi minori sono sanabili ai sensi dell’art.36 D.P.R. n.380 presentando un SCIA in sanatoria, <u>precisando che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere favorevole dell’amministrazione</u></p>

	<i>comunale</i>
Destinazione Urbanistica	Autorimessa o Magazzino/Deposito
Valore di Stima Lotto n.3	<u>Totale Valore di Mercato del Lotto n.3:</u> <u>Valore per l'intero (1/1) :</u> € 8.211,95
A detrarre vizi occulti e Spese	<u>Vizi occulti, spese cancellazione formalità e sanatoria urbanistica:</u> <u>- € 4.898,93</u>
Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1	<u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.3</u> <u>(piena proprietà quota pari all'intero 1/1):</u> <u>EURO € 3.313,03</u> (diconsi euro tremilatrecentotredici/03)

4. Descrizione Lotto n.4 Garage: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53, di mq.40,53 v.p.p. (mq.35,99 netti o calpestabili), posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera, con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata; confinante ad Ovest con garage limitrofo sub.24, a Nord con spazio condominiale sub.2, ad Est con garage limitrofo sub.23 e a Sud con terrapieno.

Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.24, ctg.C/6, classe 4°, consistenza 32 mq., superficie catast. 37 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 66,11.

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.4 (piena proprietà quota pari all'intero 1/1): EURO € 23.334,72

(diconsi euro ventitremilatrecentotrentaquattro/72)

Pr. Es. Im. n.9/2018 R.G.E. promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro -----+ ALTRI 1

Prospetto Riepilogativo Lotto n.4: Intera Proprietà di Garage a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 20, p.lla 784, sub. 24

Qualità dell'immobile	<u>Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza; posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera</u>
Ubicazione dell'immobile	<u>sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53</u>
Accessi	con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata prospiciente su via Adda n.53
Composizione	di mq.40,53 v.p.p. (mq.35,99 netti o calpestabili)
Descrizione catastale	Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.24, ctg.C/6 , classe 4°, consistenza 32 mq., superficie catast. 37 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 66,11
Confini	confinante ad Ovest con garage limitrofo sub.24, a Nord con spazio condominiale sub.2, ad Est con garage limitrofo sub.23 e a Sud con terrapieno
Attuale proprietà	L'immobile sub. n. 24 è pervenuto al debitore esecutato società "-----" per averlo acquistato con Atto di Compravendita (All. n.7/b) del 10/01/2005, rep. n.69.099 del notaio Gianluca Perrella di Catanzaro registrato presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro il 30/01/2005 al n.442 serie IV e trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 02/02/2005 ai nn. 1761 R.P. e 2479 R.G.
Iscrizioni e trascrizioni	Nelle visure ipo-catastali, scaturiscono le seguenti formalità (All. 2) trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – <u>Ufficio Provinciale di Catanzaro</u> : 1. Iscrizione del 13/04/2006 ai nn. 861 R.P. e 6603 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> , repertorio 2418/1342 del 05/04/2006, Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 600.000,00 di totale € 1.200.000,00, a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A." con sede in FIRENZE (FI) contro "-----" con sede in Lamezia Terme (CZ) e ----- come debitore non datore di ipoteca per la quota di 1/1 o per l'intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione + altri 4: 1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u> 2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u> 3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u> 4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u> 5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u> 6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u> 7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.31</u> 8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u> 9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u> 10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u> 11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u>

	<p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.7</u></p> <p>14. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.8</u></p> <p>15. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p> <p>16. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Annotazione n.2364 del 18/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.8 e 31);</p> <p>2. Annotazione n.283 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.7).</p> <p>2. Trascrizione del 15/02/2018 ai nn. 1810 R.P. e 2152 R.G.:</p> <p><u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 174/2018 del 25/01/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, a favore di “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.” con sede in FIRENZE (FI) contro “-----” con sede in Lamezia Terme (CZ) P.Iva ----- per la quota di 1/1 o per l’intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione:</p> <p>1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u></p> <p>2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u></p> <p>3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u></p> <p>4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u></p> <p>5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u></p> <p>6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u></p> <p>7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u></p> <p>8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u></p> <p>9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u></p> <p>10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u></p> <p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p> <p>Si rileva, infine, che dall’elenco delle formalità eseguite a nome degli esecutati è emersa una domanda giudiziale avente ad oggetto beni pignorati identificati come Lotti n. 4, 12 e 13 rispettivamente sub. 24, 66 e 66 (Cfr. <i>all. nn°17</i>), precisamente:</p> <p>- Trascrizione del 11/12/2013 ai nn. 12092 R.P. e 16255 R.G.:</p> <p><u>DOMANDA GIUDIZIALE – 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA</u> per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 6731 del 20/08/2013 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, a favore di “-----” contro “-----”, per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sui seguenti immobili pignorati:</p> <p>1. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.64</u>, natura A/3 abitazione di tipo economico, cons. 7,5 vani;</p> <p>2. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u>, natura C/6 rimesse, autorimesse, cons. 32 mq.</p> <p>Si precisa che attualmente il sub.64 è stato soppresso per originare i sub.65 e 66.</p>
Occupazione	<u>LIBERO.</u>
Regolarità Edilizia	Dagli accertamenti effettuati nell’ufficio tecnico comunale di Lamezia Terme (All.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione (All.6/b,c,d,e,f,g) rilasciati dal medesimo Comune, dai rilievi effettuati e dalle indagini svolte risulta che <u>l’intero fabbricato è stato realizzato con:</u>

	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Concessione Edilizia n.6520 del 31/05/2000 (progetto originario) (All.6/b);</i> - <i>Concessione Edilizia di Variante in Sanatoria n.7334 del 13/07/2001 (pratica successiva) (All.6/c);</i> - <i>Concessione Edilizia in Variante n.C38 del 27/03/2003 (2° pratica successiva) (All.6/d);</i> - <i>D.I.A. per "Rifinitura a completamento del fabbricato" prot. n.10468 del 18/02/2004 (3° pratica successiva) (All.6/e).</i> <p>Il sottoscritto Esperto reputa la <u>non regolarità edilizia e urbanistica dei Garage Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 rispettivamente sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 65 e Posti auto Lotti n. 9, 11 rispettivamente sub. 48, 63</u> poiché gli abusi effettuati sono in difformità in quanto hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto reputandoli abusi minori sono sanabili ai sensi dell'art.36 D.P.R. n.380 presentando un SCIA in sanatoria, <u>precisando che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere favorevole dell'amministrazione comunale</u></p>
Destinazione Urbanistica	Autorimessa o Magazzino/Deposito
Valore di Stima Lotto n.4	<p><u>Totale Valore di Mercato del Lotto n.4:</u></p> <p style="text-align: right;"><u>Valore per l'intero (1/1):</u> € 29.546,74</p>
A detrarre vizi occulti e Spese	<p><u>Vizi occulti, spese cancellazione formalità e sanatoria urbanistica:</u></p> <p style="text-align: right;"><u>- € 6.212,03</u></p>
Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1	<p><u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.4</u></p> <p><u>(piena proprietà quota pari all'intero 1/1):</u> <u>EURO € 23.334,72</u></p> <p>(diconsi euro ventitremilatrecentotrentaquattro/72)</p>

5. Descrizione Lotto n.5 Garage: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53, di mq.30,05 v.p.p. (mq.24,46 netti o calpestabili), posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera, con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata; confinante ad Est con garage limitrofo sub.28, a Nord con spazio condominiale sub.2 ed a Sud ed Ovest con terrapieno.

Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.29, ctg.C/6, classe 4°, consistenza 32 mq., superficie catast. 37 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 66,11.

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.5 (piena proprietà quota pari all'intero 1/1): EURO € 11.884,44

(diconsi euro undicimilaottocentottantaquattro/44)

Pr. Es. Im. n.9/2018 R.G.E. promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro -----+ ALTRI 1

Prospetto Riepilogativo Lotto n.5: Intera Proprietà di Garage a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 20, p.lla 784, sub. 29

Qualità dell'immobile	<u>Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza; posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera</u>
Ubicazione dell'immobile	<u>sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53</u>
Accessi	con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata prospiciente su via Adda n.53
Composizione	di mq.30,05 v.p.p. (mq.24,46 netti o calpestabili)
Descrizione catastale	Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.29, ctg.C/6 , classe 4°, consistenza 32 mq., superficie catast. 37 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 66,11
Confini	confinante ad Est con garage limitrofo sub.28, a Nord con spazio condominiale sub.2 ed a Sud ed Ovest con terrapieno
Attuale proprietà	L'immobile sub. n. 29 è pervenuto al debitore esecutato società "-----" per averlo acquistato con Atto di Compravendita (All. n.7/b) del 10/01/2005, rep. n.69.099 del notaio Gianluca Perrella di Catanzaro registrato presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro il 30/01/2005 al n.442 serie IV e trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 02/02/2005 ai nn. 1761 R.P. e 2479 R.G.
Iscrizioni e trascrizioni	Nelle visure ipo-catastali, scaturiscono le seguenti formalità (All. 2) trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – <u>Ufficio Provinciale di Catanzaro</u> : 1. Iscrizione del 13/04/2006 ai nn. 861 R.P. e 6603 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> , repertorio 2418/1342 del 05/04/2006, Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 600.000,00 di totale € 1.200.000,00, a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A." con sede in FIRENZE (FI) contro "-----" con sede in Lamezia Terme (CZ) e ----- come debitore non datore di ipoteca per la quota di 1/1 o per l'intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione + altri 4: 1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u> 2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u> 3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u> 4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u> 5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u> 6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u> 7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.31</u> 8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u> 9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u> 10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u> 11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u>

	<p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.7</u></p> <p>14. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.8</u></p> <p>15. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p> <p>16. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Annotazione n.2364 del 18/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.8 e 31);</p> <p>2. Annotazione n.283 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.7).</p> <p>2. Trascrizione del 15/02/2018 ai nn. 1810 R.P. e 2152 R.G.:</p> <p><u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 174/2018 del 25/01/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, a favore di “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.” con sede in FIRENZE (FI) contro “-----” con sede in Lamezia Terme (CZ) P.Iva ----- per la quota di 1/1 o per l’intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione:</p> <p>1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u></p> <p>2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u></p> <p>3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u></p> <p>4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u></p> <p>5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u></p> <p>6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u></p> <p>7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u></p> <p>8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u></p> <p>9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u></p> <p>10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u></p> <p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p>
Occupazione	<u>LIBERO.</u>
Regolarità Edilizia	<p>Dagli accertamenti effettuati nell’ufficio tecnico comunale di Lamezia Terme (All.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione (All.6/b,c,d,e,f,g) rilasciati dal medesimo Comune, dai rilievi effettuati e dalle indagini svolte risulta che <u>l’intero fabbricato è stato realizzato con:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Concessione Edilizia n.6520 del 31/05/2000 (progetto originario) (All.6/b);</i> - <i>Concessione Edilizia di Variante in Sanatoria n.7334 del 13/07/2001 (pratica successiva) (All.6/c);</i> - <i>Concessione Edilizia in Variante n.C38 del 27/03/2003 (2° pratica successiva) (All.6/d);</i> - <i>D.I.A. per “Rifinitura a completamento del fabbricato” prot. n.10468 del 18/02/2004 (3° pratica successiva) (All.6/e).</i> <p>Il sottoscritto Esperto reputa la <u>non regolarità edilizia e urbanistica dei Garage Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 rispettivamente sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 65 e Posti auto Lotti n. 9, 11 rispettivamente sub. 48, 63</u> poiché gli abusi effettuati sono in difformità in quanto hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto reputandoli abusi minori sono sanabili ai sensi dell’art.36 D.P.R. n.380 presentando un SCIA in sanatoria, <u>precisando che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere favorevole dell’amministrazione</u></p>

	<i>comunale</i>
Destinazione Urbanistica	Autorimessa o Magazzino/Deposito
Valore di Stima Lotto n.5	<u>Totale Valore di Mercato del Lotto n.5:</u> <u>Valore per l'intero (1/1) :</u> € 20.773,91
A detrarre vizi occulti e Spese	<u>Vizi occulti, spese cancellazione formalità e sanatoria urbanistica:</u> <u>- € 8.889,47</u>
Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1	<u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.5</u> <u>(piena proprietà quota pari all'intero 1/1):</u> <u>EURO € 11.884,44</u> (diconsi euro undicimilaottocentottantaquattro/44)

6. Descrizione Lotto n.6 Garage: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53, di mq.26,71 v.p.p. (mq.21,52 netti o calpestabili), posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera, con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata; confinante ad Est con garage limitrofo sub.31, a Sud con spazio condominiale sub.2 e a Nord e Ovest con terrapieno.

Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.30, ctg.C/6, classe 4°, consistenza 22 mq., superficie catast. 29 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 45,45.

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.6 (piena proprietà quota pari all'intero 1/1): EURO € 9.168,03

(diconsi euro novemilacentosessantotto/03)

Pr. Es. Im. n.9/2018 R.G.E. promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro -----+ ALTRI 1

Prospetto Riepilogativo Lotto n.6: Intera Proprietà di Garage a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 20, p.lla 784, sub. 30

Qualità dell'immobile	<u>Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza; posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera</u>
Ubicazione dell'immobile	<u>sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53</u>
Accessi	con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata prospiciente su via Adda n.53
Composizione	di mq.26,71 v.p.p. (mq.21,52 netti o calpestabili)
Descrizione catastale	Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.30, ctg.C/6 , classe 4°, consistenza 22 mq., superficie catast. 29 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 45,45
Confini	confinante ad Est con garage limitrofo sub.31, a Sud con spazio condominiale sub.2 e a Nord e Ovest con terrapieno
Attuale proprietà	L'immobile sub. n. 30 è pervenuto al debitore esecutato società "-----" per averlo acquistato con Atto di Compravendita (All. n.7/b) del 10/01/2005, rep. n.69.099 del notaio Gianluca Perrella di Catanzaro registrato presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro il 30/01/2005 al n.442 serie IV e trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 02/02/2005 ai nn. 1761 R.P. e 2479 R.G.
Iscrizioni e trascrizioni	Nelle visure ipo-catastali, scaturiscono le seguenti formalità (All. 2) trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – <u>Ufficio Provinciale di Catanzaro</u> : 1. Iscrizione del 13/04/2006 ai nn. 861 R.P. e 6603 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> , repertorio 2418/1342 del 05/04/2006, Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 600.000,00 di totale € 1.200.000,00, a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A." con sede in FIRENZE (FI) contro "-----" con sede in Lamezia Terme (CZ) e ----- come debitore non datore di ipoteca per la quota di 1/1 o per l'intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione + altri 4: 1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u> 2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u> 3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u> 4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u> 5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u> 6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u> 7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.31</u> 8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u> 9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u> 10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u> 11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u>

	<p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.7</u></p> <p>14. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.8</u></p> <p>15. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p> <p>16. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Annotazione n.2364 del 18/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.8 e 31);</p> <p>2. Annotazione n.283 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.7).</p> <p>2. Trascrizione del 15/02/2018 ai nn. 1810 R.P. e 2152 R.G.:</p> <p><u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 174/2018 del 25/01/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, a favore di “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.” con sede in FIRENZE (FI) contro “-----” con sede in Lamezia Terme (CZ) P.Iva ----- per la quota di 1/1 o per l’intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione:</p> <p>1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u></p> <p>2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u></p> <p>3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u></p> <p>4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u></p> <p>5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u></p> <p>6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u></p> <p>7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u></p> <p>8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u></p> <p>9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u></p> <p>10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u></p> <p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p>
Occupazione	<u>LIBERO.</u>
Regolarità Edilizia	<p>Dagli accertamenti effettuati nell’ufficio tecnico comunale di Lamezia Terme (All.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione (All.6/b,c,d,e,f,g) rilasciati dal medesimo Comune, dai rilievi effettuati e dalle indagini svolte risulta che <u>l’intero fabbricato è stato realizzato con:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Concessione Edilizia n.6520 del 31/05/2000 (progetto originario) (All.6/b);</i> - <i>Concessione Edilizia di Variante in Sanatoria n.7334 del 13/07/2001 (pratica successiva) (All.6/c);</i> - <i>Concessione Edilizia in Variante n.C38 del 27/03/2003 (2° pratica successiva) (All.6/d);</i> - <i>D.I.A. per “Rifinitura a completamento del fabbricato” prot. n.10468 del 18/02/2004 (3° pratica successiva) (All.6/e).</i> <p>Il sottoscritto Esperto reputa la <u>non regolarità edilizia e urbanistica dei Garage Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 rispettivamente sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 65 e Posti auto Lotti n. 9, 11 rispettivamente sub. 48, 63</u> poiché gli abusi effettuati sono in difformità in quanto hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto reputandoli abusi minori sono sanabili ai sensi dell’art.36 D.P.R. n.380 presentando un SCIA in sanatoria, <u>precisando che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere favorevole dell’amministrazione</u></p>

	<i>comunale</i>
Destinazione Urbanistica	Autorimessa o Magazzino/Deposito
Valore di Stima Lotto n.6	<u>Totale Valore di Mercato del Lotto n.6:</u> <u>Valore per l'intero (1/1) :</u> € 18.536,95
A detrarre vizi occulti e Spese	<u>Vizi occulti, spese cancellazione formalità e sanatoria urbanistica:</u> <u>- € 9.368,93</u>
Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1	<u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.6</u> <u>(piena proprietà quota pari all'intero 1/1):</u> <u>EURO € 9.168,03</u> (diconsi euro novemilacentosessantotto/03)

7. Descrizione Lotto n.7 Garage: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53, di mq.32,94 v.p.p. (mq.28,89 netti o calpestabili), posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera, con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata; confinante ad Ovest con garage limitrofo sub.65, ad Est con garage limitrofo sub.35, a Sud con spazio condominiale sub.2 e a Nord con terrapieno.

Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.34, ctg.C/6, classe 4°, consistenza 31 mq., superficie catast. 35 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 64,04.

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.7 (piena proprietà quota pari all'intero 1/1): EURO € 14.580,97

(diconsi euro quattordicimilacinquecentottanta/97)

Pr. Es. Im. n.9/2018 R.G.E. promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro -----+ ALTRI 1

Prospetto Riepilogativo Lotto n.7: Intera Proprietà di Garage a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 20, p.lla 784, sub. 34

Qualità dell'immobile	<u>Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza; posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera</u>
Ubicazione dell'immobile	<u>sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53</u>
Accessi	con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata prospiciente su via Adda n.53
Composizione	di mq.32,94 v.p.p. (mq.28,89 netti o calpestabili)
Descrizione catastale	Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.34, ctg.C/6 , classe 4°, consistenza 31 mq., superficie catast. 35 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 64,04
Confini	confinante ad Ovest con garage limitrofo sub.65, ad Est con garage limitrofo sub.35, a Sud con spazio condominiale sub.2 e a Nord con terrapieno
Attuale proprietà	L'immobile sub. n. 34 è pervenuto al debitore esecutato società "-----" per averlo acquistato con Atto di Compravendita (All. n.7/b) del 10/01/2005, rep. n.69.099 del notaio Gianluca Perrella di Catanzaro registrato presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro il 30/01/2005 al n.442 serie IV e trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 02/02/2005 ai nn. 1761 R.P. e 2479 R.G.
Iscrizioni e trascrizioni	Nelle visure ipo-catastali, scaturiscono le seguenti formalità (All. 2) trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – <u>Ufficio Provinciale di Catanzaro</u> : 1. Iscrizione del 13/04/2006 ai nn. 861 R.P. e 6603 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> , repertorio 2418/1342 del 05/04/2006, Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 600.000,00 di totale € 1.200.000,00, a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A." con sede in FIRENZE (FI) contro "-----" con sede in Lamezia Terme (CZ) e ----- come debitore non datore di ipoteca per la quota di 1/1 o per l'intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione + altri 4: 1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u> 2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u> 3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u> 4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u> 5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u> 6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u> 7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.31</u> 8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u> 9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u> 10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u> 11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u>

	<p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.7</u></p> <p>14. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.8</u></p> <p>15. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p> <p>16. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Annotazione n.2364 del 18/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.8 e 31);</p> <p>2. Annotazione n.283 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.7).</p> <p>2. Trascrizione del 15/02/2018 ai nn. 1810 R.P. e 2152 R.G.:</p> <p><u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 174/2018 del 25/01/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, a favore di “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.” con sede in FIRENZE (FI) contro “-----” con sede in Lamezia Terme (CZ) P.Iva ----- per la quota di 1/1 o per l’intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione:</p> <p>1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u></p> <p>2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u></p> <p>3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u></p> <p>4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u></p> <p>5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u></p> <p>6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u></p> <p>7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u></p> <p>8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u></p> <p>9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u></p> <p>10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u></p> <p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p>
Occupazione	<u>LIBERO.</u>
Regolarità Edilizia	<p>Dagli accertamenti effettuati nell’ufficio tecnico comunale di Lamezia Terme (All.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione (All.6/b,c,d,e,f,g) rilasciati dal medesimo Comune, dai rilievi effettuati e dalle indagini svolte risulta che <u>l’intero fabbricato è stato realizzato con:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Concessione Edilizia n.6520 del 31/05/2000 (progetto originario) (All.6/b);</i> - <i>Concessione Edilizia di Variante in Sanatoria n.7334 del 13/07/2001 (pratica successiva) (All.6/c);</i> - <i>Concessione Edilizia in Variante n.C38 del 27/03/2003 (2° pratica successiva) (All.6/d);</i> - <i>D.I.A. per “Rifinitura a completamento del fabbricato” prot. n.10468 del 18/02/2004 (3° pratica successiva) (All.6/e).</i> <p>Il sottoscritto Esperto reputa la <u>non regolarità edilizia e urbanistica dei Garage Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 rispettivamente sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 65 e Posti auto Lotti n. 9, 11 rispettivamente sub. 48, 63</u> poiché gli abusi effettuati sono in difformità in quanto hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto reputandoli abusi minori sono sanabili ai sensi dell’art.36 D.P.R. n.380 presentando un SCIA in sanatoria, <u>precisando che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere favorevole dell’amministrazione</u></p>

	<i>comunale</i>
Destinazione Urbanistica	Autorimessa o Magazzino/Deposito
Valore di Stima Lotto n.7	<u>Totale Valore di Mercato del Lotto n.7:</u> <u>Valore per l'intero (1/1):</u> € 24.144,57
A detrarre vizi occulti e Spese	<u>Vizi occulti, spese cancellazione formalità e sanatoria urbanistica:</u> <u>- € 9.563,60</u>
Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1	<u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.7</u> <u>(piena proprietà quota pari all'intero 1/1):</u> <u>EURO € 14.580,97</u> (diconsi euro quattordicimilacinquecentottanta/97)

8. Descrizione Lotto n.8 Garage: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53, di mq.32,52 v.p.p. (mq.28,03 netti o calpestabili), posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera, con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata; confinante ad Ovest con garage limitrofo sub.34, ad Est con garage limitrofo sub.36, a Sud con spazio condominiale sub.2 e a Nord con terrapieno.

Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.35, ctg.C/6, classe 4°, consistenza 29 mq., superficie catast. 32 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 59,91.

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.8 (piena proprietà quota pari all'intero 1/1):

EURO € 14.057,49

(diconsi euro quattordicimilacinquantasette/49)

Pr. Es. Im. n.9/2018 R.G.E. promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro -----+ ALTRI 1

Prospetto Riepilogativo Lotto n.8: Intera Proprietà di Garage a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 20, p.lla 784, sub. 35

Qualità dell'immobile	<u>Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza; posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera</u>
Ubicazione dell'immobile	<u>sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53</u>
Accessi	con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata prospiciente su via Adda n.53
Composizione	di mq.32,52 v.p.p. (mq.28,03 netti o calpestabili)
Descrizione catastale	Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.35, ctg.C/6 , classe 4°, consistenza 29 mq., superficie catast. 32 mq., via Crati snc, piano Seminterrato, rendita € 59,91
Confini	confinante ad Ovest con garage limitrofo sub.34, ad Est con garage limitrofo sub.36, a Sud con spazio condominiale sub.2 e a Nord con terrapieno
Attuale proprietà	<u>L'immobile sub. n. 35 è pervenuto al debitore esecutato società "-----" per averlo acquistato con Atto di Compravendita (All. n.7/b) del 10/01/2005, rep. n.69.099 del notaio Gianluca Perrella di Catanzaro registrato presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro il 30/01/2005 al n.442 serie IV e trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 02/02/2005 ai nn. 1761 R.P. e 2479 R.G.</u>
Iscrizioni e trascrizioni	Nelle visure ipo-catastali, scaturiscono le seguenti formalità (All. 2) trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – <u>Ufficio Provinciale di Catanzaro</u> : 1. Iscrizione del 13/04/2006 ai nn. 861 R.P. e 6603 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> , repertorio 2418/1342 del 05/04/2006, Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 600.000,00 di totale € 1.200.000,00, a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A." con sede in FIRENZE (FI) contro "-----" con sede in Lamezia Terme (CZ) e ----- come debitore non datore di ipoteca per la quota di 1/1 o per l'intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione + altri 4: 1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u> 2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u> 3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u> 4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u> 5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u> 6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u> 7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.31</u> 8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u> 9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u> 10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u> 11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u>

	<p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.7</u></p> <p>14. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.8</u></p> <p>15. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p> <p>16. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Annotazione n.2364 del 18/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.8 e 31);</p> <p>2. Annotazione n.283 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.7).</p> <p>2. Trascrizione del 15/02/2018 ai nn. 1810 R.P. e 2152 R.G.:</p> <p><u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 174/2018 del 25/01/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, a favore di “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.” con sede in FIRENZE (FI) contro “-----” con sede in Lamezia Terme (CZ) P.Iva ----- per la quota di 1/1 o per l’intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione:</p> <p>1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u></p> <p>2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u></p> <p>3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u></p> <p>4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u></p> <p>5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u></p> <p>6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u></p> <p>7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u></p> <p>8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u></p> <p>9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u></p> <p>10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u></p> <p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p>
Occupazione	<u>LIBERO.</u>
Regolarità Edilizia	<p>Dagli accertamenti effettuati nell’ufficio tecnico comunale di Lamezia Terme (All.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione (All.6/b,c,d,e,f,g) rilasciati dal medesimo Comune, dai rilievi effettuati e dalle indagini svolte risulta che <u>l’intero fabbricato è stato realizzato con:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Concessione Edilizia n.6520 del 31/05/2000 (progetto originario) (All.6/b);</i> - <i>Concessione Edilizia di Variante in Sanatoria n.7334 del 13/07/2001 (pratica successiva) (All.6/c);</i> - <i>Concessione Edilizia in Variante n.C38 del 27/03/2003 (2° pratica successiva) (All.6/d);</i> - <i>D.I.A. per “Rifinitura a completamento del fabbricato” prot. n.10468 del 18/02/2004 (3° pratica successiva) (All.6/e).</i> <p>Il sottoscritto Esperto reputa la <u>non regolarità edilizia e urbanistica dei Garage Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 rispettivamente sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 65 e Posti auto Lotti n. 9, 11 rispettivamente sub. 48, 63</u> poiché gli abusi effettuati sono in difformità in quanto hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto reputandoli abusi minori sono sanabili ai sensi dell’art.36 D.P.R. n.380 presentando un SCIA in sanatoria, <u>precisando che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere favorevole dell’amministrazione</u></p>

	<i>comunale</i>
Destinazione Urbanistica	Autorimessa o Magazzino/Deposito
Valore di Stima Lotto n.8	<u>Totale Valore di Mercato del Lotto n.8:</u> <u>Valore per l'intero (1/1) :</u> € 23.490,22
A detrarre vizi occulti e Spese	<u>Vizi occulti, spese cancellazione formalità e sanatoria urbanistica:</u> <u>- € 9.432,73</u>
Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1	<u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.8</u> <u>(piena proprietà quota pari all'intero 1/1):</u> <u>EURO € 14.057,49</u> (diconsi euro quattordicimilacinquantasette/49)

9. Descrizione Lotto n.9 Posto Auto Coperto: Intera Proprietà di Posto Auto Coperto al piano pilotis o piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53, mq.18,80 netti o calpestabili, posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera, con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata; confinante ad Est con posto auto limitrofo sub.63, a Sud con garage limitrofo sub.5, ad Ovest con unità immobiliare in corso di costruzione sub.47 ed Nord con strada di accesso condominiale a piano terra sub.60.

Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.48, ctg. in corso di costruzione, via Crati snc, piano Terra.

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.9 (piena proprietà quota pari all'intero 1/1): EURO € 6.108,36

(diconsi euro seimilacentootto/36)

Pr. Es. Im. n.9/2018 R.G.E. promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro -----+ ALTRI 1

Prospetto Riepilogativo Lotto n.9: Intera Proprietà di Posto Auto coperto a piano terra pilotis sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 20, p.lla 784, sub. 48

Qualità dell'immobile	<u>Intera Proprietà di Posto Auto Coperto</u> al piano pilotis o piano terra di un <u>fabbricato di maggiore consistenza</u> ; posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera
Ubicazione dell'immobile	sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53
Accessi	con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata prospiciente su via Adda n.53
Composizione	mq.18,80 netti o calpestabili
Descrizione catastale	Il tutto è riportato nel <u>Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.48, ctg. in corso di costruzione</u> , via Crati snc, piano Terra
Confini	confinante ad Est con posto auto limitrofo sub.63, a Sud con garage limitrofo sub.5, ad Ovest con unità immobiliare in corso di costruzione sub.47 ed Nord con strada di accesso condominiale a piano terra sub.60
Attuale proprietà	L'immobile sub. 48 è pervenuto al debitore esecutato società "-----" per averlo acquistato con <u>Atto di Compravendita (All. n.7/a) del 10/10/2005, rep. n.75.577 del notaio Gianluca Perrella di Catanzaro</u> registrato presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro il 03/11/2005 al n.4717 serie IV e trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 07/11/2005 ai nn. 13713 R.P. e 23717 R.G.
Iscrizioni e trascrizioni	Nelle visure ipo-catastali, scaturiscono le seguenti formalità (All. 2) trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – <u>Ufficio Provinciale di Catanzaro</u> : 1. Iscrizione del 13/04/2006 ai nn. 861 R.P. e 6603 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> , repertorio 2418/1342 del 05/04/2006, Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 600.000,00 di totale € 1.200.000,00, a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A." con sede in FIRENZE (FI) contro "-----" con sede in Lamezia Terme (CZ) e ----- come debitore non datore di ipoteca per la quota di 1/1 o per l'intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione + altri 4: 1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u> 2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u> 3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u> 4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u> 5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u> 6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u> 7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.31</u> 8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u> 9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u> 10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u> 11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u>

	<p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.7</u></p> <p>14. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.8</u></p> <p>15. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p> <p>16. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Annotazione n.2364 del 18/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.8 e 31);</p> <p>2. Annotazione n.283 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.7).</p> <p>2. Trascrizione del 15/02/2018 ai nn. 1810 R.P. e 2152 R.G.:</p> <p><u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 174/2018 del 25/01/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, a favore di “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.” con sede in FIRENZE (FI) contro “-----” con sede in Lamezia Terme (CZ) P.Iva ----- per la quota di 1/1 o per l’intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione:</p> <p>1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u></p> <p>2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u></p> <p>3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u></p> <p>4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u></p> <p>5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u></p> <p>6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u></p> <p>7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u></p> <p>8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u></p> <p>9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u></p> <p>10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u></p> <p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p>
Occupazione	<u>LIBERO.</u>
Regolarità Edilizia	<p>Dagli accertamenti effettuati nell’ufficio tecnico comunale di Lamezia Terme (All.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione (All.6/b,c,d,e,f,g) rilasciati dal medesimo Comune, dai rilievi effettuati e dalle indagini svolte risulta che <u>l’intero fabbricato è stato realizzato con:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Concessione Edilizia n.6520 del 31/05/2000 (progetto originario) (All.6/b);</i> - <i>Concessione Edilizia di Variante in Sanatoria n.7334 del 13/07/2001 (pratica successiva) (All.6/c);</i> - <i>Concessione Edilizia in Variante n.C38 del 27/03/2003 (2° pratica successiva) (All.6/d);</i> - <i>D.I.A. per “Rifinitura a completamento del fabbricato” prot. n.10468 del 18/02/2004 (3° pratica successiva) (All.6/e).</i> <p>Il sottoscritto Esperto reputa la <u>non regolarità edilizia e urbanistica dei Garage Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 rispettivamente sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 65 e Posti auto Lotti n. 9, 11 rispettivamente sub. 48, 63</u> poiché gli abusi effettuati sono in difformità in quanto hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto reputandoli abusi minori sono sanabili ai sensi dell’art.36 D.P.R. n.380 presentando un SCIA in sanatoria, <u>precisando che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere favorevole dell’amministrazione</u></p>

	<i>comunale</i>
Destinazione Urbanistica	Posto Auto Coperto
Valore di Stima Lotto n.9	<u>Totale Valore di Mercato del Lotto n.9:</u> <u>Valore per l'intero (1/1):</u> € 10.745,64
A detrarre vizi occulti e Spese	<u>Vizi occulti, spese cancellazione formalità e sanatoria urbanistica:</u> <u>- € 4.637,28</u>
Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1	<u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.9</u> <u>(piena proprietà quota pari all'intero 1/1):</u> <u>EURO € 6.108,36</u> (diconsi euro seimilacentotto/36)

11. Descrizione Lotto n.11 Posto Auto Coperto: Intera Proprietà di Posto Auto Coperto al piano pilotis o piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53, di mq.109,85 v.p.p. (mq.102,25 netti o calpestabili), posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera, con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata; confinante ad Ovest con posto auto limitrofo sub.48 e vano scala-ascensore sub.3, a Sud ed Est con strada di accesso condominiale a piano terra sub.61.

Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.63 (ex 49, 50), ctg.C/6, classe 3°, consistenza 114 mq., superficie catast. 118 mq., via Crati snc, piano Terra, rendita € 206,07.

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.11 (piena proprietà quota pari all'intero 1/1): EURO € 39.858,17
(diconsi euro trentanovemilaottocentocinquantotto/17)

Pr. Es. Im. n.9/2018 R.G.E. promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro -----+ ALTRI 1

Prospetto Riepilogativo Lotto n.11: Intera Proprietà di Posto Auto Coperto a piano terra pilotis interrato in Lamezia T. (CZ), via Adda 53; in Catasto Fabbr. al F.20, p.lla 784, sub. 63 (ex 49,50)

Qualità dell'immobile	<u>Intera Proprietà di Posto Auto Coperto al piano pilotis o piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza; posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera</u>
Ubicazione dell'immobile	<u>sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53</u>
Accessi	con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata prospiciente su via Adda n.53
Composizione	di mq.109,85 v.p.p. (mq.102,25 netti o calpestabili)
Descrizione catastale	Il tutto è riportato nel <u>Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.63 (ex 49, 50), ctg.C/6,</u> classe 3°, consistenza 114 mq., superficie catast. 118 mq., via Crati snc, piano Terra, rendita € 206,07
Confini	confinante ad Ovest con posto auto limitrofo sub.48 e vano scala-ascensore sub.3, a Sud ed Est con strada di accesso condominiale a piano terra sub.61
Attuale proprietà	<u>L'immobile sub. 63 (ex 49, 50) è pervenuto al debitore esecutato società "-----" per averlo acquistato con Atto di Compravendita (All. n.7/a) del 10/10/2005, rep. n.75.577 del notaio Gianluca Perrella di Catanzaro registrato presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro il 03/11/2005 al n.4717 serie IV e trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 07/11/2005 ai nn. 13713 R.P. e 23717 R.G.</u>
Iscrizioni e trascrizioni	Nelle visure ipo-catastali, scaturiscono le seguenti formalità (All. 2) trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – <u>Ufficio Provinciale di Catanzaro:</u> 1. Iscrizione del 13/04/2006 ai nn. 861 R.P. e 6603 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> , repertorio 2418/1342 del 05/04/2006, Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 600.000,00 di totale € 1.200.000,00, a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A." con sede in FIRENZE (FI) contro "-----" con sede in Lamezia Terme (CZ) e ----- come debitore non datore di ipoteca per la quota di 1/1 o per l'intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione + altri 4: 1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u> 2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u> 3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u> 4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u> 5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u> 6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u> 7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.31</u> 8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u> 9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u> 10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u> 11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u>

	<p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.7</u></p> <p>14. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.8</u></p> <p>15. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p> <p>16. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Annotazione n.2364 del 18/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.8 e 31);</p> <p>2. Annotazione n.283 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.7).</p> <p>2. Trascrizione del 15/02/2018 ai nn. 1810 R.P. e 2152 R.G.:</p> <p><u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 174/2018 del 25/01/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, a favore di “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.” con sede in FIRENZE (FI) contro “-----” con sede in Lamezia Terme (CZ) P.Iva ----- per la quota di 1/1 o per l’intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione:</p> <p>1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u></p> <p>2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u></p> <p>3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u></p> <p>4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u></p> <p>5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u></p> <p>6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u></p> <p>7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u></p> <p>8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u></p> <p>9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u></p> <p>10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u></p> <p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p>
Occupazione	<u>LIBERO.</u>
Regolarità Edilizia	<p>Dagli accertamenti effettuati nell’ufficio tecnico comunale di Lamezia Terme (All.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione (All.6/b,c,d,e,f,g) rilasciati dal medesimo Comune, dai rilievi effettuati e dalle indagini svolte risulta che <u>l’intero fabbricato è stato realizzato con:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Concessione Edilizia n.6520 del 31/05/2000 (progetto originario) (All.6/b);</i> - <i>Concessione Edilizia di Variante in Sanatoria n.7334 del 13/07/2001 (pratica successiva) (All.6/c);</i> - <i>Concessione Edilizia in Variante n.C38 del 27/03/2003 (2° pratica successiva) (All.6/d);</i> - <i>D.I.A. per “Rifinitura a completamento del fabbricato” prot. n.10468 del 18/02/2004 (3° pratica successiva) (All.6/e).</i> <p>Il sottoscritto Esperto reputa la <u>non regolarità edilizia e urbanistica dei Garage Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 rispettivamente sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 65 e Posti auto Lotti n. 9, 11 rispettivamente sub. 48, 63</u> poiché gli abusi effettuati sono in difformità in quanto hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto reputandoli abusi minori sono sanabili ai sensi dell’art.36 D.P.R. n.380 presentando un SCIA in sanatoria, <u>precisando che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere favorevole dell’amministrazione</u></p>

	<i>comunale</i>
Destinazione Urbanistica	Posto Auto Coperto
Valore di Stima Lotto n.11	<u>Totale Valore di Mercato del Lotto n.11:</u> <u>Valore per l'intero (1/1) :</u> € 48.842,41
A detrarre vizi occulti e Spese	<u>Vizi occulti, spese cancellazione formalità e sanatoria urbanistica:</u> <u>- € 8.984,24</u>
Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1	<u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.11</u> <u>(piena proprietà quota pari all'intero 1/1):</u> <u>EURO € 39.858,17</u> (diconsi euro trentanovemilaottococinquantotto/17)

12. Descrizione Lotto n.12 Garage: Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53, di mq.34,15 v.p.p. (mq.29,67 netti o calpestabili), posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera, con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata; confinante ad Ovest con garage limitrofo sub.32, ad Est con garage limitrofo sub.34, a Sud con spazio condominiale sub.2 e a Nord con terrapieno.

Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.65 (ex 53, 64), ctg.C/2, classe 3°, consistenza 24 mq., superficie catast. 27 mq., via Crati snc, piano Secondo (da correggere a piano interrato), rendita € 110,32.

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.12 (piena proprietà quota pari all'intero 1/1): EURO € 15.055,75
(diconsi euro quindicimilacinquantacinque/75)

Pr. Es. Im. n.9/2018 R.G.E. promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro -----+ ALTRI 1

Prospetto Riepilogativo Lotto n.12: Intera Proprietà di Garage a piano interrato sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 20, p.lla 784, sub. 65 (ex 53, 64)

Qualità dell'immobile	<u>Intera Proprietà di Autorimessa o Locale Magazzino/Deposito a piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza; posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera</u>
Ubicazione dell'immobile	<u>sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53</u>
Accessi	con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata prospiciente su via Adda n.53
Composizione	di mq.34,15 v.p.p. (mq.29,67 netti o calpestabili)
Descrizione catastale	Il tutto è riportato nel <u>Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.65 (ex 53, 64), ctg.C/2</u> , classe 3°, consistenza 24 mq., superficie catast. 27 mq., via Crati snc, piano Secondo (da correggere a piano seminterrato), rendita € 110,32
Confini	confinante ad Ovest con garage limitrofo sub.32, ad Est con garage limitrofo sub.34, a Sud con spazio condominiale sub.2 e a Nord con terrapieno
Attuale proprietà	<u>L'immobile sub. n. 65 (ex 53) è pervenuto al debitore esecutato società "-----" per averlo acquistato con <u>Atto di Compravendita (All. n.7/b) del 10/01/2005, rep. n.69.099 del notaio Gianluca Perrella di Catanzaro</u> registrato presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro il 30/01/2005 al n.442 serie IV e trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 02/02/2005 ai nn. 1761 R.P. e 2479 R.G.</u>
Iscrizioni e trascrizioni	Nelle visure ipo-catastali, scaturiscono le seguenti formalità (All. 2) trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – <u>Ufficio Provinciale di Catanzaro</u> : 1. Iscrizione del 13/04/2006 ai nn. 861 R.P. e 6603 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> , repertorio 2418/1342 del 05/04/2006, Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 600.000,00 di totale € 1.200.000,00, a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A." con sede in FIRENZE (FI) contro "-----" con sede in Lamezia Terme (CZ) e ----- come debitore non datore di ipoteca per la quota di 1/1 o per l'intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione + altri 4: 1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u> 2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u> 3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u> 4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u> 5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u> 6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u> 7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.31</u> 8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u> 9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u> 10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u> 11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u>

	<p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.7</u></p> <p>14. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.8</u></p> <p>15. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p> <p>16. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Annotazione n.2364 del 18/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.8 e 31);</p> <p>2. Annotazione n.283 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.7).</p> <p>2. Trascrizione del 15/02/2018 ai nn. 1810 R.P. e 2152 R.G.:</p> <p><u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 174/2018 del 25/01/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, a favore di “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.” con sede in FIRENZE (FI) contro “-----” con sede in Lamezia Terme (CZ) P.Iva ----- per la quota di 1/1 o per l’intero, sugli <u>immobili pignorati</u> oggetto della presente relazione:</p> <p>1. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41</u></p> <p>2. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27</u></p> <p>3. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55</u></p> <p>4. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u></p> <p>5. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29</u></p> <p>6. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30</u></p> <p>7. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34</u></p> <p>8. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35</u></p> <p>9. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48</u></p> <p>10. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46</u></p> <p>11. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49</u></p> <p>12. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50</u></p> <p>13. Catasto Fabbr., Comune di <u>Lamezia T. Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53</u></p> <p>Si rileva, infine, che dall’elenco delle formalità eseguite a nome degli esecutati è emersa una domanda giudiziale avente ad oggetto beni pignorati identificati come Lotti n. 4, 12 e 13 rispettivamente sub. 24, 65 e 66 (Cfr. <i>all. nn°17</i>), precisamente:</p> <p>- Trascrizione del 11/12/2013 ai nn. 12092 R.P. e 16255 R.G.:</p> <p><u>DOMANDA GIUDIZIALE – 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA</u> per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 6731 del 20/08/2013 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, a favore di “-----” contro “-----”, per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sui seguenti immobili pignorati:</p> <p>1. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.64</u>, natura A/3 abitazione di tipo economico, cons. 7,5 vani;</p> <p>2. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u>, natura C/6 rimesse, autorimesse, cons. 32 mq.</p> <p>Si precisa che attualmente il sub.64 è stato soppresso per originare i sub.65 e 66.</p>
Occupazione	<u>LIBERO.</u>
Regolarità Edilizia	Dagli accertamenti effettuati nell’ufficio tecnico comunale di Lamezia Terme (All.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione (All.6/b,c,d,e,f,g) rilasciati dal medesimo Comune, dai rilievi effettuati e dalle indagini svolte risulta che <u>l’intero fabbricato è stato realizzato con:</u>

	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Concessione Edilizia n.6520 del 31/05/2000 (progetto originario) (All.6/b);</i> - <i>Concessione Edilizia di Variante in Sanatoria n.7334 del 13/07/2001 (pratica successiva) (All.6/c);</i> - <i>Concessione Edilizia in Variante n.C38 del 27/03/2003 (2° pratica successiva) (All.6/d);</i> - <i>D.I.A. per “Rifinitura a completamento del fabbricato” prot. n.10468 del 18/02/2004 (3° pratica successiva) (All.6/e).</i> <p>Il sottoscritto Esperto reputa la <u>non regolarità edilizia e urbanistica dei Garage Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 rispettivamente sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 65 e Posti auto Lotti n. 9, 11 rispettivamente sub. 48, 63</u> poiché gli abusi effettuati sono in difformità in quanto hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto reputandoli abusi minori sono sanabili ai sensi dell’art.36 D.P.R. n.380 presentando un SCIA in sanatoria, <u>precisando che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere favorevole dell’amministrazione comunale</u></p>
Destinazione Urbanistica	Autorimessa o Magazzino/Deposito
Valore di Stima Lotto n.12	<p><u>Totale Valore di Mercato del Lotto n.12:</u></p> <p style="text-align: right;"><u>Valore per l’intero (1/1):</u> € 24.738,04</p>
A detrarre vizi occulti e Spese	<p><u>Vizi occulti, spese cancellazione formalità e sanatoria urbanistica:</u></p> <p style="text-align: right;"><u>- € 9.682,30</u></p>
Valore quota pignorata da porre a base d’asta 1/1	<p><u>Valore da porre a base d’Asta Lotto n.12</u></p> <p><u>(piena proprietà quota pari all’intero 1/1):</u> <u>EURO € 15.055,75</u></p> <p>(diconsì euro quindicimilacinquantacinque/75)</p>

10. 13. LOTTI N.10 E 13 INDIVISIBILI.

10. Descrizione Lotto n.10 Lastrico Solare: Intera Proprietà di Lastrico Solare a piano terzo servito di ascensore di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53, di mq.198,22 v.p.p. (mq.186,38 netti o calpestabili), posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera, con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata; confinante ad Ovest con lastrico solare limitrofo sub.45, a Nord è prospiciente su corte condominiale sub.60 ed a Sud ed Est è prospiciente su corte condominiale sub.61.

Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.46, ctg. Lastrico Solare, consistenza 150 mq., via Crati snc, piano Terzo, scala B.

13. Descrizione Lotto n.13 Appartamento: Intera Proprietà di Appartamento a piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Lamezia Terme (CZ), con accesso da via Adda n.53, di mq.189,76 v.p.p. (mq.156,96 netti o calpestabili) con annessi 2 balconi di mq.16,50 e terrazza scoperta di mq.84,10, posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera, con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata; confinante ad Ovest con appartamento limitrofo sub.13, a Nord è prospiciente su corte condominiale sub.60 ed a Sud ed Est è prospiciente su corte condominiale sub.61.

Il lotto presenta 11 locali destinati ad appartamento con salone, cucina-pranzo, angolo cottura, ingresso, corridoio, 2 bagni, 3 stanze ed un guardaroba.

L'esposizione è soleggiata e gli ambienti risultano tutti luminosi.

Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.66 (ex 53, 64), ctg.A/2, classe 2°, consistenza 9,5 vani, superficie catast. 199 mq. (184), via Crati snc, piano Secondo, rendita € 858,61.

Valore da porre a base d'Asta Lotti n.10 e n.13 indivisibili (piena proprietà quota pari all'intero 1/1): EURO € 141.985,67

(diconsi euro centoquarantunomilanovecentottantacinque/67)

Pr. Es. Im. n.9/2018 R.G.E. promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro -----+ ALTRI 1

Prospetto Riepilogativo Lotto n.10: Intera Proprietà di Lastrico Solare a piano terzo sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 20, p.lla 784, sub. 46

Prospetto Riepilogativo Lotto n.13: Intera Proprietà di Appartamento a piano secondo sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53; in Catasto Fabbricati al Fgl. 20, p.lla 784, sub. 66 (ex 53,64)

Qualità dell'immobile Lotto 10	<u>Intera Proprietà di Lastrico Solare a piano terzo servito di ascensore di un fabbricato di maggiore consistenza</u> ; posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera
Qualità dell'immobile Lotto 13	<u>Intera Proprietà di Appartamento a piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza</u> ; posizionato in zona centrale della frazione di Nicastro, posto a poco passi da Corso Giovanni Nicotera. Il lotto presenta 11 locali destinati ad appartamento con salone, cucina-pranzo, angolo cottura, ingresso, corridoio, 2 bagni, 3 stanze ed un guardaroba. L'esposizione è soleggiata e gli ambienti risultano tutti luminosi.
Ubicazione degli immobili	sito in Lamezia Terme (CZ), via Adda n.53
Accessi	con accesso da corte condominiale chiusa con barra automatizzata prospiciente su via Adda n.53
Composizione Lotto 10	di mq.198,22 v.p.p. (mq.186,38 netti o calpestabili)
Composizione Lotto 13	di mq.189,76 v.p.p. (mq.156,96 netti o calpestabili) con annessi 2 balconi di mq.16,50 e terrazza scoperta di mq.84,10
Descrizione catastale Lotto 10	Il tutto è riportato nel <u>Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.46, ctg. Lastrico Solare</u> , consistenza 150 mq., via Crati snc, piano Terzo, scala B
Descrizione catastale Lotto 13	Il tutto è riportato nel <u>Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro (CZ), al Foglio di mappa n.20, p.lla 784, sub.66 (ex 53, 64), ctg.A/2</u> , classe 2°, consistenza 9,5 vani, superficie catast. 199 mq. (184), via Crati snc, piano Secondo, rendita € 858,61
Confini Lotto 10	confinante ad Ovest con lastrico solare limitrofo sub.45, a Nord è prospiciente su corte condominiale sub.60 ed a Sud ed Est è prospiciente su corte condominiale sub.61
Confini Lotto 13	confinante ad Ovest con appartamento limitrofo sub.13, a Nord è prospiciente su corte condominiale sub.60 ed a Sud ed Est è prospiciente su corte condominiale sub.61
Attuale proprietà	<u>Gli immobili sub. n. 46 e 66 (ex 53) sono pervenuti al debitore esecutato società “-----” per averlo acquistato con Atto di Compravendita (All. n.7/b) del 10/01/2005, rep. n.69.099 del notaio Gianluca Perrella di Catanzaro</u> registrato presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro il 30/01/2005 al n.442 serie IV e trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 02/02/2005 ai nn. 1761 R.P. e 2479 R.G.
Iscrizioni e trascrizioni	Nelle visure ipo-catastali, scaturiscono le seguenti formalità (All. 2) trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – <u>Ufficio Provinciale di Catanzaro</u> : 1. Iscrizione del 13/04/2006 ai nn. 861 R.P. e 6603 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI</u>

MUTUO FONDIARIO, repertorio 2418/1342 del 05/04/2006, Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 600.000,00 di totale € 1.200.000,00, a favore di “MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L’IMPRESA S.P.A.” con sede in FIRENZE (FI) contro “-----” con sede in Lamezia Terme (CZ) e ----- come debitore non datore di ipoteca per la quota di 1/1 o per l’intero, sugli immobili pignorati oggetto della presente relazione + altri 4:

1. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41
2. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27
3. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55
4. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24
5. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29
6. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30
7. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.31
8. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34
9. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35
10. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48
11. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49
12. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50
13. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.7
14. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.8
15. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53
16. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.2364 del 18/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.8 e 31);
2. Annotazione n.283 del 24/02/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI) non riguardanti gli immobili pignorati (precisamente riguarda sub.7).

2. Trascrizione del 15/02/2018 ai nn. 1810 R.P. e 2152 R.G.:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio 174/2018 del 25/01/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, a favore di “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.” con sede in FIRENZE (FI) contro “-----” con sede in Lamezia Terme (CZ) P.Iva ----- per la quota di 1/1 o per l’intero, sugli immobili pignorati oggetto della presente relazione:

1. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.41
2. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.27
3. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.55
4. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24
5. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.29
6. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.30
7. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.34
8. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.35
9. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.48
10. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.46
11. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.49
12. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.50
13. Catasto Fabbr., Comune di Lamezia T. Nicatro, Foglio 20, p.lla 784, sub.53

Si rileva, infine, che dall’elenco delle formalità eseguite a nome degli esecutati è emersa una domanda giudiziale avente ad oggetto beni pignorati identificati come

	<p>Lotti n. 4, 12 e 13 rispettivamente sub. 24, 65 e 66 (<i>Cfr. all. nn°17</i>), precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trascrizione del 11/12/2013 ai nn. 12092 R.P. e 16255 R.G.: <p><u>DOMANDA GIUDIZIALE – 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA</u> per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 6731 del 20/08/2013 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, a favore di “-----” contro “-----”, per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sui seguenti immobili pignorati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.64</u>, natura A/3 abitazione di tipo economico, cons. 7,5 vani; 2. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Foglio 20, p.lla 784, sub.24</u>, natura C/6 rimesse, autorimesse, cons. 32 mq. <p>Si precisa che attualmente il sub.64 è stato soppresso per originare i sub.65 e 66.</p>
Occupazione	<u>LIBERI</u>
Regolarità Edilizia	<p>Dagli accertamenti effettuati nell'ufficio tecnico comunale di Lamezia Terme (All.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione (All.6/b,c,d,e,f,g) rilasciati dal medesimo Comune, dai rilievi effettuati e dalle indagini svolte risulta che <u>l'intero fabbricato è stato realizzato con:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Concessione Edilizia n.6520 del 31/05/2000 (progetto originario) (All.6/b);</i> - <i>Concessione Edilizia di Variante in Sanatoria n.7334 del 13/07/2001 (pratica successiva) (All.6/c);</i> - <i>Concessione Edilizia in Variante n.C38 del 27/03/2003 (2° pratica successiva) (All.6/d);</i> - <i>D.I.A. per “Rifinitura a completamento del fabbricato” prot. n.10468 del 18/02/2004 (3° pratica successiva) (All.6/e).</i> <p>Il sottoscritto Esperto reputa la <u>non regolarità edilizia e urbanistica del Lastrico Solare Lotto n. 10 - sub. 46 e dell'Appartamento Lotto n. 13 - sub. 66</u> poiché <u>gli abusi effettuati sono in difformità all'autorizzazione comunale in quanto hanno determinato superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; tali abusi non possono essere sanati e vanno demoliti</u></p>
Destinazione Urbanistica	Appartamento e Lastrico Solare
Valore di Stima Lotto n.10	<p><u>Totale Valore di Mercato del Lotto n.10:</u></p> <p style="text-align: right;"><u>Valore per l'intero (1/1):</u> € 44.706,32</p>
Valore di Stima Lotto n.13	<p><u>Totale Valore di Mercato del Lotto n.13:</u></p> <p style="text-align: right;"><u>Valore per l'intero (1/1):</u> € 196.172,31</p>
A detrarre vizi occulti e Spese	<p><u>Vizi occulti, spese cancellazione formalità e sanatoria urbanistica:</u></p> <p style="text-align: right;">- <u>€ 8.941,26 - 58.851,69 - 30.000,00 - 1.100,00</u></p>
Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1	<p><u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.10 + Lotto n.13</u></p> <p><u>(piena proprietà quota pari all'intero 1/1):</u> <u>EURO € 141.985,67</u></p> <p><u>(diconsi euro centoquarantunomilanovecentottantacinque/67)</u></p>

3.17 Risposta al quesito n°17.

“estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato j.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.”

In risposta alla domanda è stato predisposto l'allegato n. 11, in cui si riportano le fotografie con lo stato dei luoghi, ritratte sia all'interno che all'esterno dei 13 Lotti, inoltre verrà allegata alla presente relazione di consulenza anche le fotografie in formato digitale:

- 11/a: **Foto Lotto n.1: Garage** a piano interrato – sub.41 da n. 1 a n. 5;
- 11/b: **Foto Lotto n.2: Garage** a piano interrato – sub.27 da n. 6 a n. 11;
- 11/c: **Foto Lotto n.3: Garage** a piano interrato – sub.55 da n. 12 a n. 15;
- 11/d: **Foto Lotto n.4: Garage** a piano interrato – sub.24 da n. 16 a n. 19;
- 11/e: **Foto Lotto n.5: Garage** a piano interrato – sub.29 da n. 20 a n. 22;
- 11/f: **Foto Lotto n.6: Garage** a piano interrato – sub.30 da n. 23 a n. 28;
- 11/g: **Foto Lotto n.7: Garage** a piano interrato – sub.34 da n. 29 a n. 34;
- 11/h: **Foto Lotto n.8: Garage** a piano interrato – sub.35 da n. 35 a n. 38;
- 11/i: **Foto Lotto n.9: Posto auto** a piano terra – sub.48 da n. 39 a n. 41;
- 11/l: **Foto Lotto n.10: Lastrico solare** a piano 3° – sub.46 da n. 42 a n. 55;
- 11/m: **Foto Lotto n.11: Posto auto** a piano terra – sub.63 da n. 56 a n. 58;
- 11/n: **Foto Lotto n.12: Garage** piano interrato – sub.65 da n. 59 a n. 61;
- 11/o: **Foto Lotto n.13: Appartamento** a piano 2° – sub.66 da n. 62 a n. 95;
- 11/p: **Foto Generali Fabbricato** ospitante i 13 Lotti da n. 96 a n.100;

4 CONCLUSIONI

In conclusione il più probabile valore di mercato attribuito ai 13 lotti con relativo valore a base d'asta (decurtato da vizi occulti, spese di sanatoria edilizia, cancellazione formalità e spese condominiali) costituente la massa pignorata è di seguito riassunto:

Immobili: GARAGE	Valore MERCATO (€)	Valore a Base d'ASTA (€)
Lotto n.1- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 20.773,91	€ 10.845,75
Lotto n.2- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 39.925,01	€ 29.201,51
Lotto n.3- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 8.211,95	€ 3.313,03
Lotto n.4- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 29.546,74	€ 23.334,72
Lotto n.5- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 20.773,91	€ 11.884,44
Lotto n.6- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 18.536,95	€ 9.168,03
Lotto n.7- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 24.144,57	€ 14.580,97
Lotto n.8- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 23.490,22	€ 14.057,49
Lotto n.12- Piena Proprietà (quota 1/1) Garage p.s1	€ 24.738,04	€ 15.055,75

Valore definitivo a base d'asta Lotti da n.1 a n.8 e n.12 € 131.441,74

Immobili: POSTI AUTO	Valore mercato (€)	Valore a Base d'ASTA (€)
Lotto n.9- Piena Proprietà (quota 1/1) posto auto coperto p.T	€ 10.745,64	€ 6.108,36
Lotto n.11- Piena Proprietà (quota 1/1) posto auto coperto p.T	€ 48.842,41	€ 39.858,17

Valore definitivo a base d'asta Lotti n.9 e n.11 € 45.966,53

Immobili: APPARTAMENTO CON LASTRICO SOLARE	Valore mercato (€)	Valore a Base d'ASTA (€)
Lotto n.10- Piena Proprietà (quota 1/1) lastrico solare p.3	€ 44.706,32	€ 141.985,67
Lotto n.13- Piena Proprietà (quota 1/1) Appartamento p.3	€ 196.172,31	

Valore definitivo a base d'asta Lotti n.10 e 13 € 141.985,67

**TOTALE VALORE DEFINITIVO A BASE D'ASTA
LOTTI DA N.1 A N.13 € 319.393,94**

Riguardante immobili in Lamezia Terme - Nicastro (CZ) censiti al Catasto Urbano al Foglio 20, p.lla 784, sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 48, 63, 65, 46, 66.

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione e i predetti valori sono da intendersi esclusi d'iva e che i costi specificati non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti all'approvazione degli uffici comunali.

Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si osserva, infine, che la vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

Allegato n°1: **Visure Catastali**

- 1/A: Visure Storiche Immobili Pignorati in Lamezia Terme (CZ) – sezione di Nicastro (CZ) – censiti al Catasto Fabbricati in via Crati snc
 - Lotto 1 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.41, ctg.C/6, mq.25, p. S1;
 - Lotto 2 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.27, ctg.C/6, mq.50, p. S1;
 - Lotto 3 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.55 (ex 21), ctg.C/6, mq.8, p. S1;
 - Lotto 4 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.24, ctg.C/6, mq.32, p. S1;
 - Lotto 5 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.29, ctg.C/6, mq.32, p. S1;
 - Lotto 6 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.30, ctg.C/6, mq.22, p. S1;
 - Lotto 7 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.34, ctg.C/6, mq.31, p. S1;
 - Lotto 8 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.35, ctg.C/6, mq.29, p. S1;
 - Lotto 9 - Posto auto: Fgl. 20 p.lla 784, sub.48 (ex 6), ctg. in c.d.c., p. T;
 - Lotto 10 - Lastrico solare: F.20 p.784, sub.46 (ex 42,43, ex 18) ctg. lastrico solare, mq.150, p.3, sc.B;
 - Lotto 11 - Posto auto: F.20 p. 784, sub.63 (ex 49,50), ctg.C/6, mq.114, p.T;
 - Lotto 12 - Garage: F. 20 p.lla 784, sub.65 (ex 53,64, ex 12,33), ctg.C/6, mq.24, p.S1;
 - Lotto 13 - Appart. nto: F.20 p.784, sub.66 (ex 53,64), c.A/2, 9,5 vani, p.2;

- 1/B: Visura Catastale per Continuità Storica Fabbricati:
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.12;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.33;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.42;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.43;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.49;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.50;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.53;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.64;
- 1/C: Visura Catastale per Continuità Storica terreno su cui sorge il Fabbricato:
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 682, 683, 685, 686, 688, 690;
 - N.C. T. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 682, 683, 685, 686, 688, 690;
- 1/D: Visura per Soggetto: -----;

Allegato n°2: *Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari*

- 2/A: RR.II. CZ Ispezione sugli Immobili Pignorati:
 - Lotto 1 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.41, ctg.C/6, mq.25, p. S1;
 - Lotto 2 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.27, ctg.C/6, mq.50, p. S1;
 - Lotto 3 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.55 (ex 21), ctg.C/6, mq.8, p. S1;
 - Lotto 4 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.24, ctg.C/6, mq.32, p. S1;
 - Lotto 5 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.29, ctg.C/6, mq.32, p. S1;
 - Lotto 6 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.30, ctg.C/6, mq.22, p. S1;
 - Lotto 7 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.34, ctg.C/6, mq.31, p. S1;
 - Lotto 8 - Garage: Fgl. 20 p.lla 784, sub.35, ctg.C/6, mq.29, p. S1;
 - Lotto 9 - Posto auto: Fgl. 20 p.lla 784, sub.48 (ex 6), ctg. in c.d.c., p. T;
 - Lotto 10 - Lastrico solare: F.20 p.784, sub.46 (ex 42,43, ex 18) ctg. lastrico solare, mq.150, p.3, sc.B;
 - Lotto 11 - Posto auto: F.20 p. 784, sub.63 (ex 49,50), ctg.C/6, mq.114, p.T;
 - Lotto 12 - Garage: F. 20 p.lla 784, sub.65 (ex 53,64, ex 12,33), ctg.C/6, mq.24, p.S1;
 - Lotto 13 - Appart. nto: F.20 p.784, sub.66 (ex 53,64), c.A/2, 9,5 vani, p.2;
- RR.II. CZ Visura Catastale per Continuità Storica:
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.12;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.33;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.42;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.43;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.49;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.50;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.53;
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 784 sub.64;
- 2/B: RR.II. CZ Visura Catastale per Continuità Storica:
 - N.C.E.U. Lamz.T-Nicastro F. 20 p.lla 682, 683, 685, 686, 688, 690;
- 2/C: Visura per Soggetto: -----;

Allegato n°3: *Individuazione Geografica dei 13 Lotti - Foto Aeree – Aerofoto*

Allegato n°4: ***Stralcio Foglio di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie Catastali ed Elenco Immobili dei 13 Lotti:***

- ALL.4/a: **Documentazione Catastale aggiornata:**
 - **Lotti da 1 a 13: F.20 p.IIIa 784, sub. 41, 27, 55, 24, 29, 30, 34, 35, 48, 46, 63, 65, 66;**
- ALL.4/b: **Documentazione Catastale storica;**

Allegato n°5: ***Elaborati Grafici dei 13 Lotti:***

- ALL.5/a: **Pianta stato di fatto Lotto n.1: Garage a piano interrato – sub.41;**
- ALL.5/b: **Pianta stato di fatto Lotto n.2: Garage a piano interrato – sub.27;**
- ALL.5/c: **Pianta stato di fatto Lotto n.3: Garage a piano interrato – sub.55;**
- ALL.5/d: **Pianta stato di fatto Lotto n.4: Garage a piano interrato – sub.24;**
- ALL.5/e: **Pianta stato di fatto Lotto n.5: Garage a piano interrato – sub.29;**
- ALL.5/f: **Pianta stato di fatto Lotto n.6: Garage a piano interrato – sub.30;**
- ALL.5/g: **Pianta stato di fatto Lotto n.7: Garage a piano interrato – sub.34;**
- ALL.5/h: **Pianta stato di fatto Lotto n.8: Garage a piano interrato – sub.35;**
- ALL.5/i: **Pianta stato di fatto Lotto n.9: Posto auto a piano terra – sub.48;**
- ALL.5/l.i: **Pianta stato di fatto Lotto n.10: Lastrico solare a piano 3° – sub.46;**
- ALL.5/l.ii: **Abusi edilizi realizzati su Lotto n.10: Lastrico solare p. 3° – sub.46;**
- ALL.5/m: **Pianta stato di fatto Lotto n.11: Posto auto a piano terra – sub.63;**
- ALL.5/n: **Pianta stato di fatto Lotto n.12: Garage a piano interrato – sub.65;**
- ALL.5/o.i: **Pianta stato di fatto Lotto n.13: Appartam. piano secondo – sub.66;**
- ALL.5/o.ii: **Abusi edilizi realizzati su Lotto n.13: Appartam. piano 2° – sub.66;**

Allegato n°6: ***Documentazione Conformità Urbanistica:***

- 6/a: Indagini Ufficio tecnico Comune di Lamezia Terme;
- 6/b: Concessione Edilizia n.6520 del 31/05/2000 con allegato impegno cessione d'aree (progetto originario)
- 6/c: Concessione Edilizia di Variante in Sanatoria n.7334 del 13/07/2001 con allegata relazione tecnica di Variante (pratica successiva)
- 6/d: Concessione Edilizia in Variante n.C38 del 27/03/2003 con allegati elaborati progettuali (relazione tecnica con elaborati grafici) (2° pratica successiva)
- 6/e: D.I.A. per “*Rifinitura a completamento del fabbricato*” prot. n.10468 del 18/02/2004 (3° pratica successiva)
- 6/f: Certificato di Agibilità n.72 del 16/10/2012 non riguardante gli immobili pignorati ma attività commerciale a piano terra con allegate documentazioni;

Allegato n°7: ***Titolo di Proprietà e Provenienza dei beni:***

- 7/a: Compravendita notaio Gianluca Perrella di Catanzaro rep. 75577 del 10/10/2005 riguardante gli immobili n. 1, 2, 9, 11 identificati come sub. 41, 27, 48, 63
- 7/b: Compravendita notaio Gianluca Perrella di Catanzaro rep. 69099 del 10/01/2005 riguardante gli immobili n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13 identificati come sub. 55, 24, 29, 30, 34, 35, 46, 65, 66
- 7/c: Permuta notaio Fiore Melacrinis Napoleone di Lamezia Terme rep. 100.999 del 09/11/1992
- 7/d: Permuta notaio Fiore Melacrinis Napoleone di Lamezia Terme rep. 101.000 del 09/11/1992
- 7/e: Compravendita notaio Fiore Melacrinis Napoleone di Lamezia Terme rep. 101.001 del 09/11/1992

- 7/f: Permuta notaio Fiore Melacrinis Napoleone di Lamezia Terme rep. 101.105 del 24/11/1992

Allegato n°8: **Scheda preventivo** Spese Condominiali Esercizio 2018 rilasciata dall'Amministratore di Condominio

Allegato n°9: **Verbali di Sopralluogo** del 07/05/2018, 17/05/2018, 25/05/2018, 19/06/2018 e 04/07/2018 con allegati Rilievi Metrici effettuati agli immobili pignorati

Allegato n°10: **Risultanze Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, per Accertamento Esistenza Contratti di Locazione** Prot.21709 del 24/04/2018 con estratti telematici delle Formalità rinvenute

Allegato n°11: **Documentazione Fotografica dei 13 Lotti:**

- **11/a: Foto Lotto n.1: Garage a piano interrato – sub.41** da n. 1 a n. 5;
- **11/b: Foto Lotto n.2: Garage a piano interrato – sub.27** da n. 6 a n. 11;
- **11/c: Foto Lotto n.3: Garage a piano interrato – sub.55** da n. 12 a n. 15;
- **11/d: Foto Lotto n.4: Garage a piano interrato – sub.24** da n. 16 a n. 19;
- **11/e: Foto Lotto n.5: Garage a piano interrato – sub.29** da n. 20 a n. 22;
- **11/f: Foto Lotto n.6: Garage a piano interrato – sub.30** da n. 23 a n. 28;
- **11/g: Foto Lotto n.7: Garage a piano interrato – sub.34** da n. 29 a n. 34;
- **11/h: Foto Lotto n.8: Garage a piano interrato – sub.35** da n. 35 a n. 38;
- **11/i: Foto Lotto n.9: Posto auto a piano terra – sub.48** da n. 39 a n. 41;
- **11/l: Foto Lotto n.10: Lastrico solare a piano 3° – sub.46** da n. 42 a n. 55;
- **11/m: Foto Lotto n.11: Posto auto a piano terra – sub.63** da n. 56 a n. 58;
- **11/n: Foto Lotto n.12: Garage piano interrato – sub.65** da n. 59 a n. 61;
- **11/o: Foto Lotto n.13: Appartam. a piano 2° – sub.66** da n. 62 a n. 95;
- **11/p: Foto Generali Fabbricato ospitante i 13 Lotti** da n. 96 a n. 100;

Allegato n°12: **Indagini di Mercato Immobiliare: ricerca comparabili simili ai beni pignorati** in Lamezia Terme – Via Adda e via Crati:

12/a: Stock immobiliare A/2: abitazioni di tipo civile
Stock immobiliare ctg.C/6: garage;

12/b: Stock immobiliare relativo all'intero corpo di fabbrica ospitante i beni pignorati

Allegato n°13: **Compravendite rinvenute immobili simili beni pignorati - Appartamento:**

- A. Notaio dott.ssa Marino Sabrina rep. n.° 2372/2018;
- B. Notaio dott.ssa Maria Elena Pizzonia rep. n.° 897/2017;
- C. Notaio dott. Sebastiano Panzarella rep. n.° 19186/2016;

Allegato n°14: **Compravendite rinvenute immobili simili beni pignorati - Garage:**

- D. Notaio dott. Sebastiano Panzarella rep. n.° 18773/2016;
- E. Notaio dott.ssa Maria Elena Pizzonia rep. n.° 182/2018;

Allegato n°15: **Compravendite scartate** in quanto mancanti di planimetria o non facenti parte del segmento di mercato del subject:

- F. Notaio dott. Paolo Furgiuele rep. n.° 1657/2017;

- Allegato n°16: **Indagini di Mercato Immobiliare: ricerca saggio di rivalutazione del prezzo di mercato immobiliare** in Lamezia Terme - Nicastro:
- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare;
 - Sito internet immobiliare.it;
- Allegato n°17: Indagini con Risultanze del Tribunale di Lamezia Terme per Eventuali Cause in Corso;
- Allegato n°18: Computo Metrico Demolizione parziale Lotti n.10 e 13;
- Allegato n°19: Calcolo Superfici Comparabili;
- Allegato n°20: **Documentazione Varia** (Avvisi Vari, Richieste, Ect.):
- 06/04/2018 Richiesta notaio G. Perrella per copia atti di compravendita;
 - 06/04/2018 Avviso di sopralluogo;
 - 18/04/2018 Rinvio sopralluogo;
 - 07/05/2018 Rinvio 2 sopralluogo;
 - 17/05/2018 Rinvio 3 sopralluogo;
 - 18/05/2018 Richiesta Proroga con concessione del G.E. del 22/05/2018 con relativo invio alle parti del 22/05/2018;
 - 05/06/2018 Promemoria sopralluogo alle parti;
 - 09/06/2018 Rinvio 4 sopralluogo.

Lamezia Terme, 17/09/2018

L'Esperto
Dott. Ing. Vincenzo TORCASIO