

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Prov. di Catanzaro

G.E.: DOTT.SSA A. IAVAZZO

PROCEDURA ESECUTIVA N.51/2022

ALLEGATO :

UNICO

ORIGINALE

TITOLO :

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
E N. 15 ALLEGATI**

UBICAZIONE IMMOBILI

PROVINCIA: Catanzaro - COMUNE:Maida - Fra. Vena Di Maida

L'Esperto

Ing. G. Chirillo

Lamezia Terme 09 maggio 2023



PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa	3
2. Svolgimento delle indagini peritali	9
3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n. 1.....	10
4. Quesito n. 4	11
4.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall’atto di pignoramento	11
4.2 Dati catastali, confini e descrizione dei lotti.....	15
4.2.1 Dati catastali, confini e descrizione del lotto.....	15
4.3 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari.....	19
5. Quesito n. 5	20
5.1 Provenienza dei beni pignorati	20
6. Quesito n. 6	20
7. Quesito n. 7	21
9. Quesito n. 9	23
10. Quesito n. 10	25
11. Quesito n. 11	28
12. Quesito n. 12	28
13. Quesito n. 13	29
14. Quesito n. 14	30
15. Quesito n. 15	32
15.1 Definizione di valore di mercato	33
15.2 Calcolo dell’abbattimento forfettario per l’assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (β).....	33
15.3 Scelta del metodo di stima del bene pignorato	34
15.4 Stima dei beni pignorati	35



15.5 Individuazione lotto	46
16. Quesito n. 16	47
17. Quesito 17	50
18. Conclusioni	50

PARTE II – ALLEGATI

Allegato n. 1: Documentazione fotografica

Allegato n. 2: Visure Catastali

Allegato n. 3: Elenco sintetico delle formalità

Allegato n. 4: Elenco sintetico delle formalità per immobile

Allegato n. 5: Elenco esteso delle formalità

Allegato n. 6: Titoli di provenienza dei beni

Allegato n. 7: Estratto mappa catastale degli immobili pignorati

Allegato n. 8: Certificato di destinazione urbanistica

Allegato n. 9: Attestazione Regione Calabria circa l'esistenza degli usi civici

Allegato n. 10: Comparabili

Allegato n. 11: Estratto atti di matrimonio e certificato di stato libero

Allegato n. 12: Attestazione Tribunale di Lamezia Terme circa l'esistenza di cause civili

Allegato n. 13: Atti di comodato aventi ad oggetto beni non pignorati

Allegato n. 14: Contratti di comodato

Allegato n. 15: Verbali operazioni peritali



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n. 51/2022

1. Premessa

In data 10.02.2023 nella procedura esecutiva n. 51/2022, promossa dalla BCC NPLS 2019 S.r.l., nei confronti del _____ la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n. 1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva i seguenti quesiti:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. 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 detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali 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 beni per i quali la documentazione è completa ed idonea

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

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

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

7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data



di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

8) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest' 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, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (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 relativi per le 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 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 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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 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 la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza del 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 dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

15) Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari,



copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario 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 supporti 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 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, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed 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 – anche in formato pdf e formato jpeg, dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

2. Svolgimento delle indagini peritali

Per rispondere ai quesiti posti, in data 10.02.2023, dal Giudice dell'esecuzione il sottoscritto Esperto si recava, in data 06/03/2023, in via SP 88 della frazione Vena di Maida del comune di Maida, presso i luoghi di ubicazione dei beni pignorati, ove effettuava i necessari rilievi fotografici (*Cfr. all. n. 15*).

Ai fini della corretta esecuzione dell'incarico il sottoscritto eseguiva, altresì, le dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Ufficio Tecnico - Settore urbanistica - del Comune di Maida;
- Regione Calabria - Settore Patrimonio, usi civici;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);
- Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - della provincia di Catanzaro;
- Cancelleria Civile – Protocollo generale - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme;
- Archivio notarile di Stato della provincia di Catanzaro.



Per valutare correttamente gli immobili pignorati effettuava, inoltre, indagini sul mercato immobiliare della zona mediante la Piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. all. n. 10).

3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n. 1

“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però 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”.

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti è sufficiente, ex art. 567 c.p.c., ed è idonea oltre che completa.

Si precisa che nel fascicolo della procedura sono presenti i seguenti documenti:

1. Atto di precetto notificato;
2. Atto di pignoramento immobiliare notificato all'esecutato;
3. Certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., resa dal notaio dott. Giulia Messina Vitrano;
4. Trascrizione del pignoramento immobiliare del 18/01/2023 reg. gen. N. 661 e reg. part. n. 544;
5. Istanza di vendita.



4. Quesito n. 4

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

4.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall’atto di pignoramento

Dall’atto di pignoramento immobiliare e dalla successiva trascrizione si evince che oggetto dell’atto di pignoramento immobiliare sono i seguenti beni:

- *Piena proprietà dell’immobile sito a Maida, censito al catasto terreni di detto comune, foglio 41, particella 17, partita 1376, classamento seminativo, classe 4, consistenza 99 are 10 ca, rendita dominicale € 10,24;*
- *Piena proprietà dell’immobile sito a Maida, censito al catasto terreni di detto comune, foglio 41, particella 49, partita 1380, classamento pascolo, classe 2, consistenza 1 ha e 29 are, rendita dominicale € 9,33;*
- *Piena proprietà dell’immobile sito a Maida, censito al catasto terreni di detto comune, foglio 41, particella 7, classamento seminativo irriguo, classe 3, consistenza 64 are 90 ca, rendita*



dominicale € 4,02;

Si evidenzia che dall'analisi della documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del territorio di Catanzaro si è appurato che i beni pignorati non hanno subito modifiche dimensionali rispetto a quanto contenuto nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo eseguito è, poi, emerso che la qualità colturale presente in alcune particelle di terreno è differente rispetto a quanto riportato nelle visure catastali. Più precisamente è emerso che, diversamente da quanto indicato nella visura catastale, la superficie di 43 mq della particella 7 non è coltivata ad uliveto ma tutta la particella è ricoperta da vegetazione spontanea e che il terreno è attraversato dalla linea elettrica nazionale con la conseguenza che è di fatto gravato da una servitù di elettrodotto che, tuttavia, non è stata trascritta.

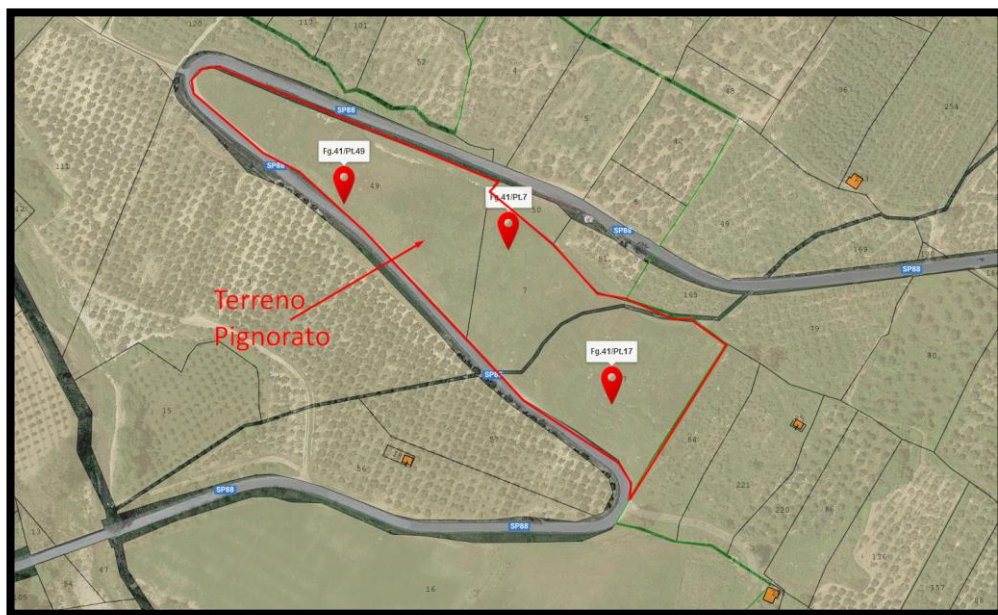


Fig. n. 1 – Stralcio foto aerea particella 7,17 e 49





Foto. n. 1 – Linea elettrica

Il compendio pignorato è attualmente censito al C.T. del comune di Maida, frazione Vena di Maida, con gli identificativi indicati nella sottostante tabella:

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
41	49		Seminativo	5	12.900	5,33	3,33
41	17		Seminativo	4	9.910	10,24	4,09
41	7	AA	Uliveto	2	43	0,23	0,12
		AB	Pascolo	2	6.447	4,66	2,00

Tanto precisato lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere al raggruppamento del compendio pignorato in un unico lotto per come indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
Unico	41	49		Seminativo	5	12.900	5,33	3,33
		17		Seminativo	4	9.910	10,24	4,09
		7	AA	Uliveto	2	43	0,23	0,12
			AB	Pascolo	2	6.447	4,66	2,00



I sopra indicati beni si trovano lungo la SP 88, frazione Vena di Maida del comune di Maida in un altopiano da cui, attraverso la detta strada provinciale, si può facilmente raggiungere sia il centro di Vena di Maida che Maida nonché la strada statale SS 280 (E 848) attraverso cui si può raggiungere il Centro di Catanzaro e l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme.

Nel P.R.G. la zona di ubicazione dei beni pignorati ricade in zona **E (Agricola)**, ove l'attività edilizia è governata dall'art. 51 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i. (Cfr. *all. n. 8*).

Si evidenzia che dalle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Maida è emerso che è in corso la redazione del nuovo strumento urbanistico e che, pertanto, non è stato ancora adottato dal Consiglio Comunale del medesimo comune. Per meglio facilitare l'individuazione dei beni pignorati, nelle immagini che seguono sono state raffigurate le foto aeree della loro zona di ubicazione (Cfr. *fig.re nn. 2 e 3*).

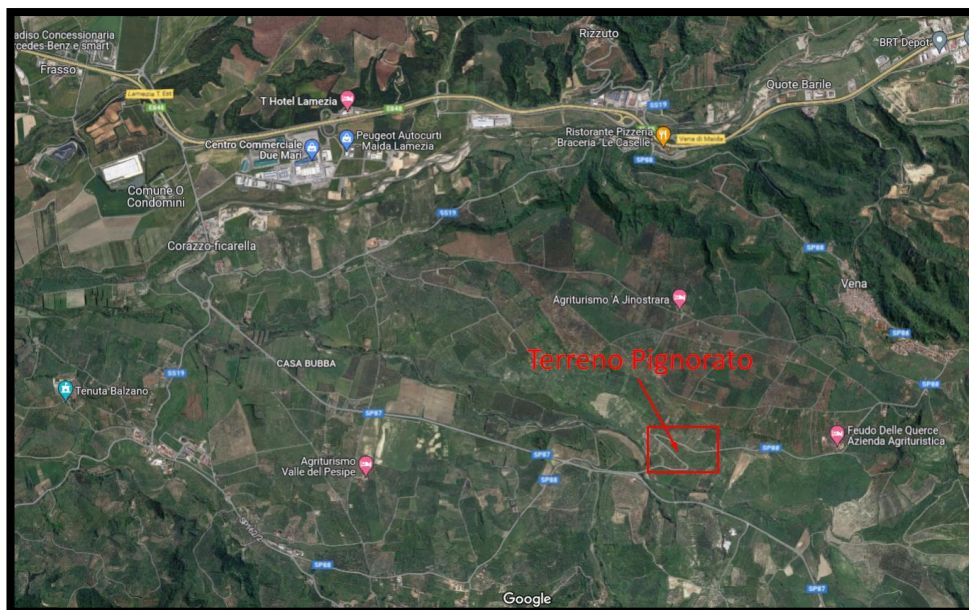


Fig. n. 2 – Stralcio foto aerea particella 7,17 e 49





Fig. n. 3– Stralcio foto aerea particella 7,17 e 49

4.2 Dati catastali, confini e descrizione dei lotti

4.2.1 Dati catastali, confini e descrizione del lotto

Il lotto in cui sono state raggruppate le particelle di terreno pignorate (Cfr. fig. n. 4) è costituito da un fondo agricolo pendente, con dislivello massimo di 30 m, ubicato in un altopiano della frazione Vena di Maida del comune di Maida. Il fondo, che ha una superficie catastale di circa 29.300 mq e coltura di seminativo irriguo e pascolo, è attraversato dalla strada provinciale SP88 ed è identificato al C.T. del comune di Maida con gli estremi catastali indicati nella sottostante tabella (Cfr. all. n.2):

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
41	49		Seminativo	5	12.900	5,33	3,33
	17		Seminativo	4	9.910	10,24	4,09
	7	AA	Uliveto	2	43	0,23	0,12
		AB	Pascolo	2	6.447	4,66	2,00



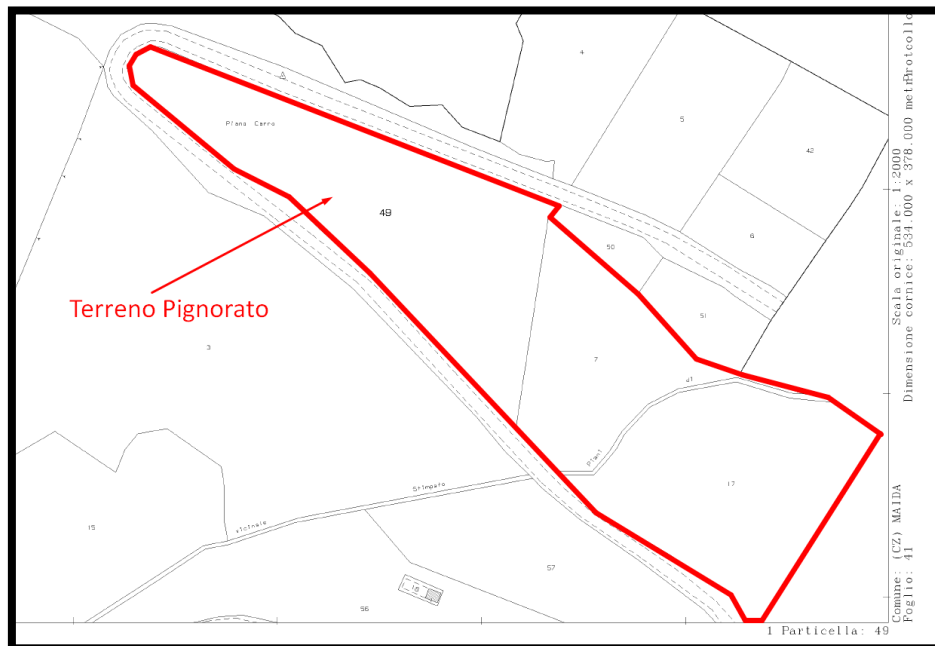


Fig. n.4 – Stralcio mappa catastale raffigurante tutte le particelle pignorate

Dalla mappa catastale sopra raffigurata si evince che le particelle 7 e 17 sono separate da una piccola strada vicinale, denominata Stimpato Piani, che al momento del sopralluogo è impraticabile e totalmente coperta da arbusti.

Il fondo, che è accessibile dalla strada provinciale SP 88, confina: a **nord** in parte con la strada provinciale SP 88, in parte con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con le particelle 50 e 51 e per la restante parte con il terreno identificato sul foglio di mappa 32 con le particelle 165 e 79, a **ovest** e **sud** con la strada provinciale SP 88, a **est** con terreno identificato sul foglio di mappa 32 con la particella 84 (*Cfr. all. n. 7*).

Si precisa che la porzione del compendio censita con la particella 7 è così identificata dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 e nel corso degli anni ha subito le variazioni catastali sotto indicate:



- VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/11/1998 mod.29 83/94 (n. 608.1/1998) con cui è stata modificata la qualità colturale da uliveto a Seminativo;
- VARIAZIONE del 10/06/2016 Pratica n. CZ0114381 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5376.1/2016), con cui è stata eseguita la variazione colturale da seminativo a seminativo irriguo;
- VARIAZIONE del 11/06/2020 Pratica n. CZ0071248, TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 13260.1/2020), con cui è stata cambiata la variazione colturale da seminativo irriguo in parte a pascolo e in parte ad uliveto.

La porzione del compendio identificata con la particella 17 ha assunto gli estremi catastali sopra specificati dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 e nel corso degli anni ha subito le variazioni catastali sotto indicate:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/11/1998 mod.29 83/94 (n. 608.1/1998) con cui è stata variata la qualità colturale da uliveto a Seminativo;

La porzione del compendio identificata con la particella 49 ha assunto gli estremi catastali sopra specificati dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 e nel corso degli anni ha subito le sotto indicate variazioni catastali:

- VARIAZIONE del 04/05/2022 Pratica n. CZ0096009, TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.



96009.1/2022), con cui è stata variata la qualità colturale da pascolo a Seminativo.

Si evidenzia che il compendio è attraversato dalla linea elettrica nazionale e che, diversamente da quanto indicato nella visura catastale, la superficie di 43 mq del terreno identificato con la particella 7, al momento del sopralluogo, non è coltivata ad uliveto ma è tutta ricoperta da fitta vegetazione spontanea (Cfr. succ. foto dalla n. 2 alla n. 9).



Foto n.2 – Particella 49



Foto n.3 – Particella 49



Foto n.4 – Particella 49



Foto n.5 – Particella 49





Foto n.6 – Particella 7



Foto n.7 – Particella 7



Foto n.8 – Particella 17



Foto n.9 – Particella 17

La posizione del predetto lotto è individuata attraverso le seguenti coordinate geografiche: latitudine 38.876506 e longitudine 16.388592.

4.3 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso il Tribunale di Lamezia Terme, cancelleria esecuzioni immobiliari, è emerso che a carico dell'esecutat
, al momento del conferimento dell'incarico, non pendono
procedure esecutive o fallimentari, aventi ad oggetto il bene di cui alla
presente relazione, ulteriori rispetto alla presente procedura.



5. 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”.

5.1 Provenienza dei beni pignorati

Il compendio pignorato identificato sul foglio di mappa 24 del comune di Maida, con le particelle 7, 17 e 49, è pervenuto al s _____ dal _____ in forza della dell’atto di compravendita a rogito del notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 01/08/1997 rep. n. 114934, registrato a Lamezia Terme al n. 1398 del 11/08/1997, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro ai nn. 16613 del RG e 13826 del RP (Cfr. all. n.6).

Si specifica, infine, che nel ventennio è stata accertata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell’art. 2650 del c.c.

6. 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”



Il compendio periziato è di proprietà esclusiva dell'esecutato e, pertanto, non sussistono i presupposti per una divisione in natura dello stesso.

7. 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 all’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”.

I beni pignorati sono nella disponibilità dell'esecutato. Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto, relativamente ai beni pignorati, presso l’Agenzia delle Entrate del comune di Lamezia Terme è emerso che risulta registrato il seguente contratto: Contratto di Comodato di terreni e titoli all’aiuto registrato a Lamezia Terme in data 14/06/2021 al n. 588 serie 3 stipulato tra i

(Comodante e attuale esecutato) e

(Comodatario). (Cfr. all. n.14)

Il predetto contratto ha ad oggetto i terreni censiti al C.T. del comune di Maida, sul foglio 32 particelle 87,136,137 e sul foglio 41 particelle 7 e 49 (tali



ultime due particelle sono state pignorate e sono oggetto della presente relazione).

La data di registrazione del predetto contratto è anteriore alla data di pignoramento (trascrizione pignoramento 18/01/2023 reg. part. n. 544 e reg. gen. 661) ma trattasi di contratto di comodato e come tale non opponibile all'aggiudicatario atteso che l'art. 2923, co. 1, c.c. contempla tra gli atti opponibili solo le locazioni le quali devono avere data certa anteriore alla data del pignoramento.

8. Quesito n. 8

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

Il debitore, _____, nato a _____ il _____, ha contratto matrimonio, in data _____, a _____ con la _____, nata a _____ il _____, e i _____ hanno ha optato per il regime patrimoniale di separazione legale di beni ai sensi dell’art. 162, c. 2 del c.c. (Cfr. all. n.11).

Dall’estratto dell’atto di matrimonio si è, poi, evinta l’annotazione della costituzione di un fondo patrimoniale con atto del 05/02/2014, rep. n. 459 a rogito del notaio Paolo Frugiuole. Il predetto fondo patrimoniale è stato



trascritto presso la conservatoria di Catanzaro in data 11/02/2014 ai nn. 1715/1455.

Si precisa che i beni immobili oggetto del fondo non sono oggetto di pignoramento nella presente procedura esecutiva e sono costituiti da alcuni terreni ubicati nel comune di Maida e censiti al C.T. del medesimo comune sul foglio 32 con le particelle 87, 136, 137 nonché da un villino ubicato a Maida e censito al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 17 particella 2828.

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



Il compendio pignorato, ubicato nella frazione Vena di Maida del comune di Maida (CZ) ricade in una zona sottoposta a vincolo sismico e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato sia dalla sovrintendenza dei beni ambientali che dall'ufficio dell'ex Genio Civile.

Il compendio pignorato in parte ricade in area di rispetto stradale e nel piano di Gestione del Rischio alluvioni ricade in area di attenzione. La particella 49, poi, è soggetta a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 c.1 lettera c) del D.L. 42/2004.

Esso è assoggettato alle prescrizioni e alle limitazioni contenute nelle norme tecniche di attuazione e nel regolamento edilizio allegati al P.R.G. individuate per la zona E (agricola), zona in cui è ubicato il compendio pignorato, nonché alle limitazioni e prescrizioni previste dall'art. 51 della legge urbanistica regionale (L. 19/2002 e s.m.i).

Sul compendio si è evinta una servitù di elettrodotto, non trascritta, a favore dell'Enel determinata dal passaggio aereo dei cavi elettrici per la distribuzione elettrica nella zona.

Sui potenziali acquirenti del compendio pignorato ricadono anche:

- Le spese per il trasferimento degli immobili;
- I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
- I costi di cancellazione delle formalità;
- I costi per aggiornare nelle visure catastali la qualità colturale
- I costi per creare una strada di accesso al lotto



Dalla analisi delle formalità eseguite a nome dell'esecutato non sono state riscontrate domande giudiziali aventi ad oggetto i beni pignorati (*Cfr. all.ti nn.3,4 e 5*) mentre dalle ricerche eseguite presso la cancelleria civile del Tribunale di Lamezia Terme a carico dell'esecutato è emersa l'iscrizione del seguente procedimento:

- Causa civile n. 1461/2014 promossa da _____, legale rappresentante della ditta GD Costruzioni Edili e stradali, contro la _____, pendente innanzi al Giudice dott.ssa Godini e avente ad oggetto altri istituti e leggi speciali (*Cfr. all. n. 12*).

10. Quesito n. 10

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (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 relativi per le cancellazioni”

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l’Agenzia del Territorio di Catanzaro (*Cfr. all.ti n. 3, 4 e 5*) con riferimento alle proprietà nel trentennio di

➤



è emerso che il compendio pignorato, oggetto della presente relazione, è gravato dalle formalità, che saranno cancellate o che comunque non saranno opponibili all'acquirente, di seguito indicate:

- **Iscrizione contro** del 21 novembre 2019 reg. part. n. 1575 reg. gen. 15665, scaturente da ipoteca concessione amministrativa derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per atto del 15/11/2019 rep. n. 2352/3019 emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione (Capitale € 121.257,96 – Totale € 242.515,92), a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma e contro

. L'ipoteca ha per oggetto i beni censiti al C.U. del comune di Maida, sul foglio 41 particelle 7, 17 e 49 (oggetto di pignoramento nella presente procedura) oltre atti beni non oggetto della presente relazione.

- **Trascrizione contro** del 18 gennaio 2023 reg. part. n. 544 reg. gen. 661, verbale pignoramento immobili del 13/12/2022 rep n. 1098 a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede a Conegliano e contro

. Il pignoramento ha per oggetto i beni censiti al C.U. del comune di Maida, sul foglio 41 particelle 7, 17 e 49.

Si precisa, infine, che negli allegati nn. 3, 4 e 5 sono riportate le formalità dei beni oggetto di relazione, effettuate a carico dell'esecutato e dei proprietari, del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, comprensive delle annotazioni di cancellazione, e che dall'esame dei fascicoli in atti, al momento del conferimento dell'incarico, il creditore procedente è



2019 S.R.L., difesa dalla società tra avvocati a responsabilità limitata.

In merito ai costi da sostenersi per le cancellazioni e/o restrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sul complesso immobiliare pignorato, considerato che:

- La cancellazione di ogni singola **trascrizione pregiudizievole (pignoramenti, sequestri, domande giudiziarie, sentenza dichiarativa di fallimento)** comporta un costo per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo di € 294,00 (di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria);
- La cancellazione e/o restrizione **di ogni ipoteca volontaria**, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 35,00 per tasse ipotecarie;
- La cancellazione e/o restrizione **dell'ipoteca giudiziale** comporta un costo per tasse ipotecarie e bollo di € 94,00 (di cui € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria) oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 294,00;

Avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se effettuate nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 1.000,00 e si precisa che tale costo è comprensivo dell'onorario di un tecnico abilitato e delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento.



11. Quesito n. 11

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

Le visure catastali e ipotecarie, acquisite in forma aggiornata, relative al compendio immobiliare oggetto di perizia sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i numeri 2, 3, 4 e 5 della presente relazione.

Dal confronto tra le rilevazioni eseguite dal sottoscritto durante il sopralluogo e le visure catastale è emerso che, diversamente da quanto indicato nella visura catastale della particella 7, la superficie di 43 mq in essa indicata con la sigla AA al momento del sopralluogo non è coltivata ad uliveto.

12. 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 del T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 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 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"

Dalle indagini compiute dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maida (CZ) è emerso che il compendio pignorato censito al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 41 con le particelle 7, 17 e 49 ricade in zona agricola "E" ove gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni 51 della Legge urbanistica Regionale n. 19/2002 s.m.i., per come indicato nel C.D.U. (Cfr. all. n.8), nonché il quadro regionale a valenza paesaggistica approvato con delibera del consiglio regionale n. 134 del 1/8/2016, atteso che la particella 49 è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs 42/2004.

13. Quesito n. 13

"In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza del 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 dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

Sui terreni oggetto di pignoramento non sono stati rilevati fabbricati.

14. Quesito n. 14

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

Al fine di verificare se i terreni pignorati fossero gravati o meno da uso civico e/o censo il sottoscritto esperto ha inoltrato, in data del 04/03/2023, un'istanza a mezzo pec alla Regione Calabria (*Cfr. all. n. 9*) in riscontro alla quale il Dipartimento Agricoltura della Regione, deputato a rilasciare la certificazione sull'esistenza sui terreni di vincoli di uso civico, ha comunicato al sottoscritto, in data 03/04/2023 con nota prot. n. 154675, che dagli atti in suo possesso non sono emersi accertamenti demaniali sui beni oggetto di perizia e che, pertanto, non può rilasciare la certificazione richiesta.

Detta nota è stata inoltrata dal Dipartimento anche al Comune di Maida per le verifiche di relativa competenza.

Tanto premesso si evidenzia che in materia di usi civici la normativa statale fa una netta distinzione fra gli usi civici insistenti sulle terre private e usi civici insistenti sulle terre civiche o demani civici e si specifica che il fondo privato gravato dagli usi civici è normalmente commerciabile e l'omessa menzione degli stessi non ha conseguenza sul trasferimento immobiliare, sebbene il



potenziale acquirente potrebbe essere onerato del pagamento di una somma per la futura liquidazione del vincolo. La trascrizione del decreto di trasferimento, poi, non comporta per il potenziale acquirente alcuna conseguenza sull'imprescrittibilità degli usi civici non indicati atteso che essi seguono il fondo.

Le terre civiche (demani civici), invece, sono inalienabili, inespropriabili per pubblica utilità, inusucapibili e comportano un divieto d'esecuzione forzata. Tanto premesso si evidenzia che attualmente in Calabria non esistono archivi documentali in grado di offrire una prova assoluta dell'esistenza di usi civici gravanti sui terreni e l'unico ente deputato a certificare l'esistenza di usi civici (art. 29 del R.D. n. 332/1928 e dell'art. 29 della legge 1766/27) è la Regione Calabria - Ufficio Usi Civici.

Si sottolinea poi, che il Commissario usi civici della Regione Calabria con la nota prot. n. 620 del 25/09/2013 era già intervenuto sulla questione per un caso analogo precisando che la sussistenza del vincolo dell'uso civico non può essere attestata né da perizie di parte né dal certificato di destinazione urbanistica se prima non sia stato avviato e portato a compimento, con l'emissione della relativa certificazione, il procedimento amministrativo relativo alla ricognizione e/o mappatura demaniale del vincolo dell'uso civico.

Nel caso di specie si deve evidenziare che sebbene il Comune di Maida nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato attesti che essendo in attesa dell'approvazione della ricognizione del PID non è possibile stabilire se le



particelle pignorate siano gravati da uso civico, dalle indagini effettuate è emerso che l'Ente ha incaricato l'ing. Ciliberti Riccardo di eseguire la mappatura delle terre demaniali e civiche esistenti in agro del comune di Maida e che la ricognizione redatta da tale PID è stata acquisita dal comune di Maida e trasmessa alla Regione Calabria, Ufficio usi Civici, per la relativa approvazione, che ancora non è avvenuta, e dall'analisi del predetto studio emerge che i beni pignorati non sono soggetti al vincolo dell'uso civico.

15. 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 forfetario 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”.

15.1 Definizione di valore di mercato

Il valore di mercato è esplicitato dall’art. 4, par.1 lett.76, Regolamento UE n.° 575/2013 che lo definisce testualmente come **“l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.**

15.2 Calcolo dell’abbattimento forfettario per l’assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (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 le parti con presenza di 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, è stata tenuta in debito conto, insieme ai vincoli insistenti sull'area di ubicazione dei beni pignorati, nella stima dei beni attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che, per il bene descritto, è pari al **5%**.

15.3 Scelta del metodo di stima del bene pignorato

Premesso che la scelta del metodo da applicare per la stima di un immobile non è mai lasciata al libero arbitrio dello stimatore ma dipende dal segmento di mercato immobiliare riscontrabile nella zona di ubicazione dell'immobile come evincibile dal diagramma che di seguito viene rappresentato (*Cfr. succ. fig. n.5*),

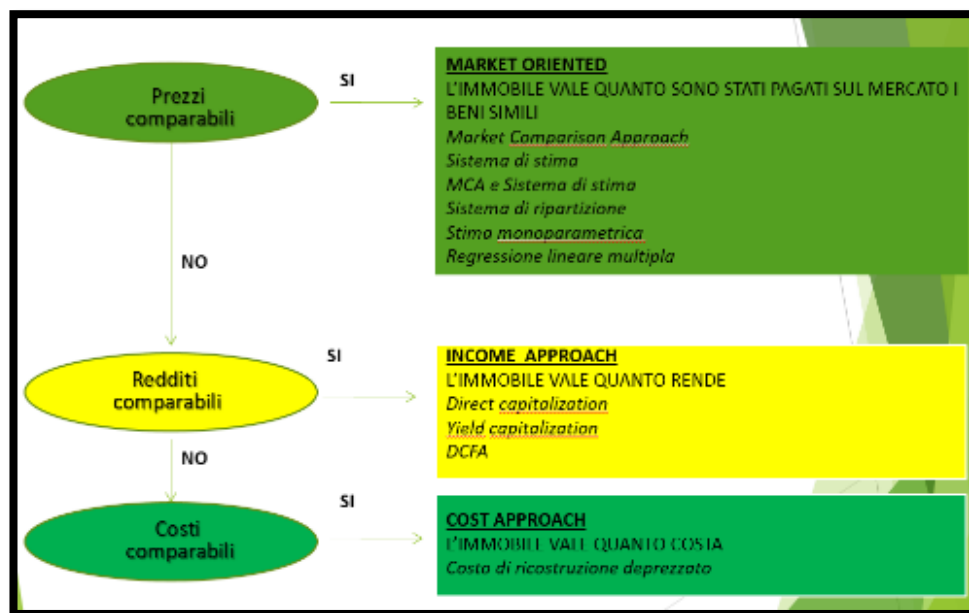


Fig. n. 5 – Diagramma di scelta

si evidenzia che i metodi del *Market Oriented*, fondati sul principio che un immobile vale quanto sono stati pagati sul mercato beni simili a quello oggetto di stima, si applicano quando nel segmento di mercato considerato



siano rinvenute recenti compravendite di prezzo noto mentre i metodi *dell'Income Approach*, fondati sul principio che un bene vale quanto rende, si applicano nei casi di assenza di compravendite nel segmento di mercato considerato e conoscenza dei redditi (canoni di locazione) e il metodo del *Cost Approach*, basato sul principio che un immobile vale quanto costa, trova invece applicazione qualora nel segmento di mercato di ubicazione dell'immobile da stimare non siano riscontrabili redditi comparabili.

Ora considerato che dalle ricerche eseguite nella zona di ubicazione dei beni pignorati sono state riscontrate delle compravendite di beni simili (indicate nell'allegato n. 10) si evidenzia che nel caso di specie si è utilizzato per la stima del bene immobile pignorato il metodo del **MARKET COMPARISON APPROCH**.

15.4 Stima dei beni pignorati

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato si è utilizzato il metodo denominato **Market Comparison Approach (MCA)**, metodologia consigliata per la valutazione dei beni immobili a garanzia di credito garantito da ipoteca (*Art. 120-duodecies del Decreto legislativo 72/2016 e successive Linee Guida ABI edizione pubblicata in data 5/04/2022*).

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie,



impianti tecnologici, ecc.) e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Esso si applica quando nella stima del valore di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali la stima del prezzo marginale è possibile, perché si sono riscontrate indicazioni delle stesse nel mercato.

Il MCA, quindi, è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) e un insieme d'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 principio elementare su cui si fonda tale procedimento consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'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) per le 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 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 Sister (Cfr. all. n. 10) 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).

Comparabili

La ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare, è stata eseguita avvalendosi della piattaforma Sister ed ha riguardato uno spazio temporale di 36 mesi. Si puntualizza che nel mercato di riferimento tra le compravendite individuate ne sono state considerate tre (*Cfr. all. n. 10*), in quanto aventi ad oggetto beni immobili simili a quelli pignorati, i cui dati principali sono sintetizzati nella seguente tabella (*Cfr. tab. n.1*) mentre i beni sono raffigurati nella sottostante immagine (*Cfr. fig. n. 6*).



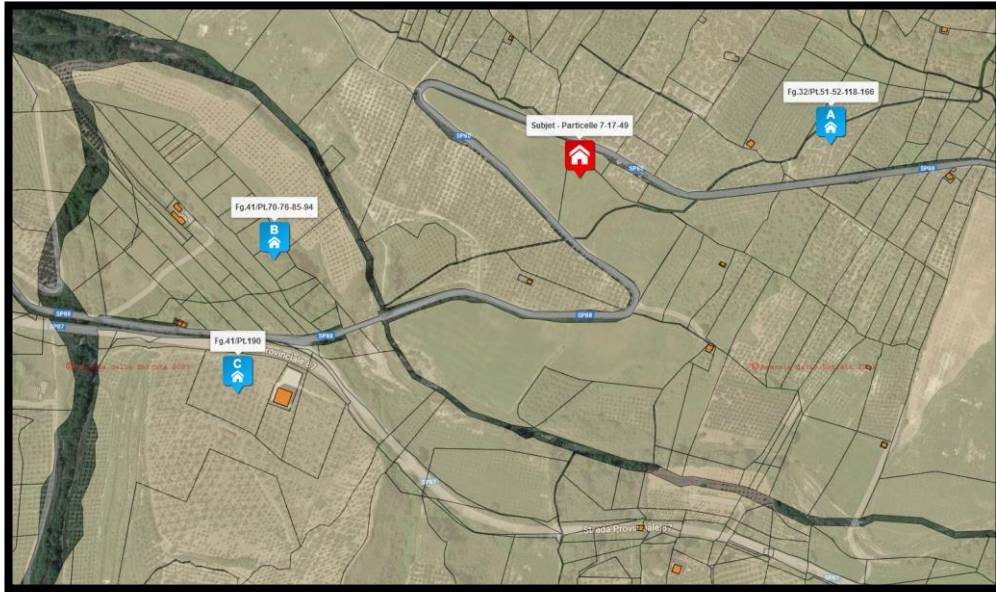


Fig. n. 6 – Rappresentazione ubicazione comparabili

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione immobile	Superficie commerciale (mq)	Destinazione
A	Notaio Sebastiano Panzarella rep. n. 23995 del 19/03/2021	Vena di Maida Foglio 32	12.300	agricola
B	Notaio Brunella Fabiano rep. n. 10392 del 16/08/2022	Vena di Maida Foglio 41	19.330	agricola
C	Notaio Rita Tripodi rep. n. 105245 del 24/05/2021	Vena di Maida Foglio 41	10.351	agricola

Tab. 1 - Comparabili utilizzati per la stima dei beni pignorati

Descrizione delle caratteristiche immobiliari

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

Data (mesi)
Superficie catastale (mq)
Giacitura del terreno e presenza di viabilità interna
Coltura presente sul terreno



Data

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 (Comparabili A, B e C).

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:

- Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- 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:

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max(Quotazioni 2022 ; Quotazioni 2023)} - \text{Min (Quotazioni 2022; Quotazioni 2023)}]}{\text{Min (Quotazioni 2022; Quotazioni 2023)}} \times P$$

12

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie tra il mese di febbraio 2022 e il mese di febbraio del 2023



le quotazioni medie nella zona di ubicazione del bene sono rimaste invariate.

Superficie catastale

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie catastale espressa in mq dei beni sia per il bene pignorato che per i comparabili.

Si precisa la predetta superficie è stata desunta dalle visure catastali per i terreni pignorati e dagli atti di compravendita rinvenuti presso la Conservatoria di Catanzaro per i comparabili.

Si precisa, poi, che il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie catastale dell'immobile (*Cfr. tab. n. 2*):

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. comm. (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 35.000,00	12.300	2,84
B	€ 18.000,00	19330	0,93
C	€ 22.000,00	10351	2,12
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 0,93			

Tab. n. 2 – Prezzo marginale superficie

Giacitura e presenza della viabilità interna

La giacitura e la presenza di viabilità interna è stata riscontrata in fase di sopralluogo per i beni pignorati mentre per i comparabili mediante Google Hearth.

La scala di misura può essere ordinale o cardinale discreta.

Nel caso di specie le classi considerate sono state: pendente e assenza di strade interne, mediamente pendente e assenza di strade interne, pianeggiante e assenza di strade interne, pianeggiante e presenza di strade interne e a



ciascuna classe, poi, è stato attribuito il punteggio specificato nella sotto stante tabella:

Classe	Punteggio
Pendente e assenza di strade interne	0
Mediamente pendente e assenza di strade interne	1
Pianeggiante e assenza di strade interne	2
Pianeggiante e presenza di strade interne	3

Tipo di coltura presente sul terreno

Il tipo di coltura presente sul terreno pignorato è stata individuata sia in fase di sopralluogo che dalle visure catastali mentre la coltura presente sui terreni utilizzati come comparabili è stata determinata attraverso le visure catastali e le foto aeree della zona di ubicazione.

Nel caso di specie sono state individuate le seguenti tipologie colturali: Seminativo-Pascolo e uliveto e a ciascuna tipologia, poi, è stato attribuito il punteggio specificato nella sotto stante tabella:

Classe	Punteggio
Seminativo – Pascolo	1
Uliveto	2

Stima del valore di mercato del bene pignorato descritto nel lotto n.4

Nella stima del valore di mercato i dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A, B e C) e al subject (bene oggetto di relazione) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (*Cfr. tabella n. 3*)



Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject
Prezzo (€)	€ 35.000,00	€ 18.000,00	€ 22.000,00	-
Data (mesi)	24	7	19	0
Superficie agricola totale (mq)	12.300,00	19.330,00	10.351,00	29.300,00
Giacitura del terreno e presenza di viabilità interna	0	2	3	0
Coltura	2	1	2	1

Tabella n. 3

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n. 4).

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Superficie catastale	€ 0,93	€ 0,93	€ 0,93

Tabella n. 4

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. 5).

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Prezzo	€ 35.000,00	€ 18.000,00	€ 22.000,00
Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 15.810,00	€ 9.272,10	€ 17.622,57
Prezzo corretto	50.810,00 €	27.272,10 €	39.622,57 €

Tabella n. 5

Il test di verifica dei prezzi corretti, facendo riferimento ai comparabili A e B, si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che si calcola con la seguente relazione:

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

e il test si considera superato se $d\% \leq 3 \div 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.



Nel caso di specie i prezzi corretti degli immobili, poiché la divergenza (D) tra i comparabili A, B e C è pari a 86,31%, differiscono per effetto delle restanti caratteristica (giacitura del terreno, presenza di strade interne e tipologia colturale) di cui non si è riusciti a determinare il prezzo marginale.

Per determinare sia il valore di mercato del bene immobile che il prezzo marginale delle suddette caratteristica si è dovuto ricorrere al sistema di stima.

Il sistema di stima è una metodologia matematica con cui si separa dal valore dei comparabili l'effetto delle caratteristiche suddette, calcolandone il prezzo marginale, e nel contempo anche il valore di mercato del subject (bene oggetto di stima).

Il sistema di equazioni (che costituiscono il sistema di stima) si presenta nel modo seguente:

$$S = D^{-1} P$$

Dove

S= vettore delle incognite

D⁻¹= Matrice inversa dei coefficienti

D=Matrice dei coefficienti

P= Vettore dei prezzi corretti ottenuti dalla tabella n.5 del MCA

Nel caso di specie

- le incognite, sono rappresentate dal prezzo marginale della caratteristica giacitura del terreno, presenza di strade interne e tipologia colturale presente sul terreno, nonché dal valore del subject e costituiscono il vettore delle incognite s di seguito rappresentato



$$S = \begin{matrix} V \\ A \\ C \end{matrix}$$

- i prezzi corretti costituiscono il vettore dei termini noti p:

$$P = \begin{matrix} € 50.810,00 \\ € 27.272,10 \\ € 39.622,57 \end{matrix}$$

- i coefficienti delle incognite costituiscono la matrice dei coefficienti

D costruita sulle differenze della caratteristica (stato di manutenzione)

$$D = \begin{matrix} 1 & 0 & 1 \\ 1 & 2 & 0 \\ 1 & 3 & 1 \end{matrix}$$

dove nella prima colonna sono riportati i coefficienti del valore di mercato del subject (pari all'unità).

- D^{-1} è la matrice inversa di **D**

$$D^{-1} = \begin{matrix} 0,66666667 & 1 & -0,66666667 \\ -0,33333333 & 0 & 0,33333333 \\ 0,33333333 & -1 & 0,66666667 \end{matrix}$$

Per esteso la soluzione del sistema di equazioni è la seguente:

$$\begin{matrix} V \\ A \\ C \end{matrix} = \begin{matrix} 0,66666667 & 1 & -0,666667 \\ -0,33333333 & 0 & 0,33333333 \\ 0,33333333 & -1 & 0,66666667 \end{matrix} * \begin{matrix} € 50.810,00 \\ € 27.272,10 \\ € 39.622,57 \end{matrix}$$

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € **34.730,39**.

Il prezzo marginale delle caratteristiche qualitative (giacitura del terreno e



presenza di viabilità interna, nonché tipologia colturale) sono pari a € 3.729,14 per la giacitura del terreno e di € 16.079,61 per la tipologia colturale. Il valore di mercato in precedenza determinato, per quanto espresso nel paragrafo 15.2, è stato ridotto:

- Del 5% del suo valore al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti;

e, pertanto, il valore finale del bene sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	β (%)	Valore a base d'asta (€)
Unico	€ 34.730,39	5%	€ 32.993,87

15.5 Individuazione lotto

Lotto Unico

Piena proprietà di un terreno con giacitura pendente della superficie catastale di circa 29.300 mq, coltivato a seminativo e pascolo, ubicato nell'altopiano di Vena di Maida sulla SP 88 del comune di Maida (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, al foglio n.41 particelle 7, 17 e 49.

L'anzidetto terreno è privo di viabilità interna, di recinzione, e nel P.R.G. ricade in zona **E (Agricola)**, ove l'attività edilizia è governata dall'articolo 51 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002. Il terreno è soggetto a vincolo sismico, paesaggistico (particella 49), stradale e ricade in area di attenzione nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni.

Valore totale lotto **€ 32.993,87**



16. Quesito n. 16

“Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti 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 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, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta”

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie si veda l’allegato n. 7 della presente relazione.

Lotto unico

Piena proprietà di un terreno con giacitura pendente della superficie catastale di circa 29.300 mq, coltivato a seminativo e pascolo, ubicato nell’altopiano di Vena di Maida sulla SP 88 del comune di Maida (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, al foglio n.41 particelle 7, 17 e 49.



L'anzidetto terreno è privo di viabilità interna, di recinzione, e nel P.R.G. ricade in zona **E (Agricola)**, ove l'attività edilizia è governata dall'articolo 51 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002. Il terreno è soggetto a vincolo sismico, paesaggistico (particella 49), stradale e ricade in area di attenzione nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni.

COMUNE DI UBICAZIONE: Maida

VIA: Frazione Vena Di Maida, SP88

CONFINI: a **nord** in parte con la strada provinciale SP 88, in parte con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con le particelle 50 e 51 e per la restante parte con il terreno identificato sul foglio di mappa 32 con le particelle 165 e 79, a **ovest e sud** con la strada provinciale SP 88, a **est** con terreno identificato sul foglio di mappa 32 con la particella 84.

ESTENSIONE: Superficie catastale: 29.300 mq

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
41	49		Seminativo	5	12.900	5,33	3,33
	17		Seminativo	4	9.910	10,24	4,09
	7	AA	Uliveto	2	43	0,23	0,12
		AB	Pascolo	2	6.447	4,66	2,00

ATTUALE PROPRIETARIO:

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: dell'atto di compravendita a rogito del notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 01/08/1997 rep. n. 114934,



registrato a Lamezia Terme in data 11/08/1997 al n. 1398 serie I, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro ai nn. 16613 del RG e 13826 del RP

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 21 novembre 2019 reg. part. n. 1575 reg. gen. 15665, scaturente da ipoteca concessione amministrativa derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per atto del 15/11/2019 rep. n. 2352/3019 emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione (Capitale € 121.257,96 – Totale € 242.515,92), a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE.

Trascrizione contro del 18 gennaio 2023 reg. part. n. 544 reg. gen. 661, verbale pignoramento immobili del 13/12/2022 rep n. 1098 a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L.

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene al momento del sopralluogo è occupato dall'esecutato.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: ricade in zona agricola "E" ove gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni indicate nell'articolo 51 della L. U. n. 19/2002, nonché il quadro regionale a valenza paesaggistica approvato con delibera del consiglio regionale n. 134 del 1/8/2016, atteso che la particella 49 è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs 42/2004.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non sono presenti fabbricati sul terreno

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 32.993,87



17. Quesito 17

“Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni”

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno del complesso immobiliare oggetto della presente perizia costituisce l'allegato n. 1 della presente relazione.

18. Conclusioni

In conclusione il più probabile valore di mercato da attribuire al compendio immobiliare pignorato è di € **32.993,87**.

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione, che i valori sopra espressi per ciascun lotto sono da intendersi esclusi d'iva (22%) e che i costi di aggiornamento catastale, specificati nei paragrafi 12, restano a carico dei potenziali acquirenti e non possono essere considerati esaustivi.

Si rende, infine, noto al potenziale acquirente che per la diversa utilizzazione del compendio rispetto alla destinazione d'uso indicata dal sottoscritto in perizia è necessario richiedere un parere di fattibilità ai preordinati uffici comunale e sovracomunali e rispettare tutte le prescrizioni urbanistiche contenute nelle NTA e nel regolamento edilizio.

Si specifica, altresì, che i costi per la cancellazione delle formalità trascritte e quelli per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, indicati



nel paragrafo 11, che sono a carico dei potenziali acquirenti, non sono esaustivi poiché la loro dipendenza è temporale e sono comunque soggetti all'approvazione da parte della conservatoria dei registri immobiliari.

Si osserva ancora che i lavori di manutenzione per il ripristino della strada di accesso al lotto sarà a carico degli acquirenti, previo accordo con i proprietari dei fondi limitrofi.

Rimarranno a carico del potenziale acquirente anche i costi per le variazioni catastali necessari ad aggiornare la tipologia colturale delle particelle pignorate.

Si osserva, infine, che la vendita sarà a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Con l'auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 09.05.2023

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo

