

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**Oggetto: **CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 52/2021 R.G.E. VERTENTE****PRELIOS CREDIT SOLUTION S.p.A. CONTRO** [REDACTED]Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa ALESSIA IAVAZZO**Consulente Tecnico d'Ufficio: **arch. CARLA ISABELLA, con studio tecnico in via****Coscaro, 107 - San Mazzeo di Conflenti (CZ), C.F.** [REDACTED]

il giorno 07/01/2022, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Alessia IAVAZZO, disponeva la nomina della sottoscritta, Carla arch. Isabella, quale consulente tecnico d'ufficio nella causa **N. 52/2021 R.G.E.** vertente tra **PRELIOS CREDIT SOLUTION S.p.a.** contro [REDACTED]

La sottoscritta accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti posti dal G.E., che di seguito si riportano integralmente:

- 1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.1 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 12;*
- 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*

Studio Tecnico Φ8

INDIRIZZO POSTALE e Sede Fiscale: Via Coscaro, 107 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ)

Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491, Cellulare: 3338092361

E-mail: info@studiof8.it / carlaisabella@pec.it - Internet: www.studiof8.it

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 12;

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



- data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando 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, co. 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, co. 6, della citata L. 47/85;*
- 13) *In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*



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

PREMESSA

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso



necessario effettuare Le seguenti ricerche, presso:

- Agenzia delle Entrate 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;
- Svariate Agenzie delle Entrate allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio tecnico del Comune di Nocera Terinese (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;
- Ufficio Stato Civile del Comune di Nocera Terinese (CZ)) al fine di recepire l'estratto dell'atto di matrimonio dei soggetti pignorati;
- Archivio Notarile di Cosenza, al fine di reperire il titolo di proprietà originario del bene in esame, a copertura del ventennio, a rogito del Notaio Carlo Viggiani;
- Archivio Notarile di Catanzaro, al fine di reperire i titoli di proprietà del bene in esame, a rogito del Notaio Mario



Bilangione;

- La ricerca delle registrazioni relative agli immobili investigati è stata effettuata presso l'agenzia delle entrate di Lamezia Terme.

Successivamente al rituale giuramento tramite portale, la sottoscritta procedeva a scaricare i fascicoli relativi alla procedura ed a fissare al fine di visionare i documenti ascrivibili alla procedura esecutiva N. 52/2021 R.G.E..

Contestualmente venivano individuati i soggetti coinvolti nella suddetta causa, ed agli stessi si inoltrava comunicazione ufficiale, mediante Raccomandata A.R., del 06/08/2015, indicante la data del sopralluogo presso i cespiti pignorati, stabilita per giorno 25 gennaio 2022, alle ore 11,00 con ritrovo sui luoghi di causa, in Nocera Terinese, Viale Stazione, loc. Marina **(vedi allegato L)**.

Per quanto concerne i patrocinatori della parte procedente, la comunicazione veniva inoltrata tramite PEC.

A pochi giorni dal sopralluogo, la scrivente verificava lo "stato di consegna" delle comunicazioni, constatando che le stesse risultavano pervenute ai destinatari.

Nel giorno e nell'ora statuiti all'incontro e presso i cespiti eseguiti, ubicati in Viale Stazione, loc. Marina, nel Comune di Nocera Terinese, erano presenti: la signora [REDACTED], parte in causa patrocinata dall'avv. [REDACTED], l'ing. Ottaviano Ferrieri e l'arch. Domenico Perri, personali collaboratori della scrivente, e la sottoscritta **(vedi allegato L)**.

Sul posto, quindi, si rilevava e fotografava, l'immobile di proprietà della signora [REDACTED] dello stabile a più livelli, sito in loc. Marevitano, in Nocera Terinese, e consistente in un laboratorio per arte e mestieri al piano seminterrato, dei locali commerciali ed un magazzino, al piano terra ed un lastrico solare, oltre a corte,



beni comuni e manufatti abusivi **(vedi allegato L)**.

Assolte le operazioni di rilievo, si redigeva verbale di sopralluogo, che veniva chiuso alle ore 13.25 e sottoscritto dai presenti **(vedi allegato L)**.

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza **(vedi allegati A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L)**.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1-2-3

Verifica e controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, la sottoscritta accedeva, in data 23/01/2022, alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, e successivamente, allo sportello telematico "Procedure.it" in cui risultavano depositati atti inerenti la causa in oggetto, allo scopo di eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti.

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 52/2021 R.G.E. era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

- ⇒ Certificazione notarile a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), a copertura del ventennio;
- ⇒ Estratto di mappa, Foglio 45, Particella 403;
- ⇒ Nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento del 20/12/2021, R.P. N. 14555, R.G. N. 17507.

Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione era da ritenersi *idonea e completa*, si è



proceduto all'istruzione della perizia.



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 altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;

I beni ricadenti nel verbale di pignoramento immobili del 20/12/2021, R.P. N. 14555, R.G. N. 17507, derivante da Atto Giudiziario del 29/10/2021, Repertorio N. 849, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), e scaturente la **procedura espropriativa N. 52/2021 R.G.E.**, risultano ubicati esclusivamente nel Comune di Nocera Terinese (CZ).

Di seguito vengono esposti, così per come trascritti nell'atto di pignoramento, i cespiti immobiliari esecutati:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto F., **F. 45, P.IIa 403, sub. 4**, Categoria C/3, Laboratori per arti e mestieri, Consistenza 210 mq, Piano S1, Viale Stazione;

2) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto F., **F. 45, P.IIa 403, sub. 5**, Categoria C/1, Negozi e Botteghe, Consistenza 92 mq, Piano T, Viale Stazione;

3) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto F., **F. 45, P.IIa 403, sub. 6**, Categoria C/1, Negozi e Botteghe, Consistenza 85 mq, Piano T, Viale Stazione;

4) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto F., **F. 45, P.IIa 403, sub. 7**, Categoria C/2, Magazzini e locali di deposito, Consistenza 92 mq, Piano T, Viale Stazione;

5) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto F., **F. 45, P.IIa**



403, sub. 1, Categoria E, Ente Comune, Consistenza --, Piano T, Viale Stazione;

6) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto F., **F. 45, P.IIa**

403, sub. 3, Categoria E, Ente Comune, Consistenza --, Viale Stazione;

7) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto F., **F. 45, P.IIa**

403, sub. 8, Categoria L, Lastrico Solare, Consistenza --, Piano T, Viale Stazione al fine di reperire **(vedi allegato E)**.

La procedura esecutiva in esame viene esercitata contro: la signora [REDACTED] C.F. [REDACTED], relativamente all'**unità negoziale N. 1**, per la quota di proprietà pari all'intero ed a favore della **società "SIENA NPL 2018 S.R.L."**, con sede a Roma (RM), C.F./P. iva 14535321005, relativamente all'**unità negoziale N.1**, per la quota di proprietà pari all'intero **(vedi allegato E)**.

Relativamente ai beni pignorati è possibile affermare che la provenienza degli stessi è riconducibile all'acquisto della sola struttura ubicata al piano seminterrato e della corte esclusiva, da parte della signora [REDACTED] in quanto strumentale alla sua attività di impresa artigiana e, pertanto, non rientrante (ai sensi dell'art. 179 c.c., lettera d) nella loro comunione legale dei beni.

L'atto di acquisto è stato redatto in data 25 agosto 2006, a rogito del dott. Mario Bilangione, notaio in Lamezia Terme, rep. N. 90169, raccolta N. 26137, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 26/08/06 al N. 1541, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 28/08/06 al



N. 15517 R.G. e N. 10439 R.P. **(vedi allegato F).**

I beni individuati nell'unità negoziale N. 1 sono, all'attualità, di proprietà della signora [REDACTED] e dalle indagini e riscontri effettuati, non permangono dubbi in merito alla titolarità del soggetto esecutato sui cespiti pignorati, e della quota di proprietà posta in vendita.

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato cielo-terra insistente su Viale Stazione, realizzato a partire dal 2004, in virtù del **permesso di costruire N. 1561**, rilasciato in data 5 marzo 2004, e successivamente sopraelevato **(vedi allegati A, B).**

In particolare, gli immobili interessati dalla procedura espropriativa risultano essere l'intero piano seminterrato dello stabile, il piano terra, il lastrico solare e le corti comuni **(vedi allegati A, B).**

L'area in cui risulta collocato l'edificio investigato, in particolare, è individuata nel PSC del Comune di Nocera Terinese, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, ricadente nel reticolo individuato come "Zona C2.3 – Marevitano.

L'area sopra individuata è disciplinata dall'art. 164 del REU del PSC, che prevede un Ambito di lottizzazione già convenzionato (A.L.C.) **(vedi allegato A).**

L'immobile interessato risulta inserito in un contesto urbano molto ampio e variegato; la zona marina del Comune di Nocera Terinese (CZ), oltre alle numerose strutture balneari che si sono sviluppate nel tempo, contempla anche numerose attività commerciali, sorte proprio in loco,



grazie alla presenza della strada di collegamento al vicino svincolo autostradale, e, quindi, soggetta ad un notevole flusso di traffico che, sicuramente, aumenta l'appetibilità sul mercato dei prodotti commercializzati dalle varie realtà produttive della zona.

La fascia, quindi, può essere considerata fortemente antropizzata, strategica, ed inserita in un contesto urbanistico "centrale", **(vedi allegato A).**

GENERALITA' LOTTO

La scelta di non frazionare l'immobile in più lotti ha tenuto conto della natura dei cespiti, delle autorizzazioni comunali, della destinazione d'uso, del reale utilizzo della quota pignorata, e dell'innestarsi di eventuali servitù ingestibili per l'acquirente.

Altra considerazione, fondamentale per la scelta di un unico lotto ha riguardato la funzionalità dell'utilizzo dei beni da parte di un unico proprietario.

In conclusione, i beni pignorati per l'intero, saranno i seguenti:

LOTTO UNICO: *Fabbricato a due piani fuori terra più lastrico solare, costituito da corte esclusiva, adibito a laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato, corredato da corte, e al piano terra da negozi e magazzini sempre a servizio dell'attività.*

Di seguito l'identificazione degli immobili censiti al **Foglio di mappa N. 45, Particella 403 del Comune di Nocera Terinese.**

- **sub. 4**, categoria "C/3" – "Laboratorio per arti e mestieri", classe 3; consistenza 210 mq, Superficie Catastale Totale: 241



m², Rendita € 292,83, Viale Stazione Snc, piano S1,

- **sub. 5**, categoria "C1, – "negozi e botteghe", consistenza 92 mq, Superficie Catastale Totale: 103 m², € Rendita 883,76, Viale Stazione Snc, piano T;
- **sub. 6**, categoria "C1, – "negozi e botteghe", consistenza 85 mq, Superficie Catastale Totale: 98 m², € Rendita 816,52, Viale Stazione Snc, piano T;
- **sub. 7**, categoria "C2, – "magazzini e locali di deposito", consistenza 25 mq, Superficie Catastale Totale: 31 m², € Rendita 29,70, Viale Stazione Snc, piano T;
- **sub. 1**, bene comune non censibile (corte);
- **sub. 3**, bene comune non censibile, (scala PT-P1);
- **sub. 8**, categoria "F5, – "Lastrico solare", piano 1;

Come detto, l'immobile ospitante i cespiti oggetto di stima, è posizionato nella fascia litoranea, precisamente su Viale Stazione nel comune di Nocera Terinese (CZ).

L'accesso al piano strada, per gli immobili posti al piano seminterrato, è regolato da un cancello carrabile metallico scorrevole.

Per raggiungere le porte di accesso ai locali seminterrati, dal piano strada, si deve percorrere la rampa carrabile di collegamento, con finitura in materiale cementizio e ricavata sul lato Sud-Ovest della proprietà, che consente, quindi, il superamento del dislivello tra il piano strada (Viale Stazione) e l'accesso al piano seminterrato.

Usufruendo della rampa, dunque, si giunge in prossimità della



corte dove si trova subito l'accesso principale, collocato sul fronte Ovest, dotato di serranda metallica avvolgibile, e porta scorrevole.

Anche sul fronte Nord sono presenti altri due grandi infissi accessibili, dotati di serrande scorrevoli e di portefinestre in alluminio di buona fattura.



Nello spazio cortilizio il piazzale è stato realizzato con materiale inerte che ha creato un fondo abbastanza compatto.

La sottoscritta, come di consueto, dopo aver effettuato rilievo grafico e fotografico, procedeva alla restituzione grafica dei cespiti oggetto d'indagine e, contestualmente, effettuava il raffronto con le planimetrie catastali in atti, e con gli elaborati progettuali a corredo delle pratiche urbanistiche recuperate presso il comune di Nocera Terinese **(vedi allegato B)**.

Nello specifico, dal confronto tra il rilievo effettuato dalla scrivente e le planimetrie catastali agli atti, risalenti all'anno 2016, a firma dell'Ing. Pulice Antonio Francesco, iscritto all'ordine degli ingegneri di Catanzaro al N. 1325, sono state riscontrate alcune difformità **(vedi allegato**



B).

In particolare, nel lotto oltre al fabbricato principale, regolarmente autorizzato, erano stati eretti dei fabbricati posticci, utilizzati per lo più come locali di deposito materiale o di ricreazione che si devono ritenere totalmente abusivi e da demolire.

Il locale principale al piano seminterrato, sub. n. 4, ed il locale posto al piano primo individuato con il sub n. 6, vengono utilizzati dalla ditta [REDACTED] rappresentata dal sig. [REDACTED] con contratto di comodato d'uso gratuito rinnovato in data 28 Gennaio 2020, registrato a Lamezia Terme il 28/01/2020, N. 80, serie 3.

In effetti l'intero piano terra del fabbricato, classato come "laboratorio per arti e mestieri" viene adoperato dalla ditta [REDACTED] che lo utilizza per la realizzazione di prodotti in alluminio. In prossimità dell'accesso principale è stato collocato un piccolo ufficio a servizio dell'attività.

All'interno il locale risulta gradevole, illuminato con luce naturale grazie alle varie zone sfinestrate collocate sui muri liberi, mentre nella zona seminterrata è stato ricavato un vano tecnico, creato in corrispondenza delle rampe e scale di accesso al piano superiore, di altezza media pari a circa due metri.

Questo locale, comunicante con l'attività, viene utilizzato impropriamente come deposito materiale.

Sempre al piano seminterrato, a destra rispetto all'ingresso sono stati ricavati i servizi igienici a servizio dell'attività e gli spogliatoi.



In particolare, la zona servizi è provvista di servizio igienico per portatori di handicap, servizi e locali utilizzati dai lavoratori dell'attività

Alcuni locali dei servizi igienici sfiorano nel volume tecnico, infatti, hanno altezza minima pari a 1,90 m.

A ridosso dei servizi igienici si trova la scala che porta al piano superiore, che collega al vano scala accessibile dall'esterno.

Al piano primo, attraversando le scale esterne, si raggiunge una zona ballatoio che permette comodamente l'accesso sia al vano scala che ai due locali classati come negozi.

Nel locale posto a destra rispetto al prospetto lato strada si trova l'esposizione dei prodotti utilizzati sempre dalla [REDACTED] il locale è dotato di piccolo wc ed è occupato da una serie di pannelli con l'esposizione di prodotti in alluminio.

Nel locale attiguo, in occasione del primo sopralluogo si trovavano altresì prodotti esposti.

In prossimità del deposito della consulenza la sottoscritta effettuava una visita al fine di verificare la corrispondenza con il rilievo effettuato precedentemente e rilevava che nei locali individuati con il sub. 5, classato come negozio, e nel sub 7, classato come magazzino stavano apportando delle variazioni in seguito a rilascio dell'autorizzazione SCIA presentata in data 31/10/2022 dal sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di comodatario.

Dallo studio della planimetria in atti, infatti, risulta essere stato ampliato il servizio igienico a discapito del magazzino individuato con il



sub. 7 **(vedi allegato B)**.

Il corpo scale, accessibile dal piano strada, collega oltre che il locale individuato con il sub 5 anche il locale magazzino con un collegamento diretto dalla scala, ma un po' contorto visto che si devono prima salire dei gradini fino al pianerottolo di interpiano, e poi riscendere tramite una piccola rampa posta all'interno del locale.

La scala di collegamento, individuata con il sub 3, raggiunge anche il lastrico solare dove emergono i ferri dei pilastri, lasciati probabilmente per un'eventuale sopraelevazione.

Questo solaio risulta provvisto di guaina bituminosa impermeabilizzante che con il tempo potrebbero creare infiltrazioni di acqua ai solai sottostanti.

Bisogna specificare che con la variante al permesso di Costruire N. 1558/03, presentata nel febbraio 2004, con parere favorevole della commissione edilizia dell'03/03/2004, sull'attuale lastrico solare sarebbe dovuto essere costruito un altro piano, adibito ad abitazione, ma tale sopraelevazione di fatto non è mai stata effettuata.

I locali posti al piano seminterrato, di origine abusiva ed illegittima, devono essere rimossi a cure e spese dell'acquirente sub-asta con trasporto a discarica del materiale di risulta ed il pagamento dei relativi oneri.

Relativamente al raffronto tra la pianta rilevata e gli elaborati progettuali, a firma del tecnico progettista, ingegnere Antonio Pulice, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Catanzaro al N. 1315,



sono state individuate altre differenze, tra cui l'utilizzo del volume tecnico al piano seminterrato che avrebbe dovuto invece essere inaccessibile. Alcune differenze non sostanziali sono state rilevate anche al piano primo ma si tratta comunque di difformità che possono essere sanate.

(vedi allegato B).

Anche per la redazione delle planimetrie catastali in atti, del 23/11/2006, il tecnico che ha presentato i lavori risulta essere l'ingegnere Pulice Antonio Francesco iscritto all'ordine degli ingegneri con il N. 1314.

Il piano seminterrato risulta pavimentato con mattonelle in gres di discreta fattura, intonacato e corredato da impianto di illuminazione a



norma.

L'ambiente

luminoso è

altresì

dotato di

infissi in

alluminio di

buona

fattura.

Il cespite al piano seminterrato è censito al catasto fabbricati del Comune di Nocera Terinese, **foglio di mappa N. 45, particella N. 403, sub. 4**, categoria C/3 "Laboratorio per arti e mestieri", classe 3, consistenza 210 mq, rendita 292,83 €, Viale Stazione snc, piano S1, in testa alla signora [REDACTED]





██████████
 ██████████
 ██████████
 eseguita
 per la quota
 pari ad 1/1
 (vedi allegato

D).

Il piano terra è costituito da due locali commerciali, e da un locale di deposito accessibile dal vano scala posto a sinistra rispetto al piano.

- I cespiti censito al catasto fabbricati del Comune di Nocera Terinese, sezione censuaria di Sambiasse, **foglio di mappa N. 45, particella N. 403, sub. 5**, categoria "C1, - "negozi e botteghe", consistenza 92 mq, Superficie Catastale Totale: 103 m², € Rendita 883,76, Viale Stazione Snc, piano T e sub

6, categoria "C1, - "negozi e botteghe", consistenza 85 mq, Superficie Catastale Totale: 98 m², € Rendita



816,52, Viale Stazione Snc, piano T risultano accessibili direttamente dalla presenza di aperture dotate di vetrine espositive provviste di avvolgibili in alluminio **(vedi allegato D)**.

I due locali commerciali, comunicanti tra loro vengono utilizzati in parte come esposizione dei prodotti realizzati al piano terra dallo [REDACTED] e per tale motivo risultano suddivisi in più ambienti, mediante la messa in opera di strutture in cartongesso, quindi, provvisorie.

Il sub 6, ovvero il locale posto a destra rispetto al prospetto lato strada è provvisto di un piccolo vano destinato a servizio igienico.

Anche parte del sub 5, ovvero il locale commerciale accessibile dalla vetrata centrale, posto al centro del piano, risultava adibito in parte come zona espositiva.

Al momento questa porzione di piano e il locale individuato come locale di deposito, comunicanti tramite una porta interna, sono oggetto di lavori secondo la Scia presentata in data 31/10/2022 dal sig. [REDACTED] in qualità di comodatario e, quindi, potrebbero subire delle modifiche rispetto a quando rilevato fotografato dalla sottoscritta.

I due locali commerciali sono pavimentati con piastrelle in gres di discreta fattura, intonacati e colorati.

I solai delle zone espositive sono stati controsoffittati con pannelli modulari fonoassorbenti creando un ambiente gradevole.

Nel locale centrale si stavano effettuando dei lavori di ampliamento del servizio igienico a discapito della superficie del locale



di deposito.

Dal piano primo è, altresì, possibile accedere alla scala comune, allo stato rustico, che collega oltre che il piano seminterrato anche il Magazzino o locale di sgombero individuato con il sub 7, categoria "C2, - "magazzini e locali di deposito", consistenza 25 mq, Superficie Catastale Totale: 31 m², € Rendita 29,70, Viale Stazione Snc, piano T.

Lo stato manutentivo della zona commerciale è risultato buono, ben illuminato e rifinito.

Anche per quanto concerne il deposito, è possibile affermare che lo stato conservativo è discreto, anche se al momento della visita di verifica si stavano effettuando dei lavori.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres, di colore chiaro.

Gli infissi esterni, di accesso al piano, sono in vetro con struttura portante in alluminio di ottima fattura, così come le finestre presenti; tra i vari ambienti del piano, non sono presenti porte.

L'impianto elettrico è parso funzionale, seppur non sia stato possibile verificarne il corretto funzionamento; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Per quanto concerne il condizionamento all'esterno sono presenti almeno 6 unità esterne, mentre all'interno è stato individuato solo uno splitter; sul lato Nord è presente una caldaia murale.

Come di consueto, la sottoscritta a rilievo grafico e fotografico



completato, procedeva alla restituzione vettoriale del cespite oggetto d'indagine e, contestualmente, effettuava il raffronto con la planimetria catastale agli atti, e con gli elaborati progettuali a corredo delle pratiche urbanistiche recuperate **(vedi allegato B)**.

Dai rilievi effettuati, sono emersi i seguenti dimensionamenti:

LOTTO UNICO-

PIANO SEMINTERRATO

- Superficie commerciale → 229,68 mq;

Superficie utile → 210,00 mq;

L'altezza è pari a 2,90 metri.

PIANO TERRA

- Superficie commerciale → 230,00 mq;

- Superficie utile → 206,00 mq;

L'altezza è pari a 3,30 metri.

LASTRICO SOLARE

- Superficie commerciale → 283,50 mq.

DOCUMENTAZIONE COMUNALE

La scrivente fin dal momento del giuramento ha avviato l'ordinaria ricerca degli atti, con particolare attenzione all'aspetto urbanistico dei beni oggetto di valutazione.

Al fine di individuare le autorizzazioni urbanistiche riconducibili all'immobile ospitante i cespiti eseguiti, pertanto, si è interfacciata con l'ufficio tecnico del Comune di Nocera Terinese (CZ), inoltrando apposita richiesta in data 11/03/2022 **(vedi allegato G)**.



Dai documenti urbanistici, rinvenuti dalla scrivente presso gli uffici competenti, nonché, da altri incartamenti presenti agli atti, è emerso che per il fabbricato ospitante i cespiti pignorati, è stato richiesto un primo Permesso di costruire in testa ai signori [REDACTED] e [REDACTED] N. 1558/03.

Sempre a nome dei coniugi [REDACTED], proprietari del terreno originario su cui è stata eretta la costruzione, è stato poi richiesto un permesso di costruire" variante in corso d'opera relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione attività artigianale e commerciale per la ridefinizione della rampa di accesso permesso di costruire 1558/03.

Nel febbraio 2004 i signori [REDACTED] presentavano variante in corso d'opera; Il suddetto progetto, corredato da relazione tecnica ed elaborati grafici, valutato dalla commissione edilizia in data 05/03/2004 otteneva esito favorevole e relativo permesso di costruire in variante N. 1561. **(vedi allegato 6).**



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.

LOTTO UNICO → Con atto di Compravendita del 25 agosto 2006, a rogito del dott. Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese, rep. N. 90169, raccolta N. 26137, registrato a Lamezia Terme il 26/08/2008 al N. 1541, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 28/08/2006, al N. 15517 R.G. e N. 10439 R.P., perveniva alla signora: [REDACTED] (soggetto



esecutato), [REDACTED] C.F. [REDACTED], che lo acquistava in qualità di bene personale (art. 179 c.c., lett. D), la proprietà dell'erigendo fabbricato ospitante i cespiti eseguiti.

Occorre preliminarmente affermare che i dati, di seguito riportati, vengono stralciati dal suddetto atto di acquisto.

Alla data di stipula della compravendita, l'immobile era così individuato:

1) *Fabbricato in corso di costruzione sito in Nocera Terinese (Catanzaro) alla località Monachello – Marevitano, da cielo a terra, al viale Stazione, composto di piano seminterrato di circa mq. 240 (metriquadri duecentoquaranta) e di piano terra di circa mq. 240 (metriquadri duecentoquaranta) e sovrastante lastrico di copertura, da adibirsi a laboratori artigianali con annessa corte di esclusiva pertinenza; il tutto confinante con detta via Stazione, proprietà [REDACTED] da tre lati, salvo altri. Detto immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese in ditta ai venditori, foglio 45, particelle:*

- 403 sub. 2, piano T-S1, in corso di costruzione;
- 403 sub. 1, corte esclusiva **(vedi allegato F)**.

Occorre ribadire che, con l'atto in questione, la parte eseguita acquistata un fabbricato in corso di costruzione, per come riportato nel titolo "attualmente costituito da fondazioni, pilastratura in c.a., solai, tampognatura esterna e solaio di copertura" **(vedi allegato F)**, che a



seguito di interventi strutturali e variazioni catastali, propongono l'immobile nello stato di fatto in cui si presenta oggi.

All'articolo 1, viene altresì specificato che, i beni sono da considerare di esclusiva proprietà della signora [REDACTED] parte in causa, in quanto sull'atto di acquisto suddetto, è chiaramente riportato che: *"Il signor [REDACTED] dichiara che il presente immobile viene acquistato esclusivamente dal coniuge [REDACTED] [REDACTED] in quanto bene strumentale alla sua attività di impresa artigiana e pertanto ai sensi dell'art. 179 c.c., lettera d) non rientra nella loro comunione legale dei beni"* **(vedi allegato I).**

La parte venditrice dei suddetti cespiti era costituita da coniugi:

[REDACTED] e
[REDACTED], coniugati in regime di comunione legale.

Il prezzo pattuito per la vendita era pari a 210.000,00 € **(vedi allegato F).**

Ai fini della continuità ventennale, occorre specificare che i cespiti in questione erano pervenuti ai coniugi [REDACTED] in virtù di atto di Compravendita del 30 settembre 2003, a rogito del Notaio Mario Bilangione, rep. N. 78334, raccolta N. 21729, registrato a Lamezia Terme il 07/10/2003, al N. 1764, Serie 1KT, e trascritto a Catanzaro 27/10/2003 ai NN. 20307/14486 **(vedi allegato F).**



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.

Come già esposto nei quesiti 4 e 5 della presente relazione, i cespiti appartengono esclusivamente alla signora: [REDACTED]

[REDACTED], C.F.

[REDACTED].

La quota di proprietà eseguita, con riferimento al pignoramento immobiliare del 20/12/2021, R.P. N. 14555, R.G. N. 17507, derivante da Atto Giudiziario del 29/10/2021, Repertorio N. 849, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), infatti, colpisce per l'intero il lotto di vendita statuito **(vedi allegato E)**.

In ottemperanza al quesito avanzato, è possibile relazionare che alcuni fattori, come l'aspetto distributivo potrebbero indurre alla costituzione di più lotti di vendita avendo i lotti accessi indipendenti; andando a fondo nell'analisi bisogna evidenziare il progetto che rilascia l'autorizzazione come una serie di attività connesse tra loro, con scarsa appetibilità sul mercato, in quanto i beni sono interconnessi tra loro.

In conclusione, appurato, come detto, che la quota di proprietà pignorata è pari ad 1/1 del totale, il lotto è da intendersi come unico.



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.

In occasione del sopralluogo presso i cespiti eseguiti, ubicati in Viale Stazione, nella frazione marina di Nocera Terinese, ed effettuato in data 08/02/2022, la scrivente, oltre ad effettuare il rilievo grafico e



fotografico dei luoghi, aveva modo di constatare lo stato d'uso degli stessi.

In particolare, nel corso del primo sopralluogo, si aveva modo di far luce in merito allo stato d'occupazione dei locali al piano seminterrato, individuati al sub. 4, che allo stato attuale vengono utilizzati come laboratorio artigianale di produzione infissi, in perfetta sintonia con la destinazione catastale del cespite stesso; analogo discorso per il sub. 6, che occupa la parte Nord-Est del piano terra, e che è utilizzato come sala espositiva dei prodotti artigianali realizzati al piano inferiore, di cui si è detto prima.

In riferimento ai sub. 4 e 6, in particolare, occorre relazionare che gli stessi sono stati concessi dal soggetto esecutato, in comodato d'uso gratuito al signor [REDACTED] il [REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED] [REDACTED] a far data dal 20/01/2020, giusta scrittura privata tra le parti, registrata a Lamezia Terme (CZ) il 25/01/2020, N. 80, Serie 3 **(vedi allegato H)**.

Per quanto concerne la restante parte del piano terra, identificata ai subalterni 3 e 7 è possibile riferire che al momento del sopralluogo dell'08/02/2022 erano posti in disuso mentre porzione del sub. 5 veniva utilizzata sempre come zona espositiva collegata al sub.

In prossimità del deposito della presente Relazione Tecnica, la



I dati riportati sull'estratto, sono stati estrapolati dal Registro degli atti di matrimonio dell'anno 1980, atto N. 30, Parte II, Serie A **(vedi allegato I)**.

Non essendo riportata alcuna annotazione sull'atto suddetto, il regime scelto dai coniugi era quello della comunione legale dei beni.

I beni sono, comunque, da considerare di esclusiva proprietà della signora [REDACTED] parte in causa, in quanto sull'atto di acquisto dei cespiti eseguiti, redatto dal Notaio Mario Bilangione in data 25/08/2006, rep. N. 90169, raccolta N. 26137, è chiaramente riportato che: "Il signor [REDACTED] dichiara che il presente immobile viene acquistato esclusivamente dal coniuge [REDACTED] [REDACTED] in quanto bene strumentale alla sua attività di impresa artigiana e pertanto ai sensi dell'art. 179 c.c., lettera d) non rientra nella loro comunione legale dei beni" **(vedi allegato I)**.

Infatti, per giurisprudenza, ai sensi dell'art. 179 cod. civ., "Non costituiscono oggetto della comunione e sono beni personali del coniuge: <<omissis>> d) i beni che servono all'esercizio della professione del coniuge, tranne quelli destinati alla conduzione di un'azienda facente parte della comunione".



QUESITO N. 9

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali 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, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)

I beni ricadenti nella massa esecutata, ed individuati in un **Lotto**



Unico, vanno a comporre un unico corpo di fabbrica, edificato a partire dal 2004, avente più destinazioni d'uso, comunque, attinenti tra loro, ubicato in viale Stazione, nel Comune di Nocera Terinese (CZ).

L'immobile interessato risulta inserito in un contesto urbano molto ampio e variegato; la zona marina del Comune di Nocera Terinese (CZ), oltre alle numerose strutture balneari che si sono sviluppate nel tempo, contempla anche numerose attività commerciali, sorte proprio in loco, grazie alla presenza della strada di collegamento al vicino svincolo autostradale e, quindi, soggetta ad un notevole flusso di traffico che, sicuramente, aumenta l'appetibilità sul mercato dei prodotti commercializzati dalle varie realtà produttive della zona.

Trattandosi di un edificio indipendente, la gestione degli spazi avviene senza interferenze con altri soggetti.

Relativamente al **Lotto Unico** statuito nella presente Relazione tecnica, la signora [REDACTED], *attore esecutato*, insieme al marito [REDACTED] C.F. [REDACTED], coniugati in regime di comunione legale, provvedevano a costituire fondo patrimoniale sottoscritto davanti al notaio Eleonora D'aqui, in data 01/12/2010, rep. N. 111087/14586 trascritto a Catanzaro il 03/01/2011, al N. R.P. 2, e N. R.G. 3 **(vedi allegato F)**.

Con attinenza all'individuazione urbanistica del manufatto oggetto d'indagine, in seguito allo studio della mappa a corredo del PRG del Comune di Nocera Terinese, adottato con delibera del



Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, è possibile relazionare che lo stesso ricade nel reticolo individuato come "Zona C2.3 – Marevitano" **(vedi allegato A).**

L'area sopra individuata è disciplinata dall'art. 164 del REU del PSC, che prevede quanto segue: **Art. 164 Ambito di lottizzazione già convenzionato (A.L.C.) (Zona C2).**

SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

Sistema Insediativo in Trasformazione

AMBITO DI LOTTIZZAZIONE GIA' CONVENZIONATO

"Lottizzazione Marevitano 1"

Localizzazione Marina di Nocera Terinese

Superficie territoriale mq 36.540,00

Plafond edificatorio come da lottizzazione

Indice di fabbricabilità differenziato complessivo come da lottizzazione

Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante, confinante con la Strada Provinciale e strade comunali.

Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare il nucleo insediativo di Marina di Nocera Terinese, attraverso un progetto unitario finalizzato alla realizzazione di un centro commerciale e di un nuovo insediamento di tipo residenziale.

Modalità di attuazione e criteri per la progettazione e la qualità



ecologico-ambientale

L'edificazione sarà organizzata ed eseguita secondo quanto previsto nel Piano di Lottizzazione approvato.

I nuovi interventi e/o quelli di ristrutturazione dovranno prevedere nella sistemazione degli spazi di pertinenza:

Indice di permeabilità all'interno dei lotti = 30%

Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC

Sono ammesse varianti al Piano di Lottizzazione approvato e la creazione di eventuali comparti ai sensi dell'art. 31 della L.U.R.

Capacità insediativa massima

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato.

È consentito l'aumento del 40% della superficie massima complessiva per destinazioni diverse da quelle residenziali, in aggiunta alla capacità insediativa massima già stabilita dal P.d.L, previo un incremento del 30% degli oneri concessori dovuti. Tali oneri saranno destinati dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione e/o al miglioramento di spazi a verde pubblico e servizi.

Funzioni ammesse

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato. Le percentuali di destinazioni previste nel Piano di lottizzazione devono essere verificate sull'interezza del comparto edificatorio e non sui singoli lotti. È comunque sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari ai fini commerciali, di servizio, turistico-ricettivo, attività



produttive e artigianali non moleste.

Dotazione territoriale minima

Quanto già stabilito dal Piano di Lottizzazione approvato. **(vedi allegato G).**



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.

La sottoscritta a ridosso della nomina quale CTU nella presente Procedura Esecutiva, ricorreva ad un'apposita e completa ricerca ipotecaria presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari) **(vedi allegato E).**

L'indagine svolta al fine di ricostruire la cronistoria ipotecaria dei cespiti eseguiti e dell'attore pignorato, pertanto, veniva inoltrata, sia nei confronti del nominativo eseguito, utilizzando i dati anagrafici del medesimo, e sia verso gli immobili pignorati sulla scorta degli estremi catastali **(vedi allegato E).**

Per dare una quadratura più precisa e dettagliata all'indagine effettuata, veniva studiata attentamente la certificazione notarile agli atti, a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, datata 3 gennaio 2022.

In occasione dei sopralluoghi, altresì, si è cercato di interpellare le parti convenute allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di qualsivoglia natura gravanti sulla proprietà.



I risultati ottenuti sono di seguito elencati:

❖ **Trascrizione, COMPRAVENDITA**, *Presentazione N. 56 del 28/08/2006, R.P. N. 10439, R.G. N. 15517*, derivante da Atto Notarile Pubblico del 25/08/2006, Repertorio N. 90169/26137, a rogito del notaio Mario Bilangione, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

- 1) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.Illa 403, Sub. 2, Natura A – "appartamento", Viale Stazione, Piano T-S1;
- 2) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.Illa 403, Sub. 1, Natura CO – "corte o resede", Viale Stazione.

A FAVORE di:

- 1) [REDACTED] C.F.
[REDACTED]

- Relativamente a tutte le unità negoziali, Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/1, in regime di bene personale.

E CONTRO:

- 1) [REDACTED] C.F.
[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/2, in regime di comunione legale;

- 2) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/2, in regime di comunione legale.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA SIGNORA [REDACTED] È TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE [REDACTED]
[REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] CODICE FISCALE E NUMERO
DI ANNOTAZIONE ALLA CAMERA DI COMMERCIO I.A.A. DI CATANZARO [REDACTED]
ANNOTATA ALL'ALBO ARTIGIANI CON IL N. [REDACTED] ISCRITTA AL REA N. [REDACTED] PARTITA IVA
[REDACTED]

❖ **Trascrizione, COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**, *Presentazione N. 3 del 03/01/2011, R.P. N. 2, R.G. N. 3*, derivante da Atto Notarile Pubblico del 01/12/2010, Repertorio N. 111087/14586, a rogito del notaio Eleonora D'aqui, riguardante le seguenti



unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.Illa 403, Sub. 4, Natura C3 – "laboratori per arti e mestieri", Consistenza 210 mq, Viale Stazione, Piano S1;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.Illa 403, Sub. 2;

2) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.Illa 403, Sub. 5, Natura C1 – "negozi e botteghe", Consistenza 92 mq, Viale Stazione, Piano T;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.Illa 403, Sub. 2;

3) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.Illa 403, Sub. 6, Natura C1 – "negozi e botteghe", Consistenza 85 mq, Viale Stazione, Piano T;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.Illa 403, Sub. 2;

4) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.Illa 403, Sub. 7, Natura C2 – "magazzini e locali di deposito", Consistenza 25 mq, Viale Stazione, Piano T;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.Illa 403, Sub. 2;

5) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.Illa 403, Sub. 1, Natura CO – "corte o resede", Viale Stazione, Piano T-S1.

Unità Negoziale N° 2

1) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 33, P.Illa 374, Sub. 9, Natura A3 – "abitazione di tipo economico", Consistenza 6,5 vani, Rione Ligea, Piano 2;

2) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 33, P.Illa 374, Sub. 4, Natura C6 – "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Consistenza 21 mq, Rione Ligea, Piano T.

A FAVORE di:

1) [REDACTED] C.F.

- Relativamente all'unità negoziale N.1, Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/1, in regime di bene personale;

- Relativamente all'unità negoziale N.2, Per il diritto di proprietà superficaria, Per la quota di 1/2, in regime di comunione legale;



2) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N.2, Per il diritto di proprietà superficaria, Per la quota di 1/2, in regime di comunione legale.

E CONTRO:

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N.1, Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/1, in regime di bene personale;

- Relativamente all'unità negoziale N.2, Per il diritto di proprietà superficaria, Per la quota di 1/2, in regime di comunione legale;

2) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N.2, Per il diritto di proprietà superficaria, Per la quota di 1/2, in regime di comunione legale.

Sezione D - Ulteriori informazioni**Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare**

I CONIUGI [REDACTED] CIASCUNO PER I PROPR I DIRITTI, ENTRAMBI PER L'INTERO, COSTITUISCONO UN FONDO PATRIMONIALE COMPRENDEnte I BENI DESCRITTI AL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA, CONVO GLIANDO IN ESSO TUTTO IL COACERVO IMMOBILIARE SOPRAELENcato E DESCRITTO PER PROVENIENZE, COERENZE E DATI CATASTALI NEL TITOLO ALLEGATO, DEDICANDOLO AI BISOGNI E ALLA UTILIZZAZIONE DELL'INTERO NUCLEO FAMILIARE COSTITUITO DAI SUDETTI CONIUGI E DAI FIGLI EX ART.167 C.C.. DITALCHE' ESSI BENI ANCHE SE ENTRATI NEL NUCLEO FAMILIARE IN RAGIONE DI DIVERSI DIRITTI AD ENTRAMBI I CONIUGI, SIN DA QUESTO MOMENTO VENGONO ACCANTONATI E SOTTRATTI ALLA LORO LIBERA DISPOSIZIONE, PER LA PREMINENZA CHE I COSTITUENTI CONFERISCONO AI BISOGNI DI TUTTO IL NUCLEO FAMILIARE COMPOSTO DAI SOPRADETTI CONIUGI, DAI FIGLI [REDACTED]

[REDACTED] E DAGLI ALTRI EVENTUALI FIGLI NAS CITURI. LA TITOLARITA' DEI SOPRADESCRITTI BENI COSTITUENTI IL FONDO RIMANE PUR SEMPRE IN CAPO AI CONIUGI COSTITUENTI NELLE QUANTITA' E NEL LE COMPETENZE DI CIASCUNO, COSI' COME IL CASO DI PRESSANTI ESIGENZE R ICHIESTE DALL'INTERO NUCLEO FAMILIARE.LA LICEITA' DELL'ALIENAZIONE E' CONSENTITA SOLO, CON TUTTE LE RITUALI AUTORIZZAZIONI PER REALIZZARE I BISOGNI DELL'INTERA FAMIGLIA, NON ESSENDO CONSENTITO ALTRIMENTI OGNI ALTRO TIPO DI ALIENAZIONE DISPOSITIVA, POICHE' SOLO IN TAL CASO LA COSTITUZIONE DEL FONDO PATRIMONIALE VERREBBE VANIFICATA. IN OGNI CASO NEL L'EVENTUALE ATTO DISPOSITIVO FATTO AI SENSI DELL'ART.170 C.C. SARA' CO



MUNQUE OBBLIGATORIO ESTERNARE ESPRESSAMENTE I BISOGNI DEL NUCLEO FAMILIARE E LA FINALITA' DI ESSO ATTO DISPOSITIVO AL FINE DI FUGARE DAL O D AI NEGOZI OGNI FORMA DI CONSILIIUM FRAUDIS. INFINE, CAUSA DI ESTINZIONE DEL FONDO PATRIMONIALE E' LO SCIoglimento DEL MATRIMONIO, TUTTAVIA E' DOTTRINA COSTANTE CHE IL FONDO STESSO NON SI ESTINGUE NEL CASO DI SOLUZIONE DELLA COMUNIONE PATRIMONIALE FAMILIARE E CIO' PORTA AL SINALLAGMA: SE IL FONDO E' DEDICATO A PROVVEDERE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA, TA LE DESTINAZIONE SI FORTIFICA SE I CONIUGI IMBOCCHINO UTI SINGULI STRAD E DIVERSE. IN TAL CASO, INFATTI, LA FAMIGLIA E CIOE' LA PARTE PIU' BISOGNOSA DI ESSA ED IN PARTICOLARE I FIGLI, TANTO PIU' SE INCAPACI CHE IL NUCLEO FAMILIARE DOVESSE COMPRENDERE, ALLO STATO NATI O NASCITURI, ABBISOGNANO DI GODERE DI TALUNE GARANZIE E DI TALUNI BENEFICI CHE VENGANO LORO FORNITI DAI BENI GIA' DESTINATI AL FONDO PATRIMONIALE. IN TAL CASO E' CONSENTITO AI CONIUGI [REDACTED] A CIASCUNO DI LORO INDIVIDUALMENTE DI IMPORRE LIBERAMENTE ANCHE IN SEDE GIUDIZIARIA LA PERPETUAZIONE DELLA DESTINAZIONE DEL FONDO ANCHE IN QUEI CASI IN CUI LA NORMA NE PREVEDA LA CESSAZIONE. IN TAL CASO L'ORGANO GIUDIZIARIO PUO' ASSEGNARE, A SUO LIBITO, L'AMMINISTRAZIONE E LA GESTIONE DEL FONDO STESSO AL FINE DI CONSERVARE AI BISOGNI DEI FIGLI E DEL CONIUGE I BENI DEDOTTI IN FONDO PATRIMONIALE AD UNO OD ALL'ALTRO DEI CONIUGI O A CHIUNQUE RIVESTA IL RUOLO DI AFFIDATARIO DEI BENI GIA' DEDOTTI IN FONDO PATRIMONIALE. LA COSTITUZIONE DEL FONDO E' ATTO DI NATURA LIBERALITARIA FATTO A TITOLO GRATUITO E SEGUE LA DISCIPLINA DI CUI AGLI ARTT. 2643 E 2647 C.C. LA SIGNORA [REDACTED] TITOLARE ESCLUSIVA DEL FABBRICATO SITO IN NOCERA TERINESE, ALLA LOCALITA' MONACELLO-MAREVITANO, DA CIELO A TERRA, AL VIALE STAZIONE, COMPOSTO DA UN MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO E DA TRE LOCALI UBICATI AL PIANO TERRA ADIBITI A LABORATORI ARTIGIANALI, CON SOPRASTANTE LASTRICO SOLARE DI COPERTURA ED ANNESSA CIRCOSTANTE CORTE DI ESCLUSIVA PERTINENZA, RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL MEDESIMO COMUNE AL FOGLIO 45 CON LE P.LLE: 403 SUB 4, IL MAGAZZINO; 403 SUBB 5-6 E 7, I TRE LOCALI ADIBITI A LABORATORI ARTIGIANALI E 403 SUB 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE, LA CORTE, PER AVERLO ACQUISITO COME TITOLARE DELL'IMPRESA [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] [REDACTED] CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE DEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI CATANZARO [REDACTED] [REDACTED] PARTITA IVA [REDACTED] NUMERO R.E.A. CZ-[REDACTED] PRECIS A CHE LO STESSO FABBRICATO E' GIA' GRAVATO DALL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CATANZARO IN DATA 28/8/2006 SOTTO I NN.15518 RG E 2507 RP PER LA



COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 50 0.000,00, A GARANZIA DEL MUTUO CONCESSO CON ATTO A ROGITO NOTAR MARIO BILANGIONE DEL 25/8/2006, REPERTORIO N.90170/26138, A FAVORE DELLA BAN CA "MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA" CON SEDE IN SIENA, SEGUITA DA ANNOT AZIONE DI QUIETANZA E CONFERMA PRESENTATA ALLA MEDESIMA AGENZIA DEL TE RRITORIO IN DATA 31/1/2007 SOTTO I NN.1665/294, MUTUO CHE SI IMPEGNA S IN D'ORA AD ESTINGUERE NEI TEMPI DI LEGGE A SUA ESCLUSIVA CURA E SPESE.

❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, Presentazione n. 57 del **28/08/2006**, R.P. N. 2507, R.G. N. 15518, derivante da Concessione a Garanzia di mutuo condizionato con Capitale di € 250.000,00, Tasso interesse annuo 4.5%, Spese di € 250.000,00, Totale € 500.000,00, Durata 20 anni, derivante da Atto Notarile Pubblico del 25/08/2006, Repertorio N. 90170/26138, a rogito del Notaio Mario Bilangione, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

- 1) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.IIIa 403, Sub. 2, Natura A – "appartamento", Località Marevitano, Piano T-S1;
- 2) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.IIIa 403, Sub. 1, Natura CO – "corte o resede", Località Marevitano.

A FAVORE di:

- 1) Banca Monte dei Paschi di Siena SPA, con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/1.

E CONTRO:

- 1) [REDACTED], C.F.



- Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

(IL MUTUO VIENE CONCESSO AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 1.9.1993 N. 385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA). LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 20 (VENTI) CON LE MODALITA', ALLE CONDIZIONI E ALLE SCADENZE CHE SARANNO TUTTE PRECISATE NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, O NEI SINGOLI ATTI DI EROGAZIONE PARZIALE IN AMMORTAMENTO, MEDIANTE RATE COMPREDENTI QUOTE DI CAPITALE ED INTERESSI NELLA MISURA DA DETERMINARSI NEGLI ATTI DI CUI SOPRA E CON PATTO CHE, NONOSTANTE LA SCADENZA CONVENUTA, IL CAPITALE SARA' ESIGIBILE IMMEDIATAMENTE IN TUTTI I CASI DI DECADENZA E DI RISOLUZIONE PREVISTI NEL ROGITO SUCCITATO. DETTE RATE POTRANNO ESSERE ANCHE SOGGETTE A VARIABILITA' PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO PER EFFETTO DELL'ADEGUAMENTO CHE LA BANCA MUTUANTE E' AUTORIZZATA AD EFFETTUARE, SENZA OBBLIGO DI PREAVVISO, DELL'INTERESE CHE SARA' DETERMINATO, A PARTIRE DALLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO REGOLATA A TASSO VARIABILE AGGIUNGENDO AD UNA COMPONENTE FISSA, PARI A 2 (DUE) PUNTI ANNUI - O A QUELLA DIVERSA INFERIORE MISURA CHE SARA' STABILITA NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE - UNA COMPONENTE VARIABILE EQUIVALENTE AL TASSO EFFETTIVO ANNUO CHE VERRA' A RISULTARE DAL RIFERIMENTO- E QUINDI INDICIZZATA- AD UNO DEI SEGUENTI PARAMETRI, DA ASSUMERE CIASCUNO CON LE EVENTUALI MAGGIORAZIONI, LE PRECISAZIONI, LE MODALITA' ED I PERIODI DI RILEVAZIONE, CHE SARANNO PREVISTI NELL'ATTO O NEGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE. PER LA DETERMINAZIONE DEL TASSO VARIABILE SARA' FATTO RIFERIMENTO AL PARAMETRO EURIBOR 6 MESI LETTERA TASSO 360 RISULTANTE DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA



ALTRO QUOTIDIANO FINANZIARIO EQUIPOLLENTE. PER LA DETERMINAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE FISSO SARA' FATTORIFERIMENTO AL PARAMETRO "INTEREST RATE SWAP LETTERA EURO "(IRS) PARI ALLA DURATA CONTRATTUALE RISULTANTE DAL "SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO EQUIPOLLENTE RILEVATO IL GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI STIPULA DELL'ATTO DI EROGAZIONE FINALE CON LE EVENTUALI MAGGIORAZIONI STABILITE NELL'ATTO MEDESIMO. IL PREDETTO PARAMETRO DELL'EURIBOR 6 MESI TASSO 360 SARA' PRESO A RIFERIMENTO ANCHE PER LE EROGAZIONI RATEALI. QUALORA VENGA UTILIZZATA PER L'EROGAZIONE DEL MUTUO PROVVISATA IN VALUTA ESTERA EFFETTUATA DALLA BANCA MUTUANTE CON ISTITUZIONI CREDITIZIE ESTERE O DA ALTRE FORME DI FINANZIAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE DEL MUTUO SARO' DETERMINATO, SEMESTRALMENTE, DAL TASSO INTERBANCARIO RELATIVO, AI DEPOSITI NELLA VALUTA ESTERA CONSIDERATA (LIBOR) - E QUINDI INDICIZZATO ALL'ANDAMENTO DELLO STESSO - CON LE MAGGIORAZIONI PER COMMISSIONI A FAVORE SIA DELLE BANCHE E DELLE ALTRE ISTITUZIONI FINANZIARIE SIA DELLA BANCA MUTUANTE, I RIFERIMENTI, LE PRECISAZIONI, I TEMPI E LE MODALITA' DI RILEVAZIONE STABILITI NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE E FATTI SALVI, IN OGNI CASO, I DIVERSI CRITERI CHE, IN RELAZIONE ALLA PROVVISATA, DOVESSERO ESSERE STABILITI CON L'ATTO DI CUI SOPRA. LE PARTI HANNO INOLTRE CONVENUTO CHE LA VARIABILITA' DEL TASSO D'INTERESSE DEL MUTUO POTRA' ESSERE DETERMINATA CON L'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE SULLA BASE DEI CRITERI DIVERSI DA QUELLI SOPRA PREVISTI IN FUNZIONE DEI DIVERSI PARAMETRI DI VARIABILITA' E DI INDICIZZAZIONE CHE DOVESSERO ESSERE FRA LE PARTI STESSE CONVENUTI E CHE CON IL SUDDETTO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, O CON ATTI DI EROGAZIONE PARZIALE IN AMMORTAMENTO, POTRA' ESSERE ALTRESI' STABILITO CHE IL MUTUO STESSO - O SINGOLE QUOTE DEL MEDESIMO - VENGA RIMBOARSATO PER TUTTA LA SUA DURATA O PARTE DELLA STESSA ANZICHE' MEDIANTE RATE VARIABILI COME SOPRA PREVISTE, MEDIANTE RATE COSTANTI O VARIABILI A SECONDA DELLE DIVERSE MODALITA' DI RIMBORSO DEL CAPITALE, MA CON L'APPLICAZIONE DI UN TASSO FISSO CHE SARA' DETERMINATO CON L'ATTO MEDESIMO. NELLA IPOTESI DI MUTUI CON PROVVISATA IN VALUTA ESTERA LE RATE E IL



CAPITALE DA RIMBORSARE SARANNO MAGGIORATI O DIMINUITI IN RELAZIONE AL RAPPORTO DEL CAMBIO DELLA VALUTA, CON LE MODALITA' STABILITE NEL CONTRATTO ESSENDO GLI IMPORTI RELATIVI INDICIZZATI ALL'ANDAMENTO DEL CAMBIO STESSO. DI TUTTO QUANTO PREVISTO NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE IN ORDINE ALLE MODALITA', CONDIZIONI, TERMINI E SCADENZE DI RIMBORSO, DETERMINAZIONE DI TASSO, NONCHE' DEI COMPENSI E DEGLI ONERI PER ANTICIPATA ESTINZIONE, COMPRESO QUELLO DI CUI AL 1 COMMA DELL'ART. 40 DEL CITATO T.U., SARA' PRESO ANNOTAMENTO A MARGINE DELLA PRESENTE ISCRIZIONE AI SENSI DEL 2 COMMA DELL'ART. 39 DEL SUDDETTO T.U. SI PRECISA CHE LE SOMME ISCRITTE SI INTENDONO AUMENTATE DI PIENO DIRITTO AI SENSI DEL 3 COMMA DELL'ART. 39 DEL D.LGS 1.9.1993 N. 385 DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA MUTUANTE PER CAPITALE, INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI, IN DIPENDENZA DELLE RIVALUTAZIONI DEL CAPITALE E DEGLI INTERESSI CONSEGUENTI ALL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE COMPRESSE QUELLE RELATIVE ALL'ANDAMENTO DEL CAMBIO DELLA VALUTA ESTERA, CONVENUTE NEL CONTRATTO DI MUTUO NEGLI ATTI DI EROGAZIONE PARZIALE E NELL'ATTO DI EROGAZIONE FINALE. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA PER SE' ED I SUOI AVENTI CAUSA A COMUNICARE ALLA BANCA MUTUANTE A MEZZO RACCOMANDATA DA INVIARE ALLA CAPOGRUPPO DI REGGIO CALABRIA VICO S. ANNA 89100 R.C. L'INTERVENUTO TRASFERIMENTO A TERZI DELLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE CON ACCOLLO DEL MUTUO OVVERO LA COSTITUZIONE SULLO STESSO DI UN DIRITTO REALE DI GODIMENTO ENTRO SESSANTA GIORNI DALLA DATA DELL'ATTO CORREDANDO LA COMUNICAZIONE CON COPIA AUTENTICA DEI RELATIVI TITOLI IDONEI A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE. AGLI EFFETTI DELL'ART. 39, COMMA 1 DEL CITATO TESTO UNICO, LA BANCA MUTUANTE ELEGGE DOMICILIO NELLA PROPRIA SEDE IN SIENA, LA PARTE MUTUATARIA, NONCHE' LA PARTE DATRICE D'IPOTECA E LA PARTE FIDEJUBENTE, A TUTTI GLI EFFETTI GIUDIZIARI ED ESECUTIVI, LO ELEGGONO PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO ED IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI NOCERA TERINESE. IL PRESENTE ATTO BENEFICIA DELLE AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI FISCALI PREVISTE DAL D.P.R. 29.9.1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICHE. LA SIGNORA



- 2) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.IIa 403, Sub. 6, Natura C1 – "negozi e botteghe", Consistenza 85 mq;
- 3) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.IIa 403, Sub. 5, Natura C1 – "negozi e botteghe", Consistenza 92 mq;
- 4) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.IIa 403, Sub. 4, Natura C3 – "laboratori per arti e mestieri", Consistenza 210 mq.

A FAVORE di:

1) Equitalia Sud S.P.A., con sede a Roma (RM), C.F. 11210661002, domicilio ipotecario eletto in Via A. Lombardi, Area Metroquadro - Catanzaro;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/1.*

E CONTRO:

1) [REDACTED], C.F. [REDACTED];

- *Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/1.*

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 03076201400001180000, DATA NOTIFICA
COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 19122014 NUMERO DI RUOLO: 250270, ANNO DEL
RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH ,TIPO UFFICIO: 8, DATA
ESECUTORIETA: 04112011 NUMERO DI RUOLO: 250055, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE
ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10092012 NUMERO



Studio Tecnico Φ8 - dott. arch. Carla ISABELLA

DI RUOLO: 250238, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 17092013 NUMERO DI RUOLO: 400016, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 04022013 NUMERO DI RUOLO: 788, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 20092006 NUMERO DI RUOLO: 789, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 20092006 NUMERO DI RUOLO: 440, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08082008 NUMERO DI RUOLO: 565, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08082008 NUMERO DI RUOLO: 734, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 26082008 NUMERO DI RUOLO: 1045, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112008 NUMERO DI RUOLO: 42, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 31122009 NUMERO DI RUOLO: 618, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22062010 NUMERO DI RUOLO: 767, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 05072010 NUMERO DI RUOLO: 809, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 19072010 NUMERO DI RUOLO: 959, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 02082010 NUMERO DI RUOLO: 981, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23082010 NUMERO DI RUOLO: 1034, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10092010 NUMERO DI RUOLO: 1109, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21102010 NUMERO DI RUOLO: 1137, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08112010 NUMERO DI RUOLO: 1273, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE



Studio Tecnico Φ8 - dott. arch. Carla ISABELLA

ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122010
NUMERO DI RUOLO: 1346, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO:
220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122010 NUMERO DI RUOLO: 1347, ANNO
DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA
ESECUTORIETA: 24122010 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE:
2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122011 NUMERO DI
RUOLO: 44, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO
UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23122010 NUMERO DI RUOLO: 49, ANNO DEL RUOLO:
2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA:
23122010 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE
UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08032012 NUMERO DI RUOLO: 0,
ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0,
DATA ESECUTORIETA: 08032012 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE
ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24042012
NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO:
220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08092012 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO
DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA
ESECUTORIETA: 09112012 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE:
2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07122012 NUMERO DI
RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO
UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08032013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO:
2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA:
09112013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE
UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23112013 NUMERO DI RUOLO: 0,
ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0,
DATA ESECUTORIETA: 09052014 NUMERO DI RUOLO: 1, ANNO DEL RUOLO: 2005, CODICE
ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 36100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10102005
NUMERO DI RUOLO: 1, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO:
36100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25102006 NUMERO DI RUOLO: 1, ANNO



DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 36100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10102007 NUMERO DI RUOLO: 85, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 36100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10102008 NUMERO DI RUOLO: 77, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 36100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25102009 NUMERO DI RUOLO: 100, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 36100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122010 NUMERO DI RUOLO: 87, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 36100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25102011 NUMERO DI RUOLO: 174, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 36100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122012 NUMERO DI RUOLO: 78, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 36100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122013 NUMERO DI RUOLO: 4004, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2484, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 25102010 NUMERO DI RUOLO: 2088, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CCZN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 30032012 NUMERO DI RUOLO: 3680, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CCZN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 18102013 NUMERO DI RUOLO: 3542, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 46189, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 01082011 NUMERO DI RUOLO: 1404, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 46189, CODICE UFFICIO: 7 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 26032014.

❖ Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Presentazione N. 1 del **20/12/2021**, R.P. N. 14555, R.G. N. 17507, derivante da Atto Giudiziario del 29/10/2021, Repertorio N. 849, emesso dall'Uff. Giud. Tribunale di Lamezia Terme, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.IIa 403, Sub. 4, Natura C3 – “laboratori per arti e mestieri”, Consistenza 210 mq, Viale Stazione, Piano S1;



2) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.IIa 403, Sub. 5, Natura C1 – “negozi e botteghe”, Consistenza 92 mq, Viale Stazione, Piano T;

3) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.IIa 403, Sub. 6, Natura C1 – “negozi e botteghe”, Consistenza 85 mq, Viale Stazione, Piano T;

4) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.IIa 403, Sub. 7, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 25 mq, Viale Stazione, Piano T;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.IIa 403, Sub. 2;

5) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.IIa 403, Sub. 1, Natura E – “ente comune”, Viale Stazione, Piano T;

6) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.IIa 403, Sub. 3, Natura E – “ente comune”, Viale Stazione;

7) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 45, P.IIa 403, Sub. 8, Natura L – “lastrico solare”.

A FAVORE di:

1) Siena NPL 2018 S.R.L., con sede a Roma (RM), C.F. 14535321005;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.*

E CONTRO:

1) [REDACTED] C.F.



- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITA'

La cancellazione delle formalità gravanti sui cespiti, dalle informazioni raccolte presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catanzaro, prevede l'esborso delle eseguenti cifre:

- Cancellazione **ipoteca Volontaria**, del **28/08/2006**, R.P. N. 2507, R.G. N. 15518, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SPA (Totale € 500.000,00): € 35,00 per tasse = **35,00**;
- Cancellazione **ipoteca Legale**, del **29/06/2015**, R.P. N. 699, R.G. N. 7402, a favore di Equitalia Sud SPA (Totale € 269.319,10): € 59,00 euro per l'imposta di bollo + 0,5% dell'ipoteca (con un minimo di 200,00 euro per l'imposta ipotecaria) + 35 euro per la tassa ipotecaria = **1.440,60 €**;
- ❖ Cancellazione **Verbale di pignoramento immobili**, del **20/12/2021**, R.P. N. 14555, R.G. N. 17507, a favore di Siena NPL 2018 S.R.L.: € 200,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 294,00**.

Quindi, le spese di cancellazione ammontano complessivamente ad euro 1.769,60 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro.

In totale, quindi, il costo complessivo per le cancellazioni delle



formalità composto da spese ed onorari è pari verosimilmente ad **euro 2.300,00 circa.**

**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

Durante lo svolgimento della perizia molteplici volte si è fatto appello ad ispezioni ordinarie presso l'ufficio del catasto allo scopo di ricostruire e raffrontare la documentazione presente agli atti con le modificazioni avvenute negli anni e che a mano a mano venivano raccolte nel corso delle indagini, alla luce, anche, di quanto appurato in fase di sopralluogo.

Relativamente alle ispezioni ipotecarie condotte presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro, si è già relazionato nel quesito precedente; le indagini effettuate allo scopo di coprire il ventennio, sono state condotte presso la Conservatoria dei registri Immobiliari ed indirizzate sia nei confronti del nominativo esecutato, utilizzando i dati anagrafici della stessa, e sia dei cespiti esecutati, avvalendosi dei dati catastali dei medesimi **(vedi allegato E).**

Per quanto attiene alle semplici visure catastali, le indagini sono state svolte presso molteplici uffici dell'agenzia delle entrate – servizi catastali, per ottenere planimetrie ed elaborati relativi agli immobili investigati **(vedi allegato D).**

Il raffronto tra il rilievo dei cespiti effettuato dalla sottoscritta con, il Permesso di Costruire e le planimetrie catastali, entrambi a firma



ingegnere Antonio Pulice, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Catanzaro al N. 1315, ha mostrato delle discordanze.

In particolare, per quanto concerne **il piano seminterrato**, le anomalie individuate, sono dettate dalla mancata rappresentazione dei servizi igienici e dall'utilizzo, seppur come deposito, del volume tecnico, oltre ad alcune tramezzature realizzate con struttura modulare, smontabile.

In merito al **piano terra**, è possibile affermare che in progetto non sono state indicate le varie tramezzature per la suddivisione dei locali in più subalterni.

Le tramezzature presenti, in verità non sono state autorizzate dal punto di vista urbanistico, pertanto, la planimetria catastale non è conforme al progetto, ma rispecchia lo stato di fatto.

C'è da aggiungere che alcune variazioni sono state effettuate negli ultimi tempi in seguito a presentazione di Scia del comodatario datata ottobre 2022, come già accennato in precedenza, mentre, le planimetrie catastali, sono risalenti al 23/11/2006 **(vedi allegato B)**.

Relativamente all'aggiornamento delle planimetrie catastali, ove il Giudice lo ritenesse necessario, nelle more dell'aggiudicazione, la sottoscritta, se autorizzata procederà al perfezionamento degli elaborati catastali.

In conclusione, quindi, non perdurano dubbi sull'identificazione e corrispondenza del bene eseguito, sia in termini di consistenza che per quote di proprietà e diritti reali.



**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, 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, co. 6, della citata L. 47/85

In data 11/03/2022, la scrivente avanzava richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Nocera Terinese (CZ), al fine individuare le autorizzazioni urbanistiche riconducibili all'immobile ospitante i cespiti eseguiti.

Dai documenti urbanistici, rinvenuti dalla scrivente presso gli uffici competenti, nonché, da altri incartamenti presenti agli atti, è emerso che il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 05/03/2004 **(vedi allegati G, F).**

Infatti, in data 22/10/2003 con prot. N. 7303, veniva presentata istanza veniva presentata istanza dai signori [REDACTED] e [REDACTED] per la: "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione ed attività artigianale a tre piani fuori terra da eseguirsi in Marina di Nocera Terinese, località Marevitano – Foglio di mappa n. 45, mappale 130" **(vedi allegato G).**

In data 15/12/2003, veniva rilasciata dal responsabile del servizio geom. Gennaro Macchione, il Permesso di Costruire N. 1558/03.

In data 19/01/2004, prot. 91, sempre dai Signori [REDACTED] veniva presentata una 1' Variante al Permesso di Costruire; sempre nel 2004, in data 01/03/2004 veniva presentata una 2' Variante, prot. n. 354; pratica 1947, per la costruzione

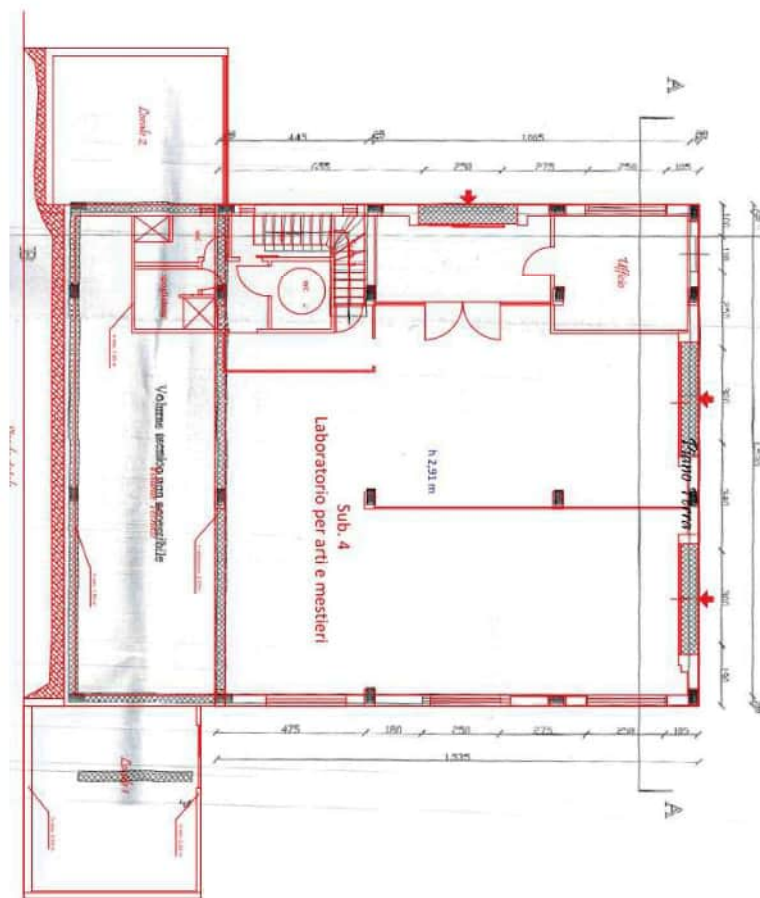


di un fabbricato da adibire ad attività produttiva artigianale ed abitazione in contrada Marevitano nel comune di Nocera Terinese ai sensi della Legge Regionale n. 7/98; il Permesso di Costruire n. 1561/2004 veniva ottenuto in data 05/03/2004; sulla base di tale permesso si iniziavano i lavori con comunicazione del 10/03/2004 **(vedi allegato G)**.

La sottoscritta a rilievo grafico e fotografico completato procedeva alla restituzione vettoriale dei cespiti oggetto d'indagine, componenti il LOTTO UNICO della presente relazione di stima, e, contestualmente, effettuava il raffronto con gli elaborati progettuali a corredo delle pratiche urbanistiche identificate **(vedi allegato B)**.

Nel progetto originario il fabbricato risultava dimensionalmente più piccolo e prevedeva un magazzino ricambi e ricovero mezzi al piano seminterrato, una zona officina al piano terra e un'abitazione al piano primo.

Per quanto concerne il **Piano seminterrato**, dal

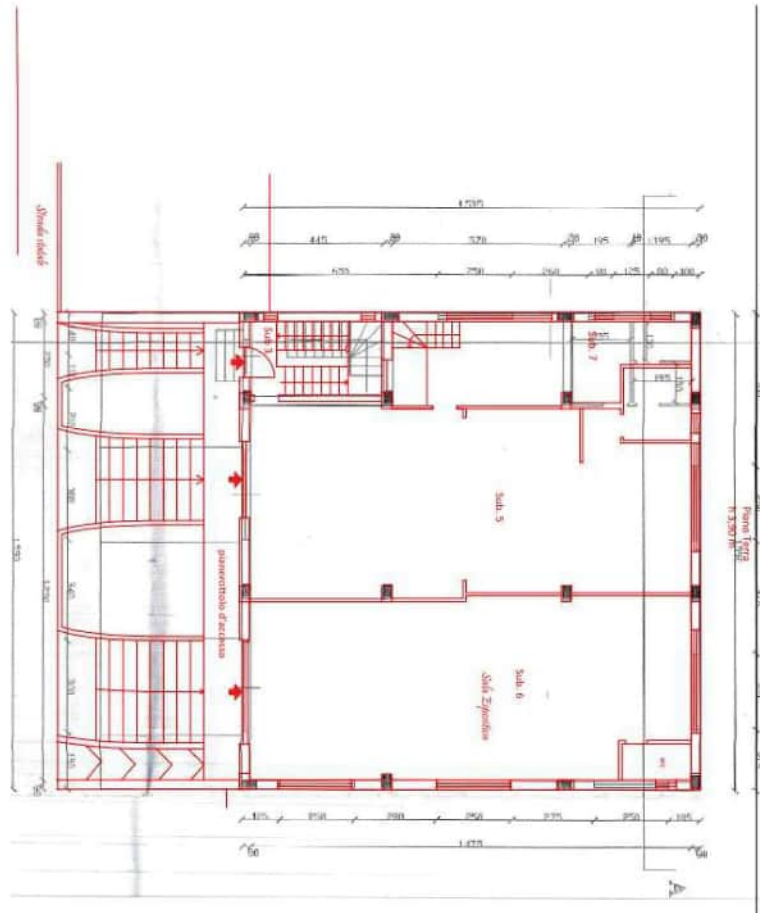


raffronto tra la pianta di rilievo e gli elaborati progettuali allegati, e delle



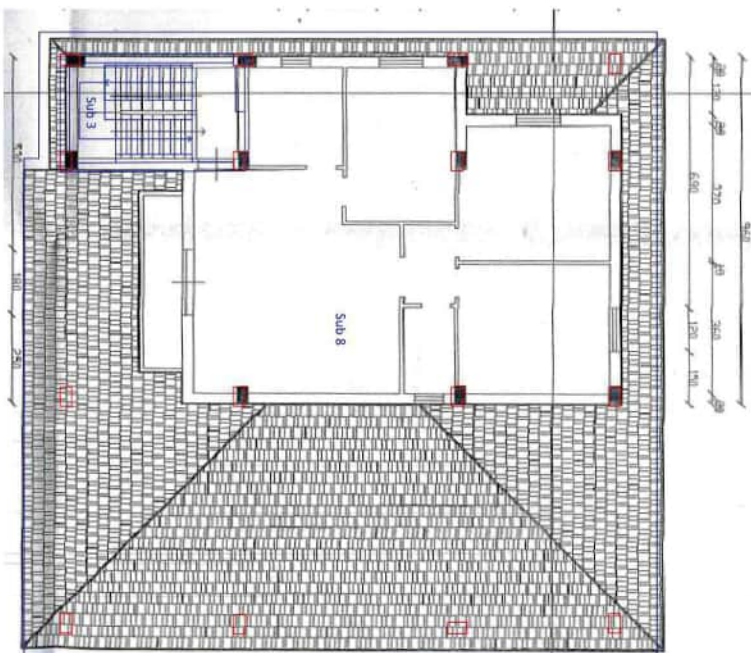
planimetrie risalenti all'anno 2016, a firma dell'Ing. Pulice Antonio Francesco, iscritto all'ordine degli ingegneri di Catanzaro al N. 1325, sono state riscontrate alcune difformità (vedi allegato B).

Da una prima analisi sommaria emergono alcuni fabbricati posticci, utilizzati per lo più



come locali di deposito materiale o ricreativi che si devono ritenere totalmente abusivi e **da demolire**.

Inoltre, rispetto al progetto di variante in corso d'opera, la rampa



attualmente risulta ubicata in posizione non adiacente al fabbricato, come richiesto da progetto ma sfalsata di circa 5 metri e posta a confine con la



proprietà limitrofa.

Infine, il progetto prevedeva un ulteriore piano mai realizzato in quanto l'edificio termina con un lastrico solare costellato dalle "chiamate" dei pilastri.

In realtà, per come evidente anche dall'immagine allegata, l'edificio si sarebbe dovuto concludere con un tetto, in parte abitabile.

Al piano terra, addossato al locale adibito a laboratorio è stato costruito con regolare permesso di costruire anche un vano tecnico, che da progetto era "non accessibile", invece, risulta comunicante con l'area di lavoro essendo utilizzato per lo più come deposito di materiale.

Inoltre, sempre nel volume tecnico sono stati creati alcuni locali di servizio, tra cui gli spogliatoi, aventi altezza minima pari a circa 1,90 m, a servizio dei lavoratori.

Dallo studio del rilievo del piano terra emerge che sono stati ricavati più subalterni ma di tali suddivisioni non esiste la doppia conformità poiché il frazionamento non è stato richiesto dal punto di vista comunale, mentre tale variazione è stata effettuata in catasto.

Inoltre, in seguito ad un sopralluogo di verifica effettuato nei giorni precedenti il deposito la sottoscritta rilevava che la zona ovest del piano era interessata da alcune variazioni effettuate in seguito SCIA datata ottobre 2022.

Essendo i lavori ancora in itinere la sottoscritta non riesce a valutare le differenze che potrebbero essere effettuate successivamente al deposito della consulenza.



In buona sostanza ci si trova al cospetto di un fabbricato quasi completamente difforme rispetto alle autorizzazioni urbanistiche acquisite, per di più gravato da abusi sia di caratteri non essenziale (divisioni interne", sia sostanziali (rampa, annessi abusivi, divisioni in più lotti, mancanza del tetto di copertura).

Inoltre, è bene sottolineare che il fabbricato non è dotato né di collaudo e neppure di agibilità/abitabilità.

La sottoscritta nella formulazione del giudizio di stima ha tenuto conto di queste particolarità, decurtando, di molto, il valore venale.

L'acquirente sub-asta, però, deve essere edotto che si tratta di un fabbricato viziato da abusi sostanziali per i quali non è ipotizzabile, allo stato, l'ottenimento della sanatoria.

Occorrerà, infatti, formulare un progetto organico di sanatoria da sottoporre agli uffici preposti, operazione che esula dal presente mandato.

Certo è che l'eventuale sanatoria e l'ottenimento dell'eventuale agibilità sarà molto oneroso (e di questo, come anticipato, si è tenuto indebito conto).



QUESITO N. 13

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



Così come ampiamente spiegato nei quesiti precedenti, la sottoscritta dopo aver effettuato il rilievo grafico e fotografico dei cespiti eseguiti componenti il lotto, provvedeva ad effettuare la restituzione vettoriale degli stessi, ed al raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali ritirati presso l'ufficio tecnico del comune di Nocera Terinese (CZ), al fine di constatare la congruenza tra quanto "dichiarato" urbanisticamente.

In particolare, dal confronto tra quanto autorizzato all'interno del lotto dal permesso di costruire emergono alcuni fabbricati costruiti in assenza di autorizzazioni edilizie;

Il primo locale è stato costruito tra il muro di sostegno della rampa carrabile e la parete del fabbricato, lato ovest, con travi e pilastri in legno e copertura in lamiera coibentata, realizzata con un tipo di pannelli sandwich con lamiera superiore sagomata a forma di coppi e chiusa con degli infissi in alluminio. Anche il secondo locale abusivo è stato costruito a ridosso del fabbricato, lato est con dei muretti in blocchetti di cemento e copertura ad una falda, realizzata con pannelli coibentati in finto coppo. Questo locale viene utilizzato generalmente per la pausa pranzo degli operai.

Si riscontra altresì un'altra tettoia sorta sempre sul confine, lato nord pari a circa 34 mq, anch'essa di natura abusiva, utilizzata per il ricovero di materiali utilizzati al piano terra.

Essendo tutti di natura abusiva ed illegittima, realizzati oltretutto in condizioni statiche precarie, devono essere rimossi a cure e spese



dell'acquirente sub-asta con trasporto a discarica del materiale di risulta ed il pagamento dei relativi oneri.

Per le operazioni di demolizione, trasporto e smaltimento dell'edificio esistente sono, invece, previsti gli interventi riportati a seguire, con i relativi costi delle lavorazioni, desunti dal Prezziario ufficiale vigente della Regione Calabria.

Demolizione Vuoto per pieno: mc 214 x 16,73 €/mc = 3.580,22 €;

Trasporti: mc 214x 15,79 €/mc = 3.379,06 €;

Oneri di Smaltimento: 63,25 €/t x 30 t = 1897,5 €.

TOTALE lavori di DEMOLIZIONE: 8.856,78

IVA 10%: 885,678 €;

TOTALE DEMOLIZIONI: 9.742,458 €.

In sostanza, quindi per la demolizione dei fabbricati lo smaltimento ed il trasporto in discarica, l'importo complessivo richiesto è di 9.742,458, arrotondato a 10.000 €.

Relativamente alle difformità inerenti la diversa distribuzione degli ambienti interni e, quindi, la differente posizione delle tramezzature, bisogna precisare che non si tratta di difformità essenziali.

Non si tratta, quindi, di difformità essenziali, in quanto, per consolidata giurisprudenza, (Cons. St. Sez. IV, 27.11.1010, n. 8260; 10.4.2009, n. 2227, Sez. V, 21.3.2011, n. 1726), a norma degli articoli 31 e 32 DPR N. 380/2001, si verificano difformità totale del manufatto o variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, allorché i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione



per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione, mentre si configura la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.

Per classificare le altre difformità riscontrate nell'abitazione ci viene in aiuto quanto stabilito dall'articolo 32, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che recita: "Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative".

Per le opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente l'eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59, dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, N. 662.

Devono, però, essere rispettati tre requisiti, ossia, la domanda di condono è ammissibile, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data; specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in esame non sono rispettate le condizioni poichè la realizzazione è successiva all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del



D.L. 269/03, e le ragioni del credito sono sorte successivamente.

Rimane, quindi, il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A., S.C.I.A. o semplicemente C.I.L.).

Le modestissime variazioni interne consistono in cambiamenti trascurabili che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere sanate con una semplice pratica edilizia in sanatoria, in ogni caso rappresentano anche delle "difformità edilizie" non fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6 "opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume".

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2001, prevede che siano sottoposte a denuncia di inizio d'attività le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e, a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno ricomprese anche le distanze tra gli edifici);
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio;



- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso di costruire.

Le varianti "proprie" o "non sostanziali" possono sempre essere sanate.

Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio attività e accertamento di conformità", cita testualmente: "1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002); 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la



restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia).

Si vuole, ricordare, infine, che il T.U., D.P.R. 380/2001



successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti variazioni.

Particolarmente rilevanti sono state le modifiche apportate, da ultimo, con i seguenti provvedimenti legislativi:

i) con la L. 22 maggio 2010, N. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo, peraltro, tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori";

ii) con la L. 30 luglio 2010, N. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, N. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, N. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A.");

iii) con il D.L. 13 maggio 2011, N. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 N. 106 (c.d. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato:

- una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c.2, lett.c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-D.I.A.") ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al



permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);

- una disposizione (art. 5, c.2, lett.b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di "sanatoria edilizia" ex lege per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali.

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente ai lotti in esame, ai sensi delle norme contenute nel D.P.R. 380/2001 e nell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme.

Relativamente alla sanatoria, a parere della scrivente, bisognerà aggiungere:



a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

d) Titolo di proprietà;

e) Marca da bollo, nonché ogni altro versamento richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

f) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, pari ad almeno altri 1.500,00-2.000,00 euro per lotto da considerarsi risibili rispetto ai valori dei beni (ad ogni modo l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico, con precipuo riferimento all'oblazione).

Relativamente, invece, alle difformità essenziali si rimanda alla trattazione riportata nella risposta al quesito precedente.



**QUESITO N. 14**

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

Il lotto unico oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Tale aspetto è stato ampiamente considerato nelle numerose richieste di autorizzazioni urbanistiche allegate.

Dal controllo effettuato si è accertato che in detto elenco non compaiono le particelle sulle quali fu realizzato l'edificio ospitante i cespiti oggetto di perizia.

**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

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare **1 LOTTO UNICO** costituito da:

LOTTO UNICO				
FOGLIO	PART.	SUB.	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE



				(mq)
CATASTO FABBRICATI				
45	403	1	BCNC - CORTE	768
			SUPERFICIE LIBERA SU CORTE lati Nord e Sud	643
			MANUFATTO ABUSIVO SU CORTE	34
			MANUFATTO ABUSIVO 1 SU CORTE	34
			MANUFATTO ABUSIVO 2 SU CORTE	29
			RAMPA CARRABILE SU CORTE	28
		3	BCNC - SCALA	14,5
		4	C/3 - Laboratori per arti e mestieri	229,68
			Volume tecnico	80,41
		5	C/1 - Negozi e Botteghe	102
		6	C/1 - Negozi e Botteghe	98
		7	C/2 - Magazzini e locali di Deposito	30
		8	F/5- Lastrico solare	283,5

Per ottenere i valori cercati, si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

Il metodo estimativo adottato è quello diretto che si basa su un sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile, e nello stesso tempo verificabile, ossia, consiste nel costruire una scala comparativa multi-parametrica di elementi caratterizzanti nei quali inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine.

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l'immobile investigato ed altri di prezzo noto, con caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili; passando alla valutazione delle stesse e, sfruttando la metodologia, si arriva, infine, ad attribuire un valore al bene oggetto di indagine.



Il metodo estimativo basandosi, come detto, sul principio della comparazione, prevede la rilevazione di dati che offriranno un valore di stima tanto più preciso quanto più grande sarà il campione investigato.

Nello stabilire il valore dei lotti immobiliari, ossia dei cespiti oggetto di espropriazione forzata, si sono vagliate le risultanze di svariate indagini condotte presso altrettante agenzie immobiliari, allo scopo di individuare e reperire quanti più possibili fabbricati simili e dati economici, attinenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli in esame.

I risultati ottenuti, sono stati successivamente confrontati con i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) emanati dall'agenzia delle entrate, ed inseriti nella banca dati delle quotazioni immobiliari **(vedi allegato J)**.

Il procedimento di stima adottato è il **Market Comparison Approach (MCA)** che a livello internazionale, forse tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato – come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione – sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti (*Marco Simonotti, Metodi di Stima Immobiliare, 2006 Dario Flaccovio Editore*).

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia



disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il procedimento può essere impiegato nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico, condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati (*Simonotti, op. cit.*).

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (*Simonotti, op. cit.*).

Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"* (*Simonotti, op. cit.*).

Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un'adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso



mercato (*Simonotti, op. cit.*).

Le radici del MCA possono farsi risalire ai primi decenni del novecento negli Stati Uniti quando le esigenze giurisdizionali della magistratura in tema di attribuzioni di valori monetari agli immobili, si palesarono delle richieste ai consulenti di fornire una prova documentale del valore di stima assegnato (*Simonotti, op. cit.*).

La prova documentale era rappresentata dalle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Considerando utili le compravendite di altri immobili simili (chiamati *Comparables*) a quello da stimare (detto *Subject*) si è, quindi, intrapresa la strada che ha reso possibile il progresso delle stime immobiliari, tanto che negli Stati Uniti si parla oggi di "industria delle valutazioni"; su queste basi, l'*Appraisal Institute* è una delle prime scuole di formazione nel campo delle valutazioni e divulgazioni della metodologia estimativa moderna.

Questo ha permesso la stesura di standard operativi legati alla prassi professionale (*best practice*) consistenti in norme internazionali standardizzate e riconosciute (*International Valuation Standard – IVS*).

La loro origine e il costante legame con l'attualità inducono nel tempo aggiornamenti, revisioni e modifiche in accordo con l'evoluzione del settore professionale (*Randinella, il Market Comparison Approach nella pratica estimativa, 2012*).

La carente disponibilità di dati di mercato e l'assenza di banche dati immobiliari – che fossero riconosciute dai più come incontrovertibili –



ha ritardato l'applicazione del MCA nel nostro Paese; tuttavia, nonostante tali ostacoli, i periti valutatori e gli operatori del mercato immobiliare, riconoscono che questo procedimento di stima rappresenta, come dimostrato negli Stati Uniti e nei Paesi più avanzati nel settore delle valutazioni immobiliari, una svolta verso stime immobiliari maggiormente puntuali e, soprattutto, documentate (*Rindinella, op. cit.*).

Questo procedimento, d'altronde, è stato ripreso – nel MOSI – dall'Agenzia del Territorio con alcuni importanti adattamenti, e utilizzato dall'Agenzia delle Entrate come unico modello per le stime comparative dirette a fini di accertamento fiscale del valore degli immobili.

Il MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa; si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in



stima, il *Subject*, e gli immobili di confronto, i *Comparables* (*Benvenuti, 2013*).

La stima attraverso il Market Comparison Approach si ottiene attraverso le seguenti fasi (*Gallerani, Manuale di Estimo 2011*):

1. Adattamento dei valori rilevati in funzione delle caratteristiche specifiche e significative che differenziano l'immobile da stimare da quelli presi a riferimento;
2. Determinazione del valore medio per unità di consistenza;
3. moltiplicazione del valore medio determinato per la consistenza dell'immobile da stimare.

Nel caso in cui la comparazione si svolga nell'ambito di una stretta omogeneità, la prima fase può essere del tutto trascurata e si può passare direttamente alla seconda e alla terza.

Nel caso, invece, si riscontri una certa eterogeneità, i prezzi di mercato (già aggiustati in relazione alle modalità di pagamento e alla data di stima), devono essere adattati al caso di stima per tenere conto dell'incidenza delle variabili estrinseche e intrinseche che li differenziano dal fabbricato da stimare (*Gallerani, op. cit.*).

La stima mediante il MCA prevede l'effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i



tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore (*Simonotti, op. cit.*).

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
3. scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
4. compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
5. stima dei prezzi marginali (adjustments);
6. redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si sviluppa sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (pivot), rilevando i parametri del segmento e, in particolare, quelli quantitativi necessari ai fini della stima.

L'analisi del segmento di mercato si svolge sui dati della scheda di rilevazione del segmento.



La rilevazione dei dati immobiliari completi si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati (*Simonotti, op. cit.*).

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento, perché si intende:

- a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori del mercato;
- b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti;
- c) rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nell'interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecnico-economiche nella scala di misura cardinale.

Più complessa è, di solito, la misura delle caratteristiche qualitative nella scala nominale e nella scala ordinale.

Le caratteristiche qualitative non ordinabili si misurano



assegnando i valori zero e uno (variabili dicotomiche), rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica, oppure convenendo di assegnare zero a una e uno all'altra di due diverse modalità.

Per le caratteristiche qualitative ordinabili, la misura può essere ottenuta con l'impiego della scala a punteggio.

Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Vi è una circostanza nella quale una caratteristica non può entrare nel MCA: quando non presenta variazioni nell'ammontare nell'ambito degli immobili di confronto e dell'immobile da stimare.

Poiché si tratta di analisi quantitativa dei dati, occorre fare presente che la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mira a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche; di conseguenza, può essere necessario ricorrere a caratteristiche strumentali definite al solo fine dell'analisi.

Un esempio tipico di caratteristica strumentale è la caratteristica *proxy*, che ha la funzione di svolgere il ruolo di un'altra o di altre caratteristiche con la quale, o con le quali, presenta una correlazione.

Un esempio di caratteristiche *proxy* può essere rappresentato dal contratto di compravendita per la fase del ciclo di mercato immobiliare.

Quindi, una caratteristica può divenire *proxy* dell'altra che non figura nel MCA, essendo rappresentata per procura dalla prima (*Simonotti, op. cit.*).



Dopo aver spiegato la metodologia di stima si passa, ora, alla valutazione dei cespiti indagati tenendo conto dei dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari accessori.

STIMA

Il caso in esame risulta essere molto articolato per la conformazione effettiva dei beni da stimare, in particolare, il metodo di stima adottato, trattandosi di beni compresi nello stesso lotto unico, ma di differente natura (C/3 - Laboratori per arti e mestieri, C/1 - Negozi e Botteghe, C/2 - Magazzini e locali di Deposito); si sono reperiti degli elementi di riscontro del tutto compatibili e similari alle tipologie nelle zone limitrofe al bene da stimare.

La fase successiva ha visto la computazione della superficie dei cespiti, scaturita dalla somma delle superfici omogeneizzate mediante dei coefficienti correttivi (cosiddetti rapporti mercantili che tengono conto della vocazione del bene) al fine di individuare i valori dell'intera massa immobile, come meglio sarà approfondito nella stima.

Si precisa altresì che sono stati individuati sulla corte dei manufatti abusivi che non sono stati inseriti nella stima ma si è considerata unicamente la corte dove sono posizionati, di questo ne verrà tenuto conto nella parte finale, decurtando i valori ottenuti.

La conformazione dei cespiti ha portato alla differenziazione del valore computato, basandosi sugli stessi elementi di riscontro,



diversificando la stima in base alle caratteristiche di finitura, manutenzione, esposizione, vocazione ecc.... così come tipico del metodo adottato.

Tale accortezza, ha permesso la corretta diversificazione dei cespiti stimati, estraendo il più congruo e probabile valore di mercato.

LOTTO UNICO:

PARTE 1: CATASTO FABBRICATI: N. 1 bene-CORTE, censito al Catasto Urbano del Comune di Nocera Terinese (CZ), Foglio di mappa 45, Particella 403, Sub. 1, Bene comune non censibile - Partita speciale A;

PARTE 2: CATASTO FABBRICATI: N. 1 Laboratori per arti e mestieri, censito al Catasto Urbano del Comune di Nocera Terinese (CZ), Foglio di mappa 45, Particella 403, Sub. 4, Categoria C/3, Rendita: euro 292,83, Classe 3, Consistenza 210 m² VIALE STAZIONE n. SNC Piano S1;

PARTE 3: CATASTO FABBRICATI: N. 1 Negozi e Botteghe, censito al Catasto Urbano del Comune di Nocera Terinese (CZ), Foglio di mappa 45, Particella 403, Sub. 5, Rendita: euro 883,76, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 92 m² VIALE STAZIONE n. SNC Piano T;

PARTE 4: CATASTO FABBRICATI: N. 1 Negozi e Botteghe, censito al Catasto Urbano del Comune di Nocera Terinese (CZ), Foglio di mappa 45, Particella 403, Sub. 6, Rendita: euro 816,52 Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 85 m² VIALE STAZIONE n. SNC Piano T;

PARTE 5: CATASTO FABBRICATI: N. 1 Magazzini e locali di Deposito, censito al Catasto Urbano del Comune di Nocera Terinese (CZ), Foglio di mappa 45, Particella 403, Sub. 7, Rendita: euro 29,70, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 25 m² VIALE STAZIONE n. SNC Piano T;

PARTE 6: CATASTO FABBRICATI: N. 1 Laboratori per arti e mestieri, censito al Catasto Urbano del Comune di Nocera Terinese (CZ), Foglio di mappa 45, Particella 403, Sub. 8, Categoria F/5, Consistenza 299 m² VIALE STAZIONE n. SNC Piano S1;

PARTE 1: STIMA DI UN Laboratorio per arti e mestieri (CAT. C/3) (F.45 P.403 S.4)

Si riporta a seguire, la stima effettuata per il laboratorio per arti e mestieri facente parte di un fabbricato a maggiore consistenza adibito ad attività commerciali e di deposito, strettamente connesse all'attività artigianale. Il fabbricato risulta corredato da spazi comuni tra cui una corte ampia, le scale di accesso ai piani ed il lastrico solare.



Tali differenze di tipologia sono state valutate nella stima mediante l'adozione dei rapporti mercantili.

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in zone direttamente limitrofe al bene oggetto di stima **(vedi allegato K)**. presentano caratteristiche simili e sono stati analizzati attenendosi a quanto esposto sopra.

Non solo ma il "taglio" delle unità immobiliari "offerte" sul mercato si rivolgono ad una vastissima "casistica" commerciale e solo "scegliendo" tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono state selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato K)**, delle quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
LOCALE COMMERCIALE locale di mq 70ca. oltre corte esclusiva di mq 50ca. possibilità di essere utilizzato anche come abitazione → Falerna (CZ)	70.00 mq + 50.00 mq	€ 22.500,00	€/mq 288,46
LOCALE COMMERCIALE A Sambiasè, precisamente in Via Delle Terme, proponiamo la vendita di un locale commerciale in ottime condizioni. L'immobile è composto da	180.00 mq + 25,00 mq	€ 120.000,00	€/mq 646,90



piano terra di mq 90, e piano semiinterrato di mq 90, completa la proprietà la corte di pertinenza esclusiva che gode del vantaggio di essere fronte strada con una metratura di 25 mq, ottima come esposizione delle merci. → Sambiase (CZ)			
LOCALE COMMERCIALE locale di mq 78 ca. oltre corte esclusiva di mq 40ca. possibilità di essere utilizzato anche come abitazione → Falerna (CZ)	78.00 mq + 40,00 mq	€ 22.500,00	€/mq 321,43

Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

Si espone a seguire il procedimento completo per la stima del lotto, si precisa che il valore di ogni lotto è stato computato singolarmente ma si riporta il procedimento esteso solo per il primo.

- **Definizione delle caratteristiche**

- **Data (DAT):**

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima – Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

- **Superficie complessiva (SUP):** misurata in metri quadrati m²;

- **Superficie corte (EST):** misurata in metri quadrati m²;

- **Numero di servizi presenti (SER):**

Consiste nel tenere conto del numero di servizi presenti nella formazione del prezzo dell'immobile;



➤ *Impianti (IMP):*

Consiste nel tenere conto della qualità degli impianti esistenti nella formazione del prezzo dell'immobile;

➤ *Stato di manutenzione (MAN):*

Mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Ubicazione (UBI):* Mira a rappresentare l'ubicazione geografica del bene. -Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Accessibilità (ACS):* misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

• **Altre caratteristiche (coeteris paribus)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

		TABELLA DEI DATI				
		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto	
FASE I	DEFINIZIONE DEI DATI	PRZ (€)	22 500,00	120 000,00	22 500,00	?
		DAT (mesi)	6	4	6	0
		SUP (mq)	78	183	70	269,88
		EST (mq)	50	25	40	153,60
		SER (n)	1	1	1	1



	IMP (2 - 0)	1	2	1	2
	MAN	1	1	1	2
	UBI	0	1	1	1
	ACS	1	2	0	2

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

- **ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$



dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^P è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato K)**.

Indici ISTAT												
	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic
2021	102,90	103,00	103,30	103,70	103,60	103,80	104,20	104,70	104,50	105,10	105,70	106,20
2022	107,70	108,80	109,90	109,70	110,60	111,90	112,30	113,20	113,50	117,20	117,90	

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a: $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale Corte esterna (EST)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{COR} = P_{SUP} \times 0,10$$

Con 0,10 → indice mercantile corte esterna.

Prezzo marginale dei servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$$P_{SER} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) = 5.000,00 \text{ €/mq. In cui } C \text{ è il costo del servizio a}$$



nuovo, t la vetustà, n la vita utile, valuta il costo necessario per pareggiare le caratteristiche dei beni presi a paragone.

Impianti (IMP)

Si considera il numero di piani di cui è composto il bene, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 5.000,00 euro.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1-2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 5.000,00 euro.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto

FASE 2	VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI	DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA	prezzi marginali data		
					per tab.
			p data A	23 618,90	1 118,90
			p data B	123 146,47	3 146,47
			p data C	23 496,84	996,84
			prezzi marginali superficie		
			p sup A	288,46	
			p sup B	646,90	
			p supC	321,43	
			prezzi marginali Esterno		



	p EST	14,42	
	prezzi marginali Servizi		
	p SER	5 000,00	
	prezzi marginali impianti		
	p IMP	5 000,00	
	prezzi marginali Manutenzione		
	p MAN	5 000,00	
TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)			
	A	B	C
Prezzo	22 500,00	120 000,00	22 500,00
Data DAT	1 118,90	3 146,47	996,84
Superficie SUP	55 350,00	25 061,54	57 657,69
EST	1 494,23	1 854,81	1 638,46
SER	0,00	0,00	0,00
IMP	5 000,00	0,00	5 000,00
MAN	5 000,00	5 000,00	5 000,00
TOTALE	90 463,13	155 062,82	92 792,99

in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

- **Sistema di stima**

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e



dell'accessibilità.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (0-1) & (1-2) \\ 1 & (1-1) & (2-2) \\ 1 & (1-1) & (0-2) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{ACS} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 138 & 330,43 \\ 33 & 464,78 \\ 31 & 134,92 \end{bmatrix}$$

In cui \hat{p} è il vettore dei prezzi ricercati, D_d è la matrice delle caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui D_d^{-1} rappresenta la matrice inversa.

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
0,50	0,75	-0,25
-1,00	0,50	0,50
0,00	0,50	-0,50

In particolare, dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

VEETTORE PRZ CORRETTI	VEETTORE PRZ CORRETTI
Prezzo marg. A	90 463,13

VEETTORE PRZ RICERCATI	VEETTORE PRZ RICERCATI
Prz SOGG.	138 330,43



Prezzo marg. B	155 062,82	Prz. UBI	33 464,78
Prezzo marg. C	92 792,99	Prz. ACS	31 134,92

- **Verifica**

L'attendibilità del risultato ottenuto con il *MCA* si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_s = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_s)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene, dunque:

STIMA MONOPARAMETRICA				
	A	B	C	SOGGETTO
Prezzo	22 500,00	120 000,00	22 500,00	---
P RIV.	23 618,90	123 146,47	23 496,84	---
SUP (mq)	78,00	183,00	70,00	269,88
PREZZO DEL SOGGETTO				
138 822,85				
VERIFICA ERRORE PERCENTUALE				
0,00				

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, deve essere minore uguale al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.



Nel caso in esame e% è pari a: 0,00 dunque il risultato è attendibile.

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **138 330,43euro**.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nello specifico, l'O.M.I. per la tipologia "Laboratori", nella zona "E2 - Suburbana/FASCIA LITORANEA" micro zona catastale n. 0, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un *minimo di 670,00 ed un massimo di 810,00 €/mq* (superficie lorda) **(vedi allegato I)**.

Pertanto, tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato condominiale, considerando che il bene è libero, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'abitazione in esame sia pari a 670,00 €/mq.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la



superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

LOTTO UNICO - Parte 1						
FOGLIO	PART.	SUB.	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA
CATASTO FABBRICATI						
45	403	1	BCNC - CORTE (1/5 dell'intera area)	173,6		8,96
			SUPERFICIE LIBERA SU CORTE lati Nord e Sud	148,6	0,05	7,43
			MANUFATTO ABUSIVO SU CORTE	6,8	0,05	0,34
			MANUFATTO ABUSIVO 1 SU CORTE	6,8	0,05	0,34
			MANUFATTO ABUSIVO 2 SU CORTE	5,8	0,05	0,29
			RAMPA CARRABILE SU CORTE	5,6	0,1	0,56
		3	BCNC - SCALA	2,9	0,33	0,96
		4	C/3 - Laboratori per arti e mestieri	229,68	1	229,68
			Volume tecnico	80,41	0,5	40,21
TOTALE						279,80

Il valore unitario che pare più appropriato per il cespite in esame è pari a 670,00 €/mq, pertanto, la stima del cespite, perviene ad un valore di **euro 187.467,34.**

In sostanza il MCA offre un valore di mercato inferiore rispetto ai valori dell'Agenzia delle entrate, quindi, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura,



dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolite si ritiene di utilizzare un valore medio tra i due ottenuti.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare principale è pari ad **euro 160.000,00** (centosessantamila euro), valore arrotondato → pari ad un prezzo di **€/mq 571,76**.

RAPPORTI MERCANTILI E VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

Le superfici secondarie rispetto alla principale entrano a far parte della stima con una valutazione che si basa sui **rapporti mercantili** che non sono altro che i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile può assumere valori minori, uguali o maggiori all'unità, che variano localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato. Nel caso in esame si sono considerati i seguenti valori:

LOTTO UNICO							
FOGLIO	PART.	SUB.	TIPOLOGIA	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA
CATASTO FABBRICATI							
45	403	1	BCNC - CORTE	768	663		39,3
			<i>SUPERFICIE LIBERA SU CORTE lati Nord e Sud</i>	---	633	0,05	31,65
			<i>MANUFATTO ABUSIVO SU CORTE</i>	---	34	0,05	1,7
			<i>MANUFATTO ABUSIVO 1 SU</i>	---	34	0,05	1,7



Studio Tecnico Φ8 - dott. arch. Carla ISABELLA

			CORTE					
			MANUFATTO ABUSIVO 2 SU CORTE	---	29	0,05	1,45	
			RAMPA CARRABILE SU CORTE	---	28	0,1	2,8	
	3		BCNC - SCALA	---	14,5	0,33	4,785	
	4		C/3 - Laboratori per arti e mestieri	241	229,68	1	229,68	
			Volume tecnico	---	80,41	0,5	40,205	
	5		C/1 - Negozi e Botteghe	92	102	1	102	
	6		C/1 - Negozi e Botteghe	85	98	1	98	
	7		C/2 - Magazzini e locali di Deposito	25	30	1	30	
	8		F/5- Lastrico solare	299	283,5	1	283,5	
TOTALE								867,77

La corte sarà distribuita equamente nei diversi subalterni così come la scala essendo beni comuni non censibili.

Va sottolineato che si è anche tenuto conto, nel processo di valutazione, di alcuni aspetti pertinenti al cespite, definiti dalla teoria estimativa come "caratteristiche tipologiche e ambientali"; tali caratteristiche, definite secondo una scala dicotomica, mirano a rappresentare la *presenza di qualità del contesto in cui si colloca il bene*, inducendo inevitabilmente una modifica in positivo o in negativo del prezzo.

La sottoscritta, nel caso specifico, ha ritenuto che la valutazione di tali qualità fosse di fondamentale rilevanza per la definizione del valore a base d'asta; si tratta precisamente delle caratteristiche



riportate nella stima come:

1) Ubicazione (UBI) – ovvero qualità dell'ubicazione, computata sia a livello geografico sia a livello di panorama e affaccio;

2) Accessibilità (ACS) – ovvero la possibilità di raggiungere il bene in maniera agevole.

Come suddetto, dunque, le altre porzioni del fabbricato, aventi caratteristiche simili, sono state stimate in base ai rapporti mercantili, prendendo, come prezzo base unitario (€/mq), quello stimato mediante l'MCA.

LOTTO UNICO – Parti 2-3-4-5							
FOGLIO	PART.	SUB.	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA	VALORE DI STIMA
CATASTO FABBRICATI							
45	403	5	C/1 - Negozi e Botteghe (COMPRESA PORZIONE DI CORTE OMOGENEIZZATA)	102	0,9	101,75	€ 57 076,11
		6	C/1 - Negozi e Botteghe (COMPRESA PORZIONE DI CORTE OMOGENEIZZATA)	98	0,9	98,15	€ 55 017,78
		7	C/2 - Magazzini e locali di Deposito (COMPRESA PORZIONE DI CORTE OMOGENEIZZATA)	30	0,8	33,95	€ 17 800,95
		8	F/5- Lastrico solare	283,5	0,4	113,40	€ 66 876,94

In definitiva, il valore complessivo del lotto UNICO sarà:



OTTO UNICO							
FOGLIO	PART.	SUB	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA	VALORE DI STIMA
CATASTO FABBRICATI							
45	403	4	C/3 - Laboratori per arti e mestieri (COMPRESA PORZIONE DI CORTE OMOGENEIZZATA)	279,84	1	279,80	€ 160 000,00
		5	C/1 - Negozi e Botteghe (COMPRESA PORZIONE DI CORTE OMOGENEIZZATA)	111,95	0,9	100,755	€ 57 076,11
		6	C/1 - Negozi e Botteghe (COMPRESA PORZIONE DI CORTE OMOGENEIZZATA)	107,95	0,9	97,155	€ 55 017,78
		7	C/2 - Magazzini e locali di Deposito (COMPRESA PORZIONE DI CORTE OMOGENEIZZATA)	39,95	0,8	31,96	€ 17 800,95
		8	F/5- Lastrico solare	283,5	0,4	113,4	€ 66 876,94
TOTALE							€ 356 771,78

CONSIDERAZIONI SUI VALORI OTTENUTI E AGGIUSTAMENTO DEI PREZZI

Così per come ampiamente illustrato nelle risposte ai quesiti precedenti, il lotto ha mostrato tutta una serie di particolarità che influiscono direttamente sul valore finale di stima, per cui nel valore finale è stata conteggiata una decurtazione pari circa 10.000 euro per



demolizione opere abusive ed euro 2.000 per sistemazione catastale.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, e che necessita inoltre tenere conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti e dei costi di sanatoria, nonché di eventuali spese insolute si ritiene il valore più probabile di mercato del lotto immobiliare pari ad **euro 340.000,00** (euro trecentoquarantamila/00), valore arrotondato.



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

RIEPILOGO FINALE DESCRITTIVO DEI SINGOLI BENI

LOTTO UNICO

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da un fabbricato a due piani fuori terra più lastrico solare, costituito da corte esclusiva, adibito a laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato, corredato da corte, e al piano terra da negozi e un magazzino sempre a servizio dell'attività.

Il cespite è ubicato su viale stazione di Nocera Terinese, nel quartiere Marevitano. Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è



individuata nel PSC del Comune di Nocera Terinese, approvato con verbale di deliberazione n. 15 del 09/07/2011. L'area ricade in Zona C2, ALC ovvero "Ambito di Lottizzazione già convenzionato. L'immobile interessato risulta inserito in un contesto urbano variegato; la zona marina del Comune di Nocera Terinese (CZ), oltre alle numerose strutture balneari che si sono sviluppate nel tempo, contempla anche numerose attività commerciali, sorte proprio in loco, grazie alla presenza della strada di collegamento al vicino svincolo autostradale, e quindi soggetta ad un notevole flusso di traffico che, sicuramente, aumenta l'appetibilità sul mercato dei prodotti commercializzati dalle varie realtà produttive della zona.

Composizione: Avvalendosi della rampa comune, lato Ovest del fabbricato, si giunge prospiciente alla serranda avvolgibile, dotata inoltre di porta scorrevole, che permette l'accesso all'interno del locale.

Lo spazio antistante pavimentato è stato realizzato con materiale inerte. Dall'accesso principale si intercetta prima la zona ufficio, poi attraversando un'altra porta di compartimentazione, si accede nel laboratorio artigianale; Il piano risulta caratterizzato da un'altezza pari a 2,90 metri circa.

L'accesso ai locali al piano avviene attraverso un accesso dotato di porta scorrevole e serranda metallica avvolgibile. I locali risultano illuminati con luce naturale poichè dotati di ampi infissi, alcuni dei quali accessibili. Lungo la parete sud è stato ricavato un vano tecnico, creato in corrispondenza delle rampe e scale di accesso del piano superiore, di altezza media pari a circa due metri, utilizzato impropriamente in quanto realizzato come vano tecnico. Il cespite è rifinito, dotato di pavimentazione in gres, intonacato e dotato di impianto elettrico a norma; Il piano seminterrato è dotato inoltre di servizi igienici e locali spogliatoi per il personale.

Il quadro elettrico è posizionato in prossimità dell'ingresso principale.

Al piano primo si accede sia dalle scale prospicienti la strada comunale che da



un vano scala interno di collegamento verticale.

Il piano primo è composto da due ambienti utilizzati come locali commerciali, occupati in parte da una serie di pannelli per l'esposizione di prodotti in alluminio e da un locale di deposito.

Proprietà:

[REDACTED], che acquistava la proprietà del cespite con atto di Compravendita del 25 agosto 2006, a rogito del dott. Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese, rep. N. 90169, raccolta N. 26137, registrato a Lamezia Terme il 26/08/2008 al N. 1541, serie IT e trascritto a Catanzaro il 28/08/2006, al N. 15517 R.G. e N. 10439 R.P.,

Possesso: I cespiti individuati catastalmente con i sub. 4 e 6, sono stati concessi dal soggetto esecutato, in comodato d'uso gratuito al signor [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED], a far data dal 20/01/2020, giusta scrittura privata tra le parti, registrata a Lamezia Terme (CZ) il 25/01/2020, N. [REDACTED], Serie [REDACTED]

Ubicazione: Viale Stazione, loc. Marevitano – Nocera Terinese (CZ);

Individuazione Catastale: I cespiti esecutati sono censiti al catasto urbano del Comune di Nocera Terinese, al foglio di mappa N. 45, particella N. 403: **sub. 4**, categoria "C/3" – "Laboratorio per arti e mestieri", classe 3; consistenza 210 mq, Superficie Catastale Totale: 241 m², Rendita€ 292,83, Viale Stazione Snc, piano S1; **sub. 5**, categoria "C1, – "negozi e botteghe", consistenza 92 mq, Superficie Catastale Totale: 103 m², € Rendita 883,76, Viale Stazione Snc, piano T; **sub. 6**, categoria "C1, – "negozi e botteghe", consistenza 85 mq, Superficie Catastale Totale: 98 m², € Rendita 816,52, Viale Stazione Snc, piano T; **sub. 7**, categoria "C2, – "magazzini e locali di



deposito”, consistenza 25 mq, Superficie Catastale Totale: 31 m², € Rendita 29,70, Viale Stazione Snc, piano T; **sub. 1**, bene comune non censibile(corte); **sub. 3**, bene comune non censibile, (scala PT-P1); **sub. 8**, categoria “F5, – “Lastrico solare”, piano 1.

Confini: Nord-Ovest → Altra ditta; Nord → Altra ditta (catastalmente strada comunale); Sud-Est → Strada litoranea; Nord-Est → Altra ditta

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 28/08/2006, R.P. N. 2507, R.G. N. 15518, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SPA; *Ipoteca Legale*, del 29/06/2015, R.P. N. 699, R.G. N. 7402, a favore di Equitalia Sud SPA; *Verbale di pignoramento immobili*, del 20/12/2021, R.P. N. 14555, R.G. N. 17507, a favore di Siena NPL 2018 S.R.L..

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 1769,60 alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro.

Altre formalità di Rilievo: Costituzione di fondo patrimoniale a rogito del notaio Eleonora D'aqui, del 03/01/2011, R.P. N. 2, R.G. N. 3, derivante da Atto Notarile Pubblico del 01/12/2010, Repertorio N. 111087/14586, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED], soggetto esecutato, per il diritto di 1/1 (regime di bene personale).

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 05/03/2004; infatti, in data 22/10/2003 con prot. N. 7303, veniva presentata istanza dai signori [REDACTED] per la: “Costruzione di un fabbricato per civile abitazione ed attività artigianale a tre piani fuori



terra da eseguirsi in Marina di Nocera Terinese, località Marevitano – Foglio di mappa n. 45, mappale 130” (vedi allegato G). In data 15/12/2003, veniva rilasciata dal responsabile del servizio geom. Gennaro Macchione, il Permesso di Costruire N. 1558/03. In data 19/01/2004, prot. 91, sempre dai Signori [REDACTED] veniva presentata una 1' Variante al Permesso di Costruire; sempre nel 2004, in data 01/03/2004 veniva presentata una 2' Variante, prot. n. 354; pratica 1947, per la costruzione di un fabbricato da adibire ad attività produttiva artigianale ed abitazione in contrada Marevitano nel comune di Nocera Terinese ai sensi della Legge Regionale n. 7/98; il Permesso di Costruire n. 1561/2004 veniva ottenuto in data 05/03/2004; sulla base di tale permesso si iniziavano i lavori con comunicazione del 10/03/2004. Sono state individuate delle difformità non sanabili che devono essere eliminate mentre alcune difformità non essenziali sanabili.

Agibilità: Non esiste certificato di agibilità/abitabilità

Valore a base d'asta: Euro 340.000,00 (trecentoquarantamila euro), al netto delle spese di sanatoria e di demolizione per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.



Studio Tecnico Φ8 - dott. arch. Carla ISABELLA

Risposta al Quesito N. 17, in allegato

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lamezia terme 12/01/2023

IL TECNICO
Carla Isabella

