

C.T.E.

$$u = \begin{bmatrix} u^c \\ u^f \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} I \\ \Phi^c \end{bmatrix} \theta \quad \Phi^N \begin{bmatrix} P^c \\ P^f \end{bmatrix} = \bar{\Phi} \cdot p$$



Consulenza Tecnica Estimativa Procedura 41/2019 -

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

G.E. Dr.ssa Adele Foresta

*Procedura esecutiva iscritta al n. 41/2019 R.E.
promossa da:*

**JULIET S.P.A. SOCIETÀ CHE AGISCE NON IN PROPRIO MA
ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI
SIENA NPL 2018 S.R.L.
(C.F./PIVA: 01461980524)**

contro:



Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Munizza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al numero 2396, essendo stato nominato esperto estimatore nel procedimento 41/2019 in data 09 Novembre 2019 dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Adele Foresta; avendo prestato il giuramento di *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli*, avanti al Cancelliere Michele Albanese in data 15 Novembre 2019 alle ore 11:00; ha proceduto alla redazione della presente relazione di stima immobiliare - al fine di determinare il più probabile valore di mercato¹ dell'immobile pignorato – solo dopo aver concluso una serie di indagini tecniche mirate e consistenti nella verifica della conformità “urbanistico-e dilizia-impiantistica-catastale” del bene rispetto alle norme attualmente in vigore:

Due Diligence Catastale:

Due Diligence Urbanistica:

Due Diligence Ambientale.

¹ Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2013 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: “Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito: “L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



1. PREMESSA

In data 09 Novembre 2019, il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme, Dr.ssa Adele Foresta, affidava il seguente incarico caratterizzato da una serie di quesiti posti all'esperto testualmente riportati:

"1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.² è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;

3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli

² Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."



da 4 a 17; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

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

5. *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà 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 ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese 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, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano



riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie sussistenti 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 TU di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 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 la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale

*Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154*



presentazione di domanda 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, 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 siano gravanti 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 con il 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

*Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154*



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, tendendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

16. *correda la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*

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



2. SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI PERITALI

L'esperto, ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli dal G.E. Dr.ssa Adele Foresta, con verbale del giorno 09 Novembre 2019, provvedeva preliminarmente ad inviare alle parti comunicazione d'inizio delle indagini peritali (cfr. Allegato B) - giusta trasmissione effettuata:

- tramite posta raccomandata a/r n. 1740012000001803 prot. n. 01-29-11-19 del 29-11-19 indirizzata al Sig. ■■■■■ ■■■■■ e recapitata giorno 30-11-19;
- tramite posta raccomandata a/r n. 1740012000001802 prot. n. 02-29-11-19 del 29-11-19 indirizzata alla Sig.ra ■■■■■ ■■■■■ e recapitata giorno 30-11-19;
- via p.e.c. prot. n. 03-29-11-19 del 29-11-19 id. messaggio: opec292.20191129112227.28840.15.2.62@pec.aruba.it indirizzata al creditore precedente rappresentato dall'Avv. Margherita Domenegotti (margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it);

consistenti nell'analisi approfondita del fascicolo della procedura esecutiva, nello studio della storia ipocatastale dei cespiti e nel reperimento presso gli svariati Enti della documentazione necessaria alla redazione del presente elaborato tecnico finale informando, altresì, dell'imminente sopralluogo che si sarebbe dovuto espletare presso i luoghi di cui è controversia. Ciò al solo fine di realizzare idoneo reperto fotografico e rilevare minuziosamente il bene *staggito* per poterne determinare il più probabile valore di mercato in

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



funzione delle proprie caratteristiche sia estrinseche³ che intrinseche⁴.

*** **

Durante questa prima fase dell'incarico sono state eseguite dallo scrivente svariate ricerche documentali (fondamentali e propedeutiche all'elaborazione complessiva del presente documento), presso i seguenti Uffici/Amministrazioni, per la maggior parte espletati nelle date 30-11-2019, 06-12-2019, 10-12-2019, 17-12-2019, 20-12-2019, 24-12-2019 e 27-12-2019:

- Ufficio Tecnico - Settore urbanistica e Settore Condono - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Lamezia Terme;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);
- Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - della provincia di Catanzaro;
- Cancelleria Civile - Protocollo generale - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile - Sez. Esecuzioni Immobiliari- del Tribunale di Lamezia Terme;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme;
- Studio Notarile Dott. Gianluca Perrella;
- Archivio Notarile distrettuale della provincia di Catanzaro.

*** **

³ Le caratteristiche estrinseche sono quelle relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere e alla zona particolare in cui è ubicato un fabbricato.

⁴ Le caratteristiche intrinseche, invece, sono quelle proprie del fabbricato e riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, la sua età, il suo stato di conservazione e di efficienza.



In virtù della succitata necessità di fissare una data per il sopralluogo, si invitavano le parti, giorno 04 Dicembre 2019, a stabilire il giorno e l'ora in cui l'esperto estimatore avrebbe potuto visionare e rilevare l'immobile.

Ciò è avvenuto giusta comunicazione trasmessa:

- tramite posta raccomandata a/r n. ■■■■■
prot. n. 04-04-12-19 del 04-12-19 indirizzata alla Sig.ra ■■■■■ ■■■■■ e recapitata giorno 06-12-19;
- tramite posta raccomandata a/r n. ■■■■■
prot. n. 05-04-12-19 del 04-12-19 indirizzata al Sig. ■■■■■ ■■■■■ e recapitata giorno 06-12-19;
- via p.e.c. prot. n. 06-04-12-19 del 04-12-19 id. messaggio:
opec292.20191204153239.30737.670.1.66@pec.aruba.it
indirizzata al creditore procedente rappresentato dall'Avv. Margherita Domenegotti
(margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it);

concordato poi congiuntamente e telefonicamente per giorno 07 Dicembre 2019 (Sabato) alle ore 09:30 nei luoghi per cui è controversia (cfr. Allegato B).

In data 07 Dicembre 2019, alle ore 09:30 c.a. lo scrivente, nella sua qualità di ausiliario del magistrato⁵, si recava insieme al suo collaboratore presso il cespite oggetto d'esecuzione - ubicato precisamente in Via Cardinale Guglielmo Sirleto n.3 in Lamezia Terme - al fine di effettuare gli opportuni rilievi metrici, le prove degli impianti tecnologici ed il relativo reperto fotografico (cfr. Allegato A ed I).

⁵ Esperto annoverabile tra gli ausiliari del magistrato previsti nell'art. 68 c.p.c.



Erano presenti al Sopralluogo:

- Sig. ■■■■■ ■■■■■ (Esecutato);
- ■■■■■ ■■■■■ (Figlio minorenni);
- Ing. Natale Rondinelli (Collaboratore Ausiliario G.E.);
- Ing. Andrea Munizza (Ausiliario G.E.).

lo scrivente terminava il sopralluogo, nella sua totalità, lo stesso giorno intorno alle ore 10:45 c.a. come da verbale sottoscritto dai presenti e consultabile nella sezione allegati a fine trattazione (cfr. Allegato C).

*** **

Quanto di seguito tecnicamente analizzato e rielaborato è stato sviluppato attraverso metodologie utili all'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie unitamente agli artt. 568 comma 1 e 569 comma 1 ed alle disposizioni d'attuazione 173/bis c.p.c.

*** **

3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.

Quesito n.1: “sei beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni".

Risposta al quesito n.1

In ordine al bene oggetto dell'esecuzione immobiliare sono presenti, nel fascicolo d'Ufficio, la nota di Trascrizione del 30 Agosto 2019 - Registro Particolare n.9511 Registro Generale n.11777 - riguardante il pignoramento del bene staggito prodotto dall'Avv. Margherita Domenegotti; l'Atto di pignoramento immobiliare del 05 Luglio 2019 (notificato il 20 Giugno 2019 tramite racc. ■■■■■ al Sig. ■■■■■ e tramite racc. ■■■■■ alla Sig.ra ■■■■■); L'Atto di precetto datato 06 Marzo 2019 ricevuto dagli esecutati in data 25 Marzo 2019; l'Istanza di vendita datata 07 Agosto 2019 e la certificazione ipocatastale notarile del 13 Settembre 2019 prodotta dal Notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini attestante appunto, dalle risultanze dei registri del catasto e della conservatoria dei RR.II di Catanzaro estese fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio, la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE N. 16321/3310** del 10/09/2007 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 84339/13660 in Notar Perrella Gianluca del 06/09/2007
a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena cod. fisc. 00884060526 (domicilio ipotecario)

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME - G.E. Dr.ssa Adele Foresta
Procedura esecutiva iscritta al n. 41/2019 R.E.
Promossa da: JULIET S.P.A. SOCIETÀ CHE AGISCE NON IN PROPRIO MA
ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI
SIENA NPL 2018 S.R.L. (C.F./PIVA: 01461980524)
Avversi: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

eletto non indicato in nota), per la somma capitale di €
80.000,00 e totale ipoteca € 160.000,00

contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per la quota, in comproprietà, di ½ ciascuno
relativamente all'immobile:

- **Abitazione** di tipo popolare sita in Via Cardinale
Guglielmo Sirleto n. 3 censita nel N.C.E.U. del
Comune di Lamezia Terme, al foglio di mappa 37,
particella 962, sub 2, Cat. A/4, vani 5,5.
- **Trascrizione N. 11777/9511** del 30/08/2019 nascente da
pignoramento n. 1546 del 05/07/2019 - Ufficiale
Giudiziario Tribunale di Lamezia Terme (CZ)
a favore: Siena Npl 2018 S.r.l. con sede in Roma cod. fisc.
14535321005

contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

e la conformità dei dati catastali (riportata nell'Allegato D
della presente relazione di stima). Pertanto, lo scrivente,
avendo appurato l'idoneità (si rimanda al quesito n. 2
successivo per dettagli) della documentazione in atti, prevista
dall'art.567 c.p.c. comma 2, ha potuto procedere col
rispondere ai quesiti successivi, posti dal G.E. in occasione del
conferimento d'incarico, come precisato nella formulazione
del seguente quesito n. 2.

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



Quesito n.2: “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17”.

Risposta al quesito n.2

Come sopra indicato, essendo la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. idonea considerata la produzione in atti del certificato ipocatastale notarile attestante le risultanze dei registri del catasto e della conservatoria dei RR.II. di Catanzaro nonché la rispondenza dei dati catastali del bene staggito, lo scrivente ritiene di dover procedere a rispondere ai quesiti da 4 a 17.

Quesito n.3: “se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:”.

Risposta al quesito n.3

In risposta a tale quesito, si può affermare che i beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea sono tutti

*Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154*



quelli contenuti nel pignoramento immobiliare e nella
fattispecie la sola:

- **Abitazione** di tipo popolare sita in Via Cardinale Guglielmo Sirleto n. 3 censita nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, al foglio di mappa 37, particella 962, sub 2, Cat. A/4, vani 5,5.

per cui si può tranquillamente ritenere che i beni pignorati
consistono esclusivamente in beni per i quali la
documentazione prodotta in atti è sufficiente, ex art. 567
c.p.c., ed idonea oltre che completa. Lo scrivente, dunque,
ritiene di dover procedere col rispondere ai quesiti da 4 a 17
per l'immobile richiamato nell'atto di pignoramento.

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.”.

Risposta al quesito n.4

Per come sopra esposto ed a seguito di ulteriori indagini presso
la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme,
l'immobile *de quo* è stato correttamente sottoposto a
pignoramento in data 05 Luglio 2019 n. 1546 con atto trascritto
il 30 Agosto 2019 al numero 11777 del Registro Generale ed al

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



numero 9511 del Registro Particolare, contro il Sig. [REDACTED] [REDACTED]
e la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., ed è
censito catastalmente nel *Comune di Lamezia Terme (CZ)*
presentando complessivamente le seguenti peculiarità:

Identificazione Catastale

Comune di Lamezia Terme (CZ):

- 1) Fabbricato censito nel N.C.E.U. del Lamezia Terme (CZ), al foglio di mappa 37, particella 962, sub 2, Contrada Pilli, piano 1°, **Cat. A/4, Classe 3, Consistenza vani 5,5 e Rendita Catastale 235,76 Euro;**

Quadro Sinottico Identificazione Catastale Aggiornata

Ubicazione	Foglio	P.Illa	Sub	Ditta catastale
Via Cardinale Guglielmo Sirleto, 3 (Ex C.da Pilli Francica) piano: 1°	37	962	2	[REDACTED] [REDACTED] - Proprietà ½ [REDACTED] [REDACTED] - Proprietà ½

Da una veloce consultazione si può agevolmente evincere il mancato aggiornamento della via di ubicazione del cespite, oggi via Cardinale Guglielmo Sirleto, denominata correttamente all'epoca del censimento C.da Pilli Francica. Ciò non comporterà, tuttavia, alcun aggravio alla procedura in quanto, trattandosi di variazione toponomastica, è per sua natura una modifica gratuita presso il catasto urbano. Nulla invece da rilevare sull'eventuale variazione degli identificativi catastali coinvolti che sono rimasti inalterati sin dalla digitalizzazione dell'impianto meccanografico (30/06/1987) e comunque in epoca antecedente al ventennio d'indagine.

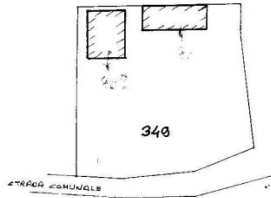
Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME - G.E. Dr.ssa Adele Foresta
 Procedura esecutiva iscritta al n. 41/2019 R.E.
Promossa da: JULIET S.P.A. SOCIETÀ CHE AGISCE NON IN PROPRIO MA
ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI
SIENA NPL 2018 S.R.L. (C.F./PIVA: 01461980524)
Avversi: [REDACTED]

ELABORATO PLANIMETRICO

ESTRATTO DI MAPPA ED ELENCO DEI SUBALTERNI ATTESTITI:



COMUNE DI UICASTRO
 FOGLIO N° 37
 DENUNCIA TIPO MAPPALE
 N° 25116 del 22.8.86

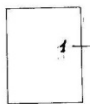
PLLA N° 962 - FABBRICATO 962
 SUB. 1 - APPARTAMENTO A PIANO TERRA;
 SUB. 2 - APPARTAMENTO P. 1° con scala esclusiva;

PLLA N° 961 - FABBRICATO 961
 SUB. - APPARTAMENTO P. TERRA

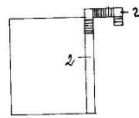
DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI:

FABBRICATO 2

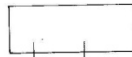
FABBRICATO 3



P. TERRA



P. 1°



P. TERRA

S.C. 1: 500

IL TECNICO

Ing. B. Ferrarotto



Dott. Ing. Andrea Munizza
 Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
 Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154





Il bene staggito, appartenente ad un fabbricato di maggiore consistenza che ospita anche un altro appartamento posto al piano terra ed identificato catastalmente al Subalterno 1, è raggiungibile dalla strada comunale per mezzo di un piccolo viale terminante in un'area più ampia adibita a parcheggio auto. La particella identificativa dell'immobile risulta, quindi, confinante a NORD con la P.IIa 1683; a SUD con la P.IIa 963; ad EST con la P.IIa 961 e con la strada comunale ed infine ad OVEST con la P.IIa 1927.

*** **

Si evidenzia inoltre, a seguito di ulteriori indagini esperite dallo scrivente e dall'analisi dettagliata della documentazione reperita, la mancata sussistenza di altre procedure esecutive o fallimentari gravanti sui beni *de quibus*.

*** **

Descrizione Dettagliata Beni Staggiti:

Si anticipa al lettore che, dopo attente valutazioni inerenti la posizione e la morfologia del bene oggetto d'esecuzione

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



considerandone per di più la natura dei debitori, l'esperto ha deciso di costituire un unico LOTTO e più precisamente:

LOTTO UNICO:

Ubicazione	Foglio	P.Illa	Sub	Categ.	Vani	Rend.
Appartamento in Via Cardinale Guglielmo Sirleto, 3 - piano: 1°	37	962	2	A4	5,5	235,76

Descrizione stato dell'arte Appartamento sito in Lamezia Terme e distinto a Catasto al Foglio di Mappa 37, P.Illa 962, Sub 2:

Il bene *de quo*, costituente il già definito LOTTO unico - appartamento situato al primo piano e composto da cucina abitabile, ampio soggiorno, n.2 camere da letto, bagno, n.2 ripostigli nonché un ballatoio su cui si impegna la rampa di scale per accedere all'abitazione -, è situato nella zona periferica di "capizzaglie" nel comune di Lamezia Terme (CZ):

- Popolazione 70.598 abitanti (31/12/2018 - dati Istat);
- Superficie 162,43 km²;
- Densità 434,64 abitanti/km²;
- Codice Istat 079160;
- Codice catastale M208.

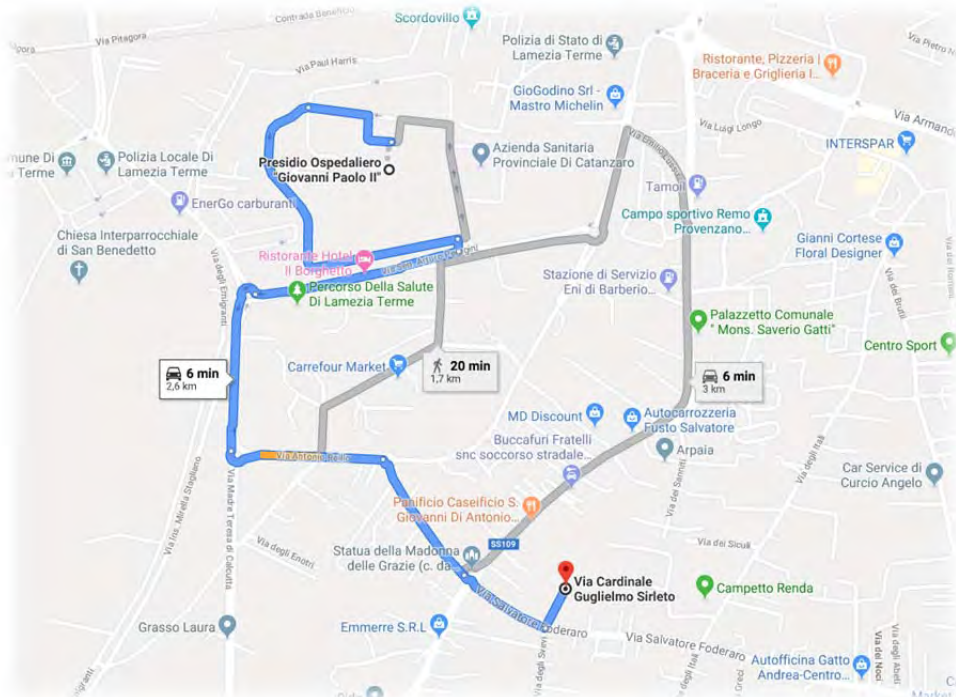
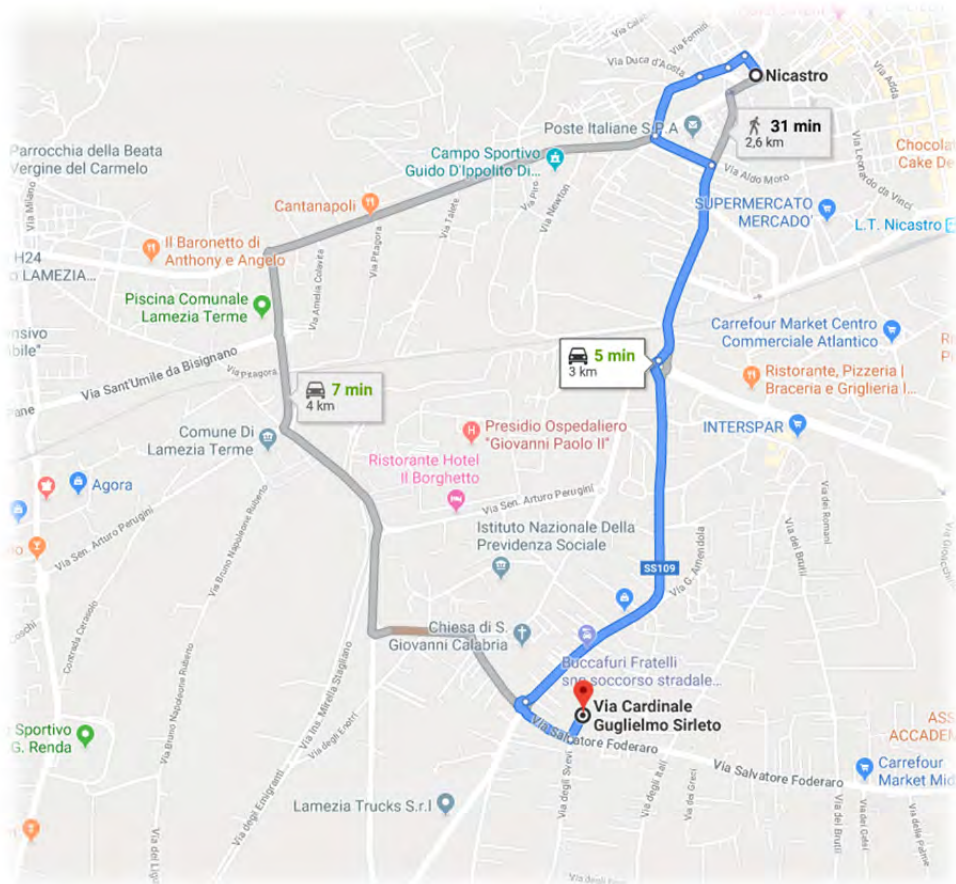
I luoghi distano c.a. 2,6 km dal Centro della Città e c.a. 1,7 Km dal Presidio Ospedaliero Giovanni Paolo II di Lamezia Terme raggiungibili entrambi agevolmente ed in tempi brevi: max 20/31 min a piedi rispettivamente. L'aeroporto dista invece c.a. 10 Km percorrendo strada statale SS 280 dei Due Mari/E848 e SS109 (c.a. 12 minuti di auto - percorso più veloce):

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME - G.E. Dr.ssa Adele Foresta
Procedura esecutiva iscritta al n. 41/2019 R.E.
**Promossa da: JULIET S.P.A. SOCIETÀ CHE AGISCE NON IN PROPRIO MA
ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI
SIENA NPL 2018 S.R.L. (C.F./PIVA: 01461980524)**

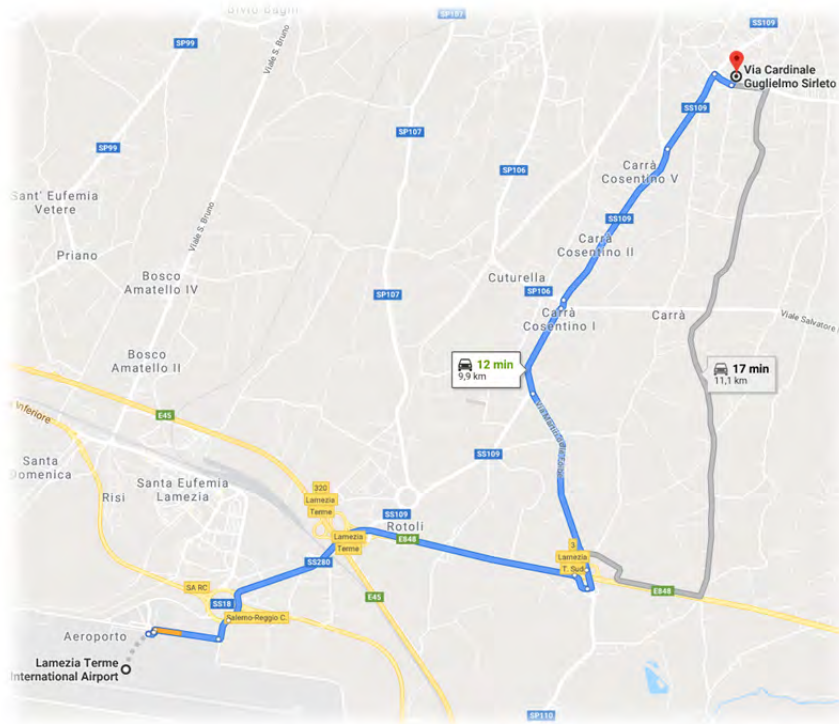
Avversi: [REDACTED]



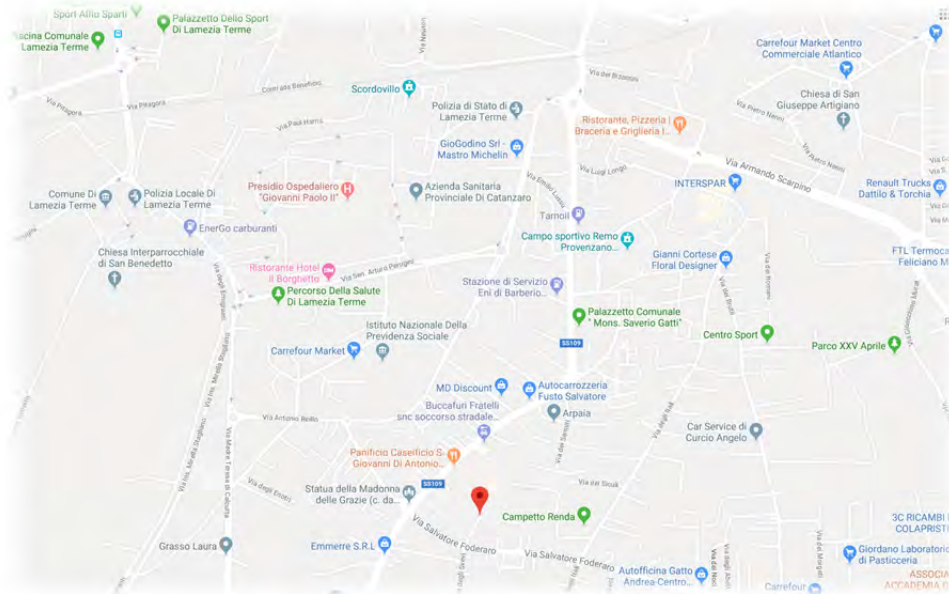
Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME - G.E. Dr.ssa Adele Foresta
Procedura esecutiva iscritta al n. 41/2019 R.E.
**Promossa da: JULIET S.P.A. SOCIETÀ CHE AGISCE NON IN PROPRIO MA
ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI
SIENA NPL 2018 S.R.L. (C.F./PIVA: 01461980524)**
Avversi: [REDACTED]



La zona di “Capizzaglie” è caratterizzata prevalentemente da costruzioni di tipo residenziale, dotata della necessaria urbanizzazione primaria e nelle cui immediate vicinanze sono ubicati farmacie, bar, ristoranti, supermercati, svariati esercizi commerciali e stazioni di servizio:



Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



10. Nei casi diversi da quelli di cui ai commi 6 e 7, degli edifici compresi nelle aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,*
- ristrutturazione edilizia.*

11. Le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria sono ammissibili, a norma del comma 10, sia ove riguardino edifici legittimamente realizzati e/o trasformati, sia ove riguardino edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stati oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi.

12. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia di cui al comma 10, ove riguardino edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stati oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi, sono ammissibili a condizione che siano corrisposti, in aggiunta agli ordinari corrispettivi per il rilascio dei provvedimenti abilitativi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed amministrative, speciali contributi, definiti mediante deliberazione del Consiglio Comunale, e commisurati alla superficie edilizia totale degli edifici interessati risultanti dalle previste trasformazioni, per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria poste al servizio dei medesimi edifici:

- a) collegamento viario carrabile con la rete viaria cittadina;*

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



b) collegamenti con le reti idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas, cittadine.

13. Le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 12 possono essere realizzate a cura ed a spese dei proprietari degli edifici interessati, in tutto od in parte. In tale caso le spese sostenute ed accertate sono detratte dagli importi dovuti degli speciali contributi.

14. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia di cui al comma 10 sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a) volume dell'edificio: non superiore a quello dell'edificio preesistente;

b) altezza dell'edificio: non superiore a quella dell'edificio preesistente;

c) superficie edilizia totale: non superiore a quella dell'edificio preesistente;

d) numero delle unità immobiliari: non superiore a quello dell'edificio preesistente;

e) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, in aderenza;

f) distanza dai fabbricati: quella configurante l'allineamento dei fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore a quella preesistente;

g) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore a 5 metri.

L'edificio, di cui il bene staggito è parte integrante, è composto da n.2 piani fuori terra complessivamente (cfr. foto



n.1-5 Allegato A) - tipico esempio di edilizia residenziale degli anni 80' - è nel suo complesso in buono stato di conservazione eccetto qualche ripristino dell'intonaco, unitamente ad una tinteggiata generale, da effettuarsi sulla rampa di scale esterna che permette l'accesso al primo livello.

Sotto il profilo costruttivo, l'edificio presenta caratteri tradizionali: murature in elevazione in laterizio intonacato con malta ad effetto "corrugato", con struttura portante di travi e pilastri in cemento armato e con copertura a doppia falda inclinata.

Le sue facciate mostrano aperture regolari ed uniformi per tutti i piani, purtroppo non del tutto conformi agli estratti progettuali allegati alla C.E. in sanatoria N.5048 del 27/10/98 (cfr. Allegato H), con la presenza di un ampio ballatoio lungo l'androne scale. Le difformità rilevate e la loro eventuale sanabilità verrà meglio specificata nel corso della trattazione:



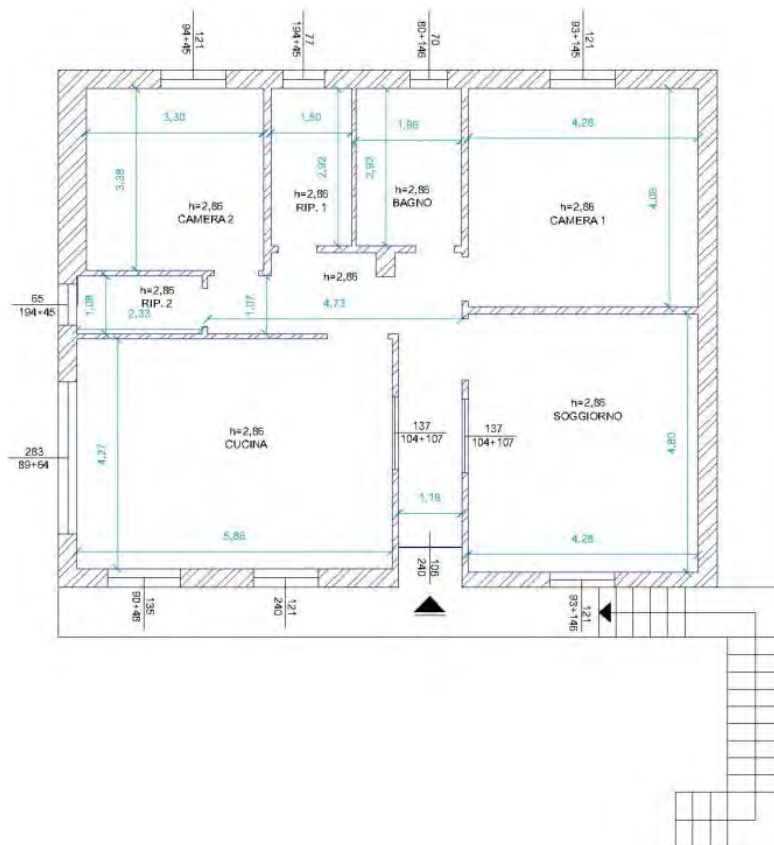
Il secondo piano fuori terra, come anticipato, è raggiungibile per mezzo di un vano scala esterno che si sviluppa lungo il suo prospetto lato Nord/Est e più precisamente a ridosso del muro

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



di confine esistente tra la p.lla *de qua* e la p.lla 1683 (cfr. foto n.3-5 e n.7-9 Allegato A).

Lo stato attuale del bene, conforme alla descrizione sommaria ed ai dati catastali presenti nell'atto di pignoramento, fa rilevare la fruibilità, come già anticipato, di un appartamento per civile abitazione di vani 5,5 composto da cucina abitabile, soggiorno, n.2 camere da letto, bagno, n.2 ripostigli di seguito graficamente rappresentato:



Ai nostri rilievi metrici l'appartamento staggito è risultato di superficie utile complessiva pari a 97.86 metri quadrati e 17.67 metri quadrati di ballatoio (comprensivo di rampa scale) per una superficie commerciale complessiva pari a 121.73 metri quadrati (116.43 mq appartamento + 5.3 mq ballatoio calcolato al 30%) (cfr. planimetrie C.A.D. Allegato I).

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



L'accesso all'appartamento avviene lungo il suo prospetto SUD attraverso un portoncino in alluminio anodizzato, in ottimo stato di conservazione, a doppio battente e vetro serigrafato con anima in rete a maglia metallica (cfr. foto n.6 Allegato A). Percorso un breve corridoio è possibile accedere agevolmente a tutti i vani per mezzo di un ulteriore disimpegno situato pressoché al centro dell'abitazione. Queste superfici "accessorie" presentano finiture comuni a quelle rilevate, nel corso del sopralluogo, nell'intera zona giorno (cfr. foto n.10 ed 11 e 33-36 Allegato A). L'ampia cucina ha una superficie netta di 25.02 metri quadrati per un'altezza interna di 2.86 metri alla quale si accede tramite un arco, ricavato nel tramezzo, protetto da paraspigoli in legno di colore marrone scuro:



Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



Il vano in esame, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda lo stato della muratura interna delle pareti che per la pavimentazione realizzata con listoni in marmo tipo botticino rettangolari 20x30 (cm) di colore beige chiaro con venature più scure posate mantenendo una fuga millimetrica di ugual colore. L'intero perimetro è tinteggiato con idropittura di colore beige, diversamente al soffitto di colore bianco, con effetto spugnato protetto da battiscopa di colore chiaro effetto marmoreo. Non è stato rilevato, a tal proposito, alcun punto deteriorato da muffe, infiltrazioni d'acqua o parziali distaccamenti della pittura/muratura (cfr. foto n.12-22 e n.90 e n.95 Allegato A). Si rileva infine, per completezza digressiva, la presenza in corrispondenza del lavello e dell'angolo cottura di una superficie trasparente, di dimensioni 283 cm x 64 cm, realizzata in vetro cemento utile a garantire una maggiore luminosità ambientale (cfr. foto n.14 e 15 Allegato A) e la presenza di un ampio finestrone cieco, incorniciato con listelli in legno di colore marrone scuro e ricavato anch'esso in un tramezzo, realizzato a scopo decorativo ed ovviamente illuminotecnico (cfr. foto n.12 e n.17 Allegato A).

*** **

L'ampio soggiorno ha una superficie netta di 20.54 metri quadrati per un'altezza interna di 2.86 metri al quale si accede tramite un arco, anche in tal caso ricavato nel tramezzo, protetto da paraspigoli in legno di colore marrone scuro (cfr. foto n.23-25 Allegato A). Il vano in esame, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda lo stato della muratura interna delle pareti che per la

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



pavimentazione realizzata, come in tutta la zona giorno, con listoni in marmo tipo botticino rettangolari 20x30 (cm) di colore beige chiaro con venature più scure posate mantenendo una fuga millimetrica di ugual colore. L'intero perimetro è tinteggiato con idropittura di colore beige, diversamente al soffitto di colore bianco, con effetto spugnato protetto da battiscopa di colore chiaro effetto marmoreo. Non è stato rilevato, a tal proposito, alcun punto deteriorato da muffe, infiltrazioni d'acqua o parziali distaccamenti della pittura/muratura (cfr. foto n.23-31 Allegato A). Si rileva infine, per completezza digressiva, la presenza anche in questo vano di un'ampia apertura interna, speculare alla precedente, realizzata anche in tal caso a scopo puramente decorativo ed ovviamente illuminotecnico (cfr. foto n.23 e n.25 Allegato A).

*** **

La zona notte è raggiungibile attraverso, come già specificato, un corridoio di superficie utile complessiva pari a 11.15 metri quadrati, avente funzione di disimpegno, che separa fisicamente le due diverse zone "living" (cfr. foto n.10-11 e n. 32-36 Allegato A):



Doct. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



I materiali edili utilizzati per le finiture di questo ambiente sono della stessa tipologia e colorazione di quelle descritte precedentemente; si rileva inoltre la presenza di una colonna decorata con effetto ottico "a mattoncini" che conferisce una gradevole integrazione con lo stile della zona giorno (cfr. foto n.25 e n.34-35 Allegato A).

*** **

La camera da letto matrimoniale ha una superficie utile di 17,38 metri quadrati per un'altezza interna di 2.86 metri ed è compresa in planimetria tra il bagno ed soggiorno pocanzi descritto (cfr. riproduzione C.A.D. stato attuale dei luoghi - Allegato I); essa trova accesso attraverso una porta in legno tamburato di colore beige dotata di maniglia in metallo di color ottone di tipo economico. Anch'essa presenta pari caratteristiche estetiche/costruttive della zona giorno manifestandosi in buono stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda la tinteggiatura delle pareti che l'intonaco (cfr. foto dalla n.37-46 Allegato A).

*** **

Il Bagno, tinteggiato con stile identico a quello rilevato nella camera da letto matrimoniale, ha una superficie utile di 5,72 metri quadrati per un'altezza interna di 2.86 metri ed è dotato di un infisso in alluminio anodizzato a singolo battente con veneziane di dimensioni 146x70 (cm). Esso presenta un rivestimento in piastrelle 25x25 (cm) di ceramica dal colore nocciola chiaro posate fino un'altezza di c.a. 1.80 metri ed è costituito da sanitari in ceramica di colore Bianco di tipo



economico, di seguito elencati, e rubinetteria color acciaio cromato:

- n.1 lavabo;
- n.1 vaso igienico;
- n.1 bidet;
- n.1 vasca da bagno in ceramica incassata nella muratura.

Il pavimento è realizzato con piastrelle 30x30 (cm), di colore simile al rivestimento perimetrale a trama marmorea, posate con fuga color beige di spessore 1 mm e la vasca da bagno è separata dalla zona di installazione del bidet attraverso una soglia in muratura che funge da “separet” (cfr. foto dalla n.47-59 Allegato A):



Il vano in esame versa in peggiore stato di conservazione e manutenzione rispetto ai vani precedentemente rappresentati a causa probabilmente di un maggiore esposizione all'umidità ed alla sua esposizione a NORD (cfr. foto n.51, 53 Allegato A).

*** **

La seconda camera da letto ha una superficie utile di 11,15 metri quadrati per un'altezza interna di 2.86 metri ed è compresa in planimetria tra due ripostigli brevemente

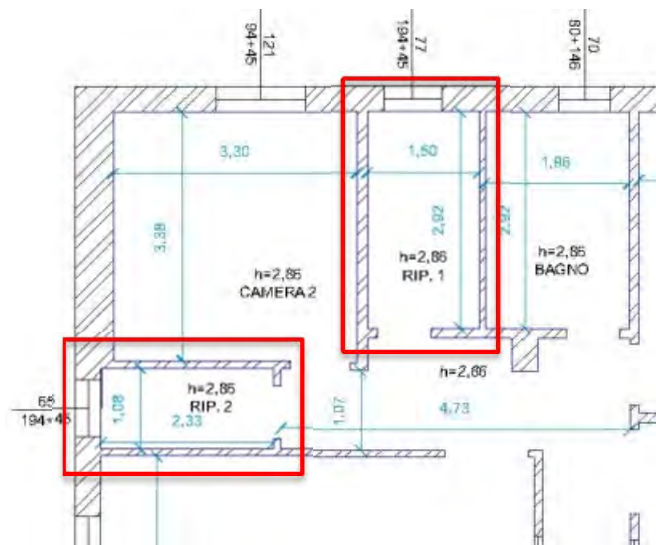
Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



rappresentati successivamente (cfr. riproduzione C.A.D. stato attuale dei luoghi - Allegato I); essa trova accesso attraverso una porta in legno tamburato di colore beige dotata di maniglia in metallo di color ottone di tipo economico. Il vano in esame, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda lo stato della muratura interna delle pareti che per la pavimentazione realizzata con listoni in marmo tipo botticino rettangolari 20x30 (cm) di colore beige chiaro con venature più scure posate mantenendo una fuga millimetrica di ugual colore. L'intero perimetro è tinteggiato parzialmente con idropittura di colore lilla fino ad un'altezza di 1.50 m dal piano di calpestio e di colore beige per la restante parte, diversamente al soffitto di colore bianco, con effetto spugnato protetto da battiscopa di colore chiaro effetto marmoreo (cfr. foto n.60-67 Allegato A).

*** **

I due ripostigli rilevati nel corso del sopralluogo hanno una superficie utile di 4,38 e 2,52 metri quadrati rispettivamente per un'altezza interna di 2.86 metri:



Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



e sono entrambi contigui alla seconda camera da letto appena rappresentata e trovano entrambi accesso tramite porte in legno tamburato di colore beige dotate di maniglia in metallo di color ottone di tipo economico (cfr. riproduzione C.A.D. stato attuale dei luoghi - Allegato I).

Il primo ripostiglio RIP.1, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda lo stato della muratura interna delle pareti che per la pavimentazione realizzata con listoni in marmo tipo botticino rettangolari 20x30 (cm) di colore beige chiaro con venature più scure posate mantenendo una fuga millimetrica di ugual colore. L'intero perimetro è tinteggiato di colore beige, diversamente al soffitto di colore bianco, con effetto spugnato protetto da battiscopa di colore chiaro effetto marmoreo ed è presente un piccolo soppalco in muratura utile per incrementare il potere di stiva dell'appartamento (cfr. foto n.68-71 Allegato A):



esso riceve areazione e luce naturale per mezzo di un infisso metallico basculante di dimensioni 77x45 cm posto ad un'altezza di 1.94 metri dal piano di campagna.

Il secondo ripostiglio RIP.2 si presenta nelle stesse condizioni di conservazione e manutenzione del precedente ma, allo stato

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



dell'arte, è perlopiù adibito a locale lavanderia. Esso presenta un rivestimento perimetrale in piastrelle 25x25 (cm) di ceramica, dal colore nocciola chiaro, posate fino un'altezza di c.a. 1.50 metri da terra mentre il pavimento è realizzato con piastrelle 30x30 (cm), di colore simile al rivestimento perimetrale a trama marmorea, posate con fuga color beige di spessore 1 mm. Anche in questo caso il vano riceve areazione e luce naturale per mezzo di un infisso metallico basculante di dimensioni 65x45 cm posto ad un'altezza di 1.94 metri dal piano di campagna ed è presente, sopra l'ingresso, un piccolo soppalco realizzato con una mensola in legno (cfr. foto n.72-76 Allegato A):



*** **

Il lungo balcone (ballatoio), che si estende per tutto il prospetto Sud del bene staggito e raggiungibile sia dalla Cucina che ovviamente dal portone d'ingresso, ha una superficie utile di 17.67 metri quadrati ed è costituito da parapetto in ringhiera metallica rivestito con piastrelle di tipo economico tipo cotto di colore marrone scuro bordato con strisce in marmo - grigio chiaro con venature più scure - identiche a quelle utilizzate come soglia tecnica per i balconi e

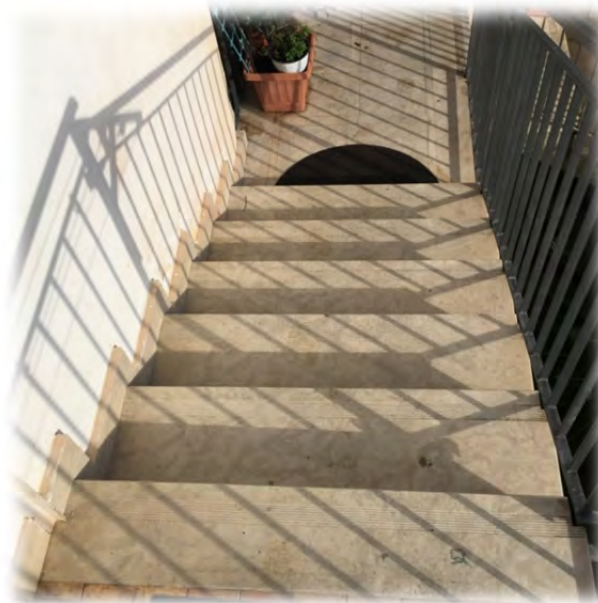
Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



per le finestre (cfr. foto n.2-4, n.7-9 e n. 96 Allegato A).
Complessivamente esso mostra un discreto stato conservativo e manutentivo necessitando perlopiù di un intervento finalizzato al rinnovo della vernice di protezione della ringhiera metallica ed al ripristino dell'intonaco in alcuni punti della scala di esso parte integrante:



Le soglie delle scale ed il piccolo pianerottolo, per concludere, sono realizzate in marmo beige con fresatura antiscivolo e decorazioni geometriche:



*** **

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



In ultima analisi, per quel che riguarda gli accessori e le finiture, si può affermare che: le porte interne del bene staggito, tutte in legno tamburato di tipo economico, si presentano in discreto stato di conservazione se pur non prive di difetti (cfr. foto n.32-34 e n.40 Allegato A) corredate di maniglie metalliche di color ottone (cfr. foto n.82 e n.93 Allegato A) anch'esse di pari caratteristiche; gli infissi interni sono tutti di ugual tipologia e realizzati tramite telai in alluminio anodizzato brunito con vetro singolo di spessore 4 mm, sistema di chiusura tradizionale a maniglia, apertura a doppio battente (tranne la finestra del bagno) dotati di veneziane, di pari materiale e colore, e di zanzariere economiche (cfr. foto n.35, n.55-56, n.64-65 e n.83-85 Allegato A); l'impianto elettrico - costituito solo da prese ed interruttori (230 Volt) - risulta in buono stato di manutenzione e dotato di sistema di protezione da contatti accidentali e la cui componentistica bTicino, abbastanza attuale, risulta a norma così come il sistema d'illuminazione artificiale dei vani rilevati (cfr. foto n.87-88, n.79 e n.94 Allegato A). Infine, si rende noto che è stata rilevata attiva sia la fornitura per l'approvvigionamento dell'energia elettrica sia quella di fornitura idrica; ciò ha quindi permesso di poter effettuare alcune semplici prova di verifica funzionale degli impianti tecnologici.

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

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”.

Risposta al quesito n.5

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, sita nel comune di Lamezia Terme, è pervenuta ai Coniugi Ruberto in regime di comunione legale dei beni, per la quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno, mediante:

- atto di compravendita a rogito Gianluca Perrella del 06 Settembre 2007 Rep. N.84338 Racc. N.13659 - Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro in data 10 Settembre 2007 al R.P. N.10214 e R.G. 16320 - dal Sig.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(comproprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno) che a loro volta avevano acquistato l'immobile con atto di compravendita a rogito Palange Iadvida del 26 Gennaio 1999 Rep. N.231546 Racc. N.16309 - Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro in data 03 Febbraio 1999 al R.P. N.1754 e R.G. N.2180 dal Sig.

[REDACTED]

[REDACTED] (comproprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno).

Sulla scorta di quanto accertato, nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare, si conferma che il

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



Sig. ■■■ ■■■■ e la Sig.ra ■■■■ ■■■■ risultano equamente i soli ed unici soggetti proprietari *pro quota* del bene *de quo* (cfr. Allegato D) ed inoltre, alle nostre ricerche, non sono stati riscontrati acquisti mortis causa non trascritti.

Tutte le ispezioni ipotecarie prodotte e le copie autentiche degli atti di provenienza, utilizzati e necessari per questo elaborato di stima immobiliare, sono riportate sotto la voce Allegato D ed E a fine trattazione.

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”.

Risposta al quesito n.6

Nel complesso l'immobile periziato, ai nostri studi appartenente al Sig. ■■■ ■■■■ ed alla Sig.ra ■■■■ ■■■■ per una quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno, non ha bisogno, ovviamente, di essere diviso in quanto trattasi di unico bene sottoposto a vendita forzata che oltretutto - intrinsecamente - non si presterebbe ad alcuna consona divisione. Inoltre quanto pocanzi osservato, scaturisce principalmente dalla natura giuridica dei debitori escussi che, con contratto di mutuo di credito fondiario a rogito Gianluca Perrella del 06 Settembre 2007 Rep. N.84338 Racc. N.13660 (Iscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro in data 10

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



Settembre 2007 al R.P. N.3310 e R.G. 16321 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.), concedevano a suo tempo ipoteca - a valere su tutto il bene staggito ed ampiamente identificato nel corso di tale elaborato - per la somma capitale di € 80.000,00 per un totale ipoteca € 160.000,00. *Res sic stantibus* l'esperto riconferma, come anticipato, la formazione di un unico Lotto ed in particolare:

LOTTO UNICO

Ubicazione	Foglio	P.IIa	Sub	Categ.	Vani	Rend.
Appartamento in Via Cardinale Guglielmo Sirleto, 3 - piano: 1°	37	962	2	A4	5,5	235,76

Quesito n.7: “dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”.

Risposta al quesito n.7

L'appartamento staggito risulta allo stato attuale occupato dagli esecutati e dalla propria famiglia, nucleo composto da

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



quattro persone: i coniugi [REDACTED] e due figli di cui uno minorenni. In base a quanto rilevato, unitamente ad ulteriori indagini esperite dallo scrivente presso le Amm.ni competenti, si rende noto al G.E. che non sono stati rilevati né contratti di affitto o comodato registrati in data antecedente alla data di trascrizione del pignoramento del 30 Agosto 2019 - al numero 9511 del Registro Particolare ed al numero 11777 del Registro Generale contro il Sig. [REDACTED] [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], a favore della Banca SIENA NPL 2018 S.R.L. - per il subalterno in esame né altri diritti reali che né potrebbero delimitare la piena fruibilità del cespite.

Quadro Sinottico

Ubicazione	Foglio	P.IIa	Sub	Stato
Appartamento in Via Cardinale Guglielmo Sirleto, 3 - piano: 1°	37	962	2	<u>OCCUPATO DAGLI ESECUTATI</u>

Quesito n.8: “indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”.

Risposta al quesito n.8

Nel caso di specie, come riportato nell’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio (cfr. Allegato D):

- il Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] (Atto N.263 P.1 S. A Vol. 0 Uff. 0 anno 1968)

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



ha contratto matrimonio con

- la Sig.ra ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■
■■■■■ (Atto N.994 P.1 S. A Vol. 0 Uff. 0 anno 1973)

in data 05 Agosto 1995 alle ore 16:30.

Dalle indagini effettuate non è stata rilevata alcuna annotazione a margine dell'estratto dell'atto di matrimonio riguardante eventuali convenzioni matrimoniali; va da sé che il regime patrimoniale adottato dagli esecutati è la comunione legale dei beni.

Quesito n.9: “riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese 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, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”.

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



Risposta al quesito n.9

In risposta al presente quesito l'esperto, in base all'acquisizione ed allo studio delle ispezioni ipotecarie eseguite per soggetto, ha potuto constatare l'esistenza di due note di trascrizione "non pregiudizievoli" (cfr. Allegato E) che ha voluto comunque porre all'attenzione del G.E e riguardanti un:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio per notar Mario Bilangione del 14 gennaio 1998 (repertorio n. 60614), trascritto in data 9 febbraio 1998 al n. 2836 di R.G. ed al n. 2521 di R.P. a favore del Comune di Lamezia Terme, codice fiscale 00376490793 e contro [REDACTED]
[REDACTED]
- atto unilaterale d'obbligo edilizio per notar Palange lavidia del 26 gennaio 1999 (repertorio n. 231545), trascritto in data 3 febbraio 1999 al n. 2179 di R.G. ed al n. 1753 di R.P. a favore del comune di Lamezia Terme, codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A tal proposito, infatti, si può agevolmente confutare che tali atti unilaterali d'obbligo non riguardano l'unità immobiliare staggita (censita in catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 37, particella 962,

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



subalterno 2) ma altri beni immobili, appartenenti allo stesso foglio di mappa, dagli identificativi catastali differenti:

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1						
Comune	M208 A - LAMEZIA TERME	(CZ)				
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio	37	Particella	993	Subalterno	2
Natura	A - APPARTAMENTO		Consistenza	-		
Indirizzo	LOCALITA'CAPIZZAGLIE				N. civico	-
Piano	1					
Immobile n. 2						
Comune	M208 A - LAMEZIA TERME	(CZ)				
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio	37	Particella	993	Subalterno	1
Natura	D - DEPOSITO		Consistenza	-		
Indirizzo	LOCALITA'CAPIZZAGLIE				N. civico	-
Piano	T					
Immobile n. 3						
Comune	M208 A - LAMEZIA TERME	(CZ)				
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio	37	Particella	993	Subalterno	4
Natura	A - APPARTAMENTO		Consistenza	-		
Indirizzo	LOCALITA'CAPIZZAGLIE				N. civico	-
Piano	2					
Immobile n. 4						
Comune	M208 A - LAMEZIA TERME	(CZ)				
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio	37	Particella	993	Subalterno	5
Natura	A - APPARTAMENTO		Consistenza	-		
Indirizzo	LOCALITA'CAPIZZAGLIE				N. civico	-
Piano	3					

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1						
Comune	M208 Q - LAMEZIA TERME	(CZ) N CASTRO				
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio	37	Particella	963	Subalterno	6
Natura	A - APPARTAMENTO		Consistenza	-		
Indirizzo	C/DA PILLI CAPIZZAGLIE				N. civico	-
Piano	2					
Immobile n. 2						
Comune	M208 Q - LAMEZIA TERME	(CZ) N CASTRO				
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio	37	Particella	963	Subalterno	7
Natura	A - APPARTAMENTO		Consistenza	-		
Indirizzo	C/DA PILLI CAPIZZAGLIE				N. civico	-
Piano	2					



Pertanto, sull'unità immobiliare per cui è causa non gravano vincoli, formalità ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente *sub-asta* dopo la vendita.

In riferimento al condominio, anche per ragioni legate alla natura intrinseca dell'edificio ospitante il bene staggito, di fatto esso non è fiscalmente ed amministrativamente costituito e quindi le formalità, i vincoli o gli oneri di natura condominiale, attualmente risulterebbero assenti. Alle nostre indagini, dunque, non si evincono ad oggi spese scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data di produzione del presente elaborato tecnico salvo l'esistenza di documentazione omessa o che non si è potuta reperire.

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”.

Risposta al quesito n.10

Al fine di verificare l'esistenza o meno di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni oggetto della presente procedura esecutiva (quali ad esempio iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



seguenti formalità (quanto meno con riferimento al periodo informatizzato del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'agenzia delle Entrate - Territorio - di Catanzaro, cioè dall'anno 1980 in poi) che saranno cancellate a seguito di vendita sub-asta (o che comunque non saranno opponibili all'acquirente) e consequenziale emanazione di decreto di trasferimento immobiliare:

FORMALITA' N. 1

Ipoteca volontaria (derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 10 settembre 2007 per notar Gianluca Perrella, numero 84339/13660 di Repertorio) **iscritta il 10 settembre 2007 al numero 16321 del Registro Generale ed al numero 3310 del Registro Particolare**, per un importo capitale di € 80.000,00 e per un importo totale di € 160.000,00.

L'ipoteca volontaria, secondo quanto emerso dalla "Sezione C - Soggetti" della relativa nota di iscrizione, è stata iscritta a favore: della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." (creditore ipotecario), con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 **contro:** il Sig. [REDACTED] [REDACTED] (debitore escusso), [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà **e contro:** la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.
Si evidenzia che nella "Sezione B - Immobili" è indicato il seguente immobile:

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



Unità negoziale n. 1:

immobile n. 1: individuato in Catasto fabbricati del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, foglio di mappa **37**, particella **962, sub 2**, indirizzo via Cardinale Sirleto, consistenza 5,5 vani, categoria catastale A4 (abitazione di tipo popolare).

Il costo per la cancellazione della presente formalità - tenuto conto che all'art.13 del contratto di mutuo del 6 settembre 2007 per notar Gianluca Perrella (in atti della presente procedura esecutiva), viene precisato testualmente che: "Il presente atto beneficia delle agevolazioni ed esenzioni fiscali previste dal D.P.R. 29.9.1973 n. 601 e successive modifiche ed integrazioni" - sarà, dunque, pari alla sola tassa ipotecaria di € 35,00 (codice 778T), oltre ad € 250,00 c.a. (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca.

FORMALITA' N. 2

Pignoramento trascritto il giorno 30 agosto 2019 al numero 11777 del Registro Generale ed al numero 9511 del Registro Particolare a favore di: "Siena NPL 2018 s.r.l.", con sede in Roma, codice fiscale 14535321005, relativamente all'unità negoziale n. 1 e n. 2 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro: il Sig. [REDACTED] [REDACTED] (debitore escusso), [REDACTED], [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1 del

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



diritto di proprietà. Si precisa che gli immobili indicati nella
"Sezione B - Immobili" sono i seguenti:

Unità negoziale n. 1:

- **immobile n. 1:** individuato in **Catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, **foglio di mappa 37**, **particella 962**, **sub 2**, indirizzo via Cardinale Sirleto, n. 3, consistenza 5,5 vani, categoria catastale A4 (abitazione di tipo popolare);

Unità negoziale n. 2:

- **immobile n. 1:** individuato in **Catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, **foglio di mappa 37**, **particella 962**, **sub 2**, indirizzo via Cardinale Sirleto, n. 3, consistenza 5,5 vani, categoria catastale A4 (abitazione di tipo popolare).

Il costo per la cancellazione della presente formalità sarà pari ad:

- € 200,00 per imposta ipotecaria (codice 649T);
- € 59,00 per imposta da bollo (codice 456T);
- € 35,00 per tassa ipotecaria (codice 778T);

per un totale di spesa pari a Euro 294,00 oltre ad € 250,00 c.a.
(esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento. In definitiva, l'esperto ribadisce che dette formalità, essendo preordinate al raggiungimento dell'obiettivo della vendita forzata del bene in esame, saranno cancellate a seguito dell'emanazione del decreto di

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



trasferimento degli immobili pignorati; pertanto, non potranno essere opponibili agli acquirenti *sub-asta*.

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 sussistenti tra le risultanze delle stesse all’esito di un accurato controllo incrociato”.

Risposta al quesito n.11

Lo scrivente, per rispondere adeguatamente al presente quesito, ha provveduto ad:

- acquisire regolari visure catastali storiche per gli immobili in data 03 Dicembre 2019 (cfr. Allegato F);
- eseguire per via telematica tutte le ispezioni ipotecarie necessarie - per immobile e per soggetto (a favore e contro) sia in forma sintetica che integrale riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico - in data 03 Dicembre 2019 (cfr. Allegato E).

Ad un attento esame di quanto prodotto ed a un altrettanto accurato controllo incrociato dell’anzidetta documentazione, si ribadisce che i dati catastali dei beni pignorati sono conformi a quelli contenuti nella trascrizione del pignoramento - a meno del mancato aggiornamento della via di ubicazione dell’unità immobiliare - che, come già ampiamente documentato, non comporterà alcun pregiudizio ed aggravio alla procedura

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



esecutiva iscritta al n. 41/2019 R.E.. Si evidenzia inoltre che, dalla rielaborazione tecnica condotta, si sono rilevate lievissime difformità tra lo stato di fatto del bene staggito con quanto rappresentato nella planimetria catastale: notizia questa che sarà dettagliatamente analizzata nei quesiti successivi. Si conclude dichiarando che, all'esito di un accurato controllo incrociato della documentazione ipocatastale acquisita, non sono state rilevate discrasie od incongruenze tra le risultanze ottenute.

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 TU di cui al d.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”.

Risposta al quesito n.12

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) è emerso che il fabbricato

*Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154*



ospitante due appartamenti di uguale consistenza disposti su due livelli, meglio identificati con il Sub. 1 e 2 della Particella 962 al Foglio 37, è stato edificato abusivamente e per il quale è stata rilasciata - alla Sig.ra ■■■■■ ■■■■■ - Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della legge 47/85, in data 27 Ottobre 1998 Prot. N.5048 Fascicolo 4.498/1/1.

In atti presso gli uffici comunali, al fascicolo N.4.498/1/1 relativo alla suddetta pratica di condono edilizio, è depositata la seguente documentazione (cfr. Allegato H):

- a) atto di compravendita a favore di ■■■■■ ■■■■■ e ■■■■■ ■■■■■;
- b) la documentazione fotografica del manufatto oggetto di condono edilizio;
- c) rilievi del fabbricato (Piante – Prospetti – Sezioni);
- d) inquadramento territoriale del fabbricato;
- e) perizia giurata sullo stato e sulle dimensioni delle opere;
- f) documentazione catastale (visura e planimetria);
- g) certificato di idoneità statica, depositata al G.C. di CZ, prot. N.7409 del 22/05/1991 a firma dell'ing. Bruno Iannazzo.

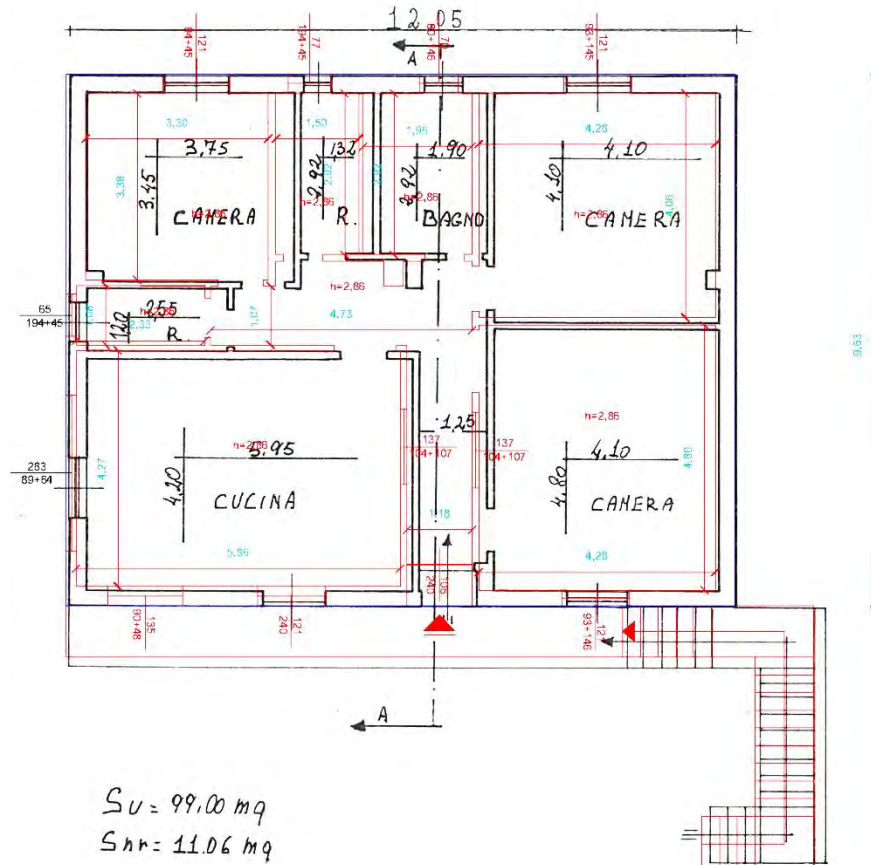
Da un confronto tra gli elaborati di progetto (piante, sezioni e prospetti), allegati alla domanda di condono a firma dell'ing. Bruno Iannazzo, e la planimetria dello stato di fatto rilevata dall'esperto in occasione del sopralluogo avvenuto giorno 07 Dicembre 2019 sono emerse le seguenti difformità:

- traslazione della posizione di alcuni tramezzi interni dell'unità immobiliare staggita; tale difformità emerge

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



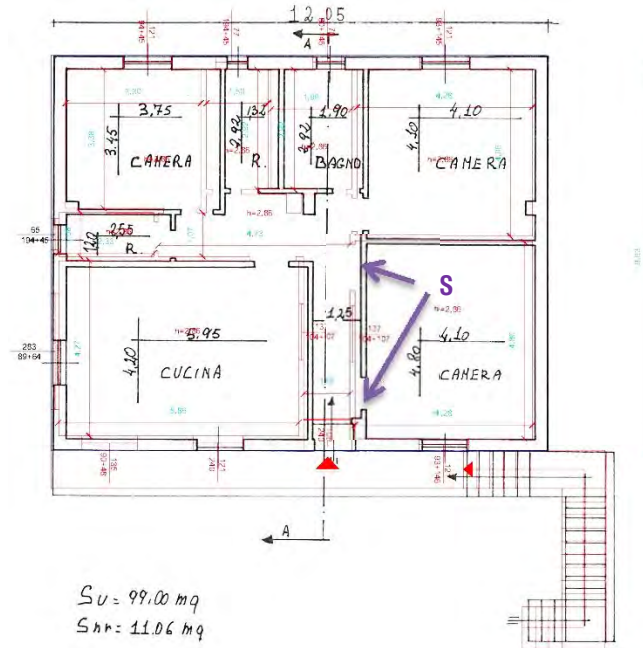
da un confronto (sovrapposizione) tra le quote di progetto e quelle rilevate (riportate in blu nella planimetria di seguito riportata):



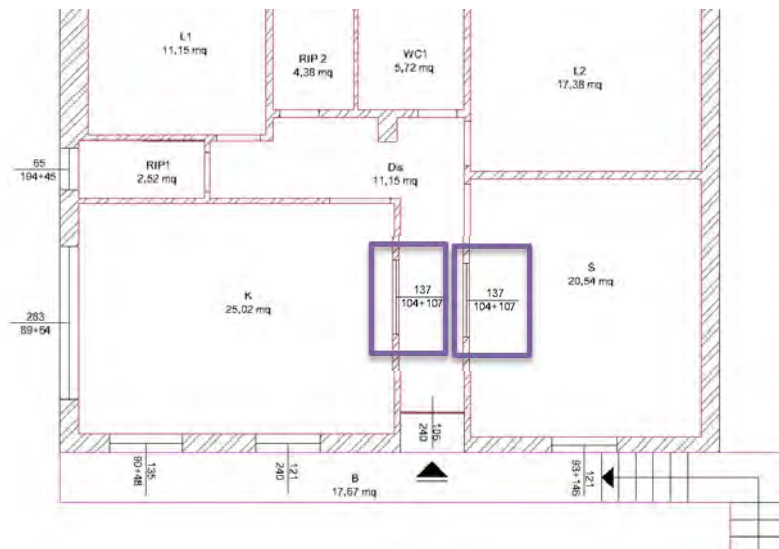
si precisa che tale “spostamento” non ha inciso in alcun modo sulla superficie lorda dell’unità immobiliare staggita tant’è che la superficie del primo piano, pari a **117,00 metri quadrati** (circa) nella Concessione Edilizia in Sanatoria, rilevata dallo scrivente è stata pari a **116,42 metri quadrati**;

- traslazione (rispetto agli elaborati di progetto) della posizione della porta interna relativa alla camera indicata con la lettera “S” (Soggiorno):

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



sono state rilevate, inoltre, due finestre interne (non riportate negli elaborati progettuali a firma dell'ing. Bruno Iannazzo) ubicate rispettivamente sul tramezzo che delimita la cucina ed il corridoio e su quello che delimita il soggiorno ed il corridoio;

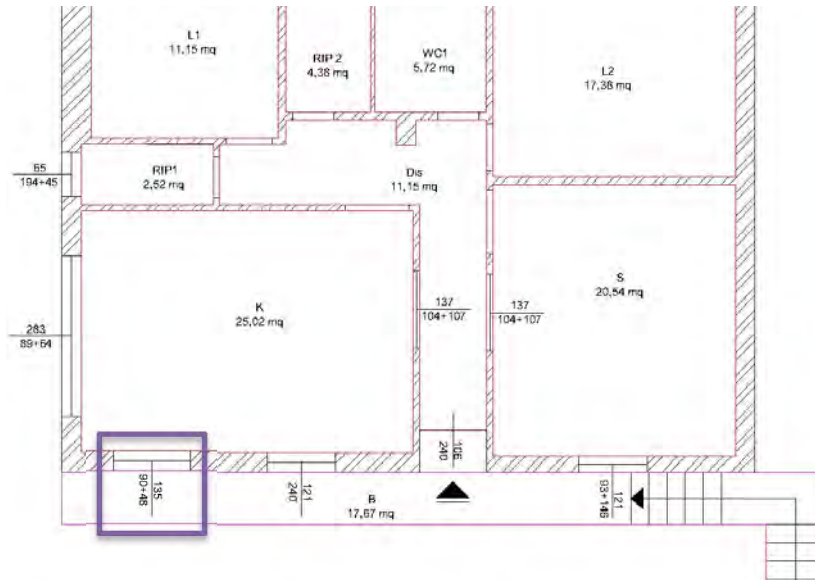


- realizzazione di una nuova finestra (non prevista negli elaborati progettuali a firma dell'ing. Bruno Iannazzo), delle dimensioni di 135x48 centimetri, ubicata sul

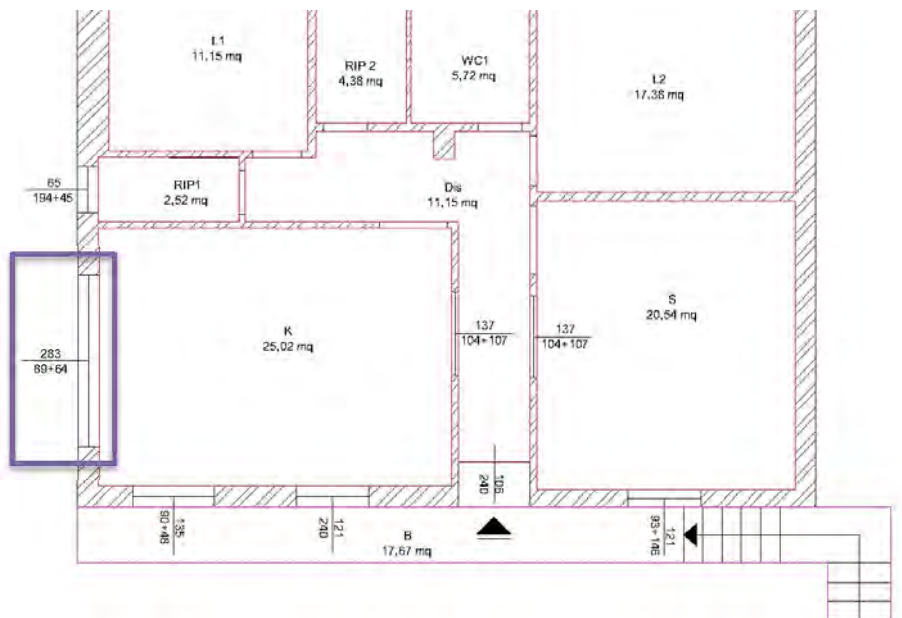
Dott. Ing. Andrea Munizza
 Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
 Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



prospetto Est del fabbricato; tale apertura verticale e trasparente è stata realizzata nel vano cucina (K):



- modifica delle dimensioni della finestra del vano adibito a cucina (K), ubicata sul prospetto Sud del fabbricato, le cui dimensioni risultano essere pari a 283x64 centimetri:



Per quanto concerne l'apertura - sul prospetto Est - della finestra nella cucina (K) e la modifica delle dimensioni di quella ubicata, diversamente, sul suo prospetto Sud, si ritiene che

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



l'abuso in argomento possa essere sanato⁶ in virtù dell'articolo 37, comma 4, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, quindi avvalendosi della facoltà concessa dall'articolo 46, comma 5, d.P.R. n. 380/2001. Pertanto, fatte salve diverse determinazioni dell'amministrazione comunale competente, si ritiene opportuno applicare una sanzione pari ad € 516,00 (valore minimo dell'intervallo compreso tra € 516,00 ed € 5.164,00) previsto dal predetto articolo 37, comma 4, tenuto conto che la variazione riguarda esclusivamente l'apertura di una superficie trasparente di dimensioni 135x48 centimetri e la modifica delle dimensioni di un'altra già esistente in progetto. Ovviamente, detta sanzione pecuniaria è riferita alla possibilità di sanatoria ordinaria per interventi di tipologia non prettamente riconducibile al permesso di costruire (sanatoria ordinaria che può essere assentita previa verifica della cosiddetta "doppia conformità" del bene immobile, cioè che l'intervento sia conforme alla disciplina urbanistica al momento della realizzazione della difformità/abuso ed al momento di presentazione della domanda di sanatoria ordinaria, ovvero accertamento di conformità, ex art. 37, comma 4, d.P.R. n. 380/2001) escludendo eventuali e/o possibili diversi orientamenti da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme. Infatti, tale precedente deduzione di applicabilità dell'art. 37 scaturirebbe dal considerare il caso in argomento non riconducibile agli "*interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della*

⁶ Salvo diverso orientamento dell'ufficio tecnico dell'amministrazione competente (comune di Lamezia Terme).



*volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti*⁷” (cfr. articolo 10, comma 1, lettera c), d.P.R. n. 380/2001).

In definitiva, avvalendosi della facoltà prevista dall'articolo 46, comma 5⁸, d.P.R. n. 380/2001, l'aggiudicatario potrà ottenere la sanatoria (ex regime ordinario) in virtù dell'articolo 37 d.P.R. n. 380/2001 (fatte salve diverse determinazioni da parte dell'amministrazione comunale competente, anche in ordine all'eventuale applicabilità, in alternativa all'articolo 37, dell'articolo 36 d.P.R. n. 380/2001), versando - a titolo di oblazione - un importo pari ad € 516,00 (anche in tal caso escludendo diversi potenziali pareri in merito da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale).

Per quanto concerne, invece, la sanatoria riguardante le modifiche interne riscontrate nell'unità staggita (diversa posizione dei tramezzi, presenza di finestre interne non inserite in progetto, traslazione della posizione della porta che consente l'accesso al soggiorno “S”), si precisa che queste possono essere classificate quali “**interventi di manutenzione straordinaria**”. Il **comma 1, lettera b, articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** definisce quali “*interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici*”

⁷ In effetti, sussistono modifiche prospettiche, ma queste non sono accompagnate (non sono - quindi - contestuali) ad un organismo in tutto o in parte diverso da quello assentito.

⁸ Si riporta il testo dell'articolo 46, comma 5, d.P.R. n. 380/2001: “Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.”



*e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso" pertanto, così come previsto nel d.P.R. 380/2001, tali interventi - che non riguardano certamente parti strutturali dell'edificio - sono annoverabili tra quelli previsti per la manutenzione straordinaria e sono subordinati ad una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata** (cfr. **articolo 6-bis del d.P.R. 380/2001**).*

In base a quanto chiarito, e per ottemperare alla normativa urbanistica in vigore, si sarebbe dovuto procedere all'inoltro, a suo tempo, di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (**CILA**) - redatta da un tecnico abilitato - indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale di Lamezia Terme. Nella fattispecie - tenendo conto che il comma 5 del succitato articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recita "5. *La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione [...]*" - la sanzione amministrativa occorrente per sanare le difformità riguardanti la diversa distribuzione interna degli ambienti sarà pari ad € 1.000,00 per non aver inoltrato la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prima dell'esecuzione dei lavori.

Si aggiungerà a tali spese:

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



- il costo per la progettazione, necessaria ai fini della sanatoria sia per quanto riguarda le due finestre interne sia per la diversa distribuzione degli spazi interni, che si stima (comprensivo di oneri accessori) pari a € 2.000,00 (al lordo dell'IVA);
- il costo per la relativa pratica *DOCFA*, utile all'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare staggita ed alla variazione della destinazione d'uso⁹, che si aggira (comprensivo di spese ed oneri accessori) intorno a € 900,00 (al lordo dell'IVA);
- il costo relativo alla produzione di Attestato di prestazione energetica APE valutabile (comprensivo di spese ed oneri accessori) in € 250,00 (al lordo dell'IVA).

Per riassumere dunque i costi necessari per la sanatoria sono calcolabili complessivamente in:

516,00 € (Sanzione) + 1000,00 € (Sanzione) + 2000,00 € (Progettazione) + 900,00 € (Docfa) + 250,00 (APE)

Per un totale di € 4.666,00

(diconsi euroquattromilaseicentosessantasei/00)

Quesito n.13: “in caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale

⁹ Secondo l'esperto, infatti, lo stato dei luoghi, visionato e rilavato durante il sopralluogo, non è riconducibile ad una destinazione d'uso di tipo A/4 - Abitazione di tipo popolare - ma al più ad A/3 ossia abitazione di tipo economico. Lo scrivente ha deciso di menzionare tale discrasia “in postilla” trattandosi, comunque, di un elemento tecnico che non può in alcun modo pregiudicare la procedura o comportare ulteriori oneri pecuniari per un futuro acquirente Sub-asta.

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



presentazione di domanda 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, 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”.

Risposta al quesito n.13

Come già divulgato in risposta al quesito precedente il fabbricato, costituito dal Sub. 1 e dal Sub. 2 della Particella 962 al Foglio 37 del Comune di Lamezia Terme, è stato edificato abusivamente e per il quale è stata rilasciata - alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] - Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della legge 47/85, in data 27 Ottobre 1998 Prot. N.5048 Fascicolo 4.498/1/1. In atti, presso gli uffici comunali, è reperibile la seguente documentazione (cfr. Allegato H):

- a) atto di compravendita a favore di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED];
- b) la documentazione fotografica del manufatto oggetto di condono edilizio;
- c) rilievi del fabbricato (Piante – Prospetti – Sezioni);
- d) inquadramento territoriale del fabbricato;

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



- e) perizia giurata sullo stato e sulle dimensioni delle opere;
- f) documentazione catastale (visura e planimetria);
- g) certificato di idoneità statica, depositata al G.C. di CZ, prot. N.7409 del 22/05/1991 a firma dell'ing. Bruno Iannazzo;

carente, dal punto di vista amministrativo, dei versamenti effettuati - a titolo di oneri d'oblazione e costruzione - per la sanatoria. Tale mancanza, ai fini del presente elaborato di stima, è abbondantemente superata dall'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria N.5048 che rappresenta, tra le altre cose, garanzia di corresponsione di tutti gli oneri concessori.

Quesito n.14: “verifichi se i beni siano gravanti 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”.

Risposta al quesito n.14

Per rispondere a tale quesito, e quindi affrontare l'assai complessa materia degli usi civici, bisogna certamente rifarsi alla normativa che ad essa si riferisce ossia la legge 16 giugno 1927, n.1766 (di conversione in legge del R.D. 22.05.1924 n.751-riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno) e al R.D. 26 febbraio 1928, n.332 di approvazione del regolamento per la esecuzione della citata n 1766/1927.

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME - G.E. Dr.ssa Adele Foresta
Procedura esecutiva iscritta al n. 41/2019 R.E.
Promossa da: JULIET S.P.A. SOCIETÀ CHE AGISCE NON IN PROPRIO MA
ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI
SIENA NPL 2018 S.R.L. (C.F./PIVA: 01461980524)
Avversi: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Con la costituzione delle Regioni, sono state ad essa trasferite parte delle funzioni amministrative relative alla materia degli usi civici mentre altre sono rimaste di competenza dei Commissariati Regionali per la liquidazione degli usi civici, istituiti con la legge n.1766/1927.

Con la Legge Regionale del 21 agosto 2007, n.8 - norme in materia di usi civici, la Regione Calabria ha inteso assegnare alcune delle funzioni amministrative al proprio Assessorato all'Agricoltura (oggi Dipartimento n° 8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari) mentre altre sono state lasciate di competenza ai Comuni. E' da segnalare però che, ancora oggi, la Regione non ha emanato il regolamento di attuazione della Legge Regionale, previsto dall'art. 4, in disposizione al quale le competenze e le funzioni anzidette sarebbero ancora incerte e suddivise tra, Commissariato agli Usi Civici, Regione Calabria e Comuni.

Lo scrivente, per ottenere quante più notizie possibili in merito all'esistenza o meno del vincolo d'uso civico nell'area interessata, ha, di fatto, inoltrato una richiesta via PEC alla regione Calabria, in data 30 dicembre 2019 ed indirizzata al Dipartimento n.8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari - Settore 1 - Affari Generali, Risorse Umane, Servizi Territoriali, Enti Strumentali e Sub-Regionali congiuntamente al Dirigente del Servizio 1 - AA.GG., Contenzioso ed Usi Civici, Rapporti con l'Organismo Pagatore regionale, con gli enti strumentali e di Bonifica, Area Centro ----- Identificativo del messaggio:

opec292.20191230134938.28099.32.2.65@pec.aruba.it

(cfr. Allegato G).

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



Occorre, dopo tanta attesa, mettere purtroppo in evidenza che la regione Calabria, nonostante i numerosi solleciti (anche telefonici), non ha finora risposto in merito alla nostra richiesta che rimane ad oggi inevasa.

Tenendo conto di tale mancato riscontro Regionale ed in base alle indagini condotte, il bene staggito non risulterebbe gravato da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, e quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà *pro quota* derivanti da regolari atti di compravendita dell'unità immobiliare.

Quesito n.15: “determini il valore di mercato, procedendo con il 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

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



condominali 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, tendendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”.

Risposta al quesito n.15

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach _ MCA), il metodo finanziario (income approach) ed il metodo dei costi (cost approach).

Il valutatore per garantire una maggiore affidabilità del risultato finale, laddove le informazioni reperite non permettono una corretta applicabilità del metodo MCA, applica una doppia procedura estimativa e correttiva: il metodo del confronto del mercato (1° procedimento) e il metodo della capitalizzazione diretta (2° procedimento). Il test di confronto “e%” si basa sull'errore di stima corrente per le valutazioni immobiliari, che in genere, si pone pari al +/- 10%.

Primo procedimento: metodo del confronto del mercato_ MCA

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche.

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, l'esperto deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (*Subject*) ed i comparabili rilevati appartengono tutti al medesimo segmento di mercato.

I dati immobiliari osservati fanno riferimento ad appartamenti in edifici pluripiano, seminuovi/usati, ad alto consumo energetico (tra classe E – classe G), ubicati nella zona “Capizzaglie” del Comune Lamezia Terme.

Solitamente le caratteristiche prese in esame cui differiscono gli immobili sono le caratteristiche superficiali, la data, il numero dei servizi igienici e infine il livello di piano.

UNICO LOTTO: *Appartamento censito nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, al foglio di mappa 37, particella 962, sub 2, piano 1, Cat. A/4, vani 5,5;*

Sub. 2: Calcolo della superficie commerciale dell'Appartamento ubicato in via Cardinale Guglielmo Sirleto, 3 – Lamezia Terme (CZ)			
	Sup.(mq)	Incidenza(%)	Sup.tot.(mq)
Superficie lorda Appartamento	116,43	100	116,43
Superficie lorda Balcone	17,67	30	5,30
Sup. Commerciale Totale (mq)	121,73		

A seguito di dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale, sono stati individuati due atti di compravendita che in questa sede saranno utilizzati quali elementi cardine ai fini dell'applicazione del Market Comparison Approach.

Si riportano, di seguito, i due comparabili scelti che risultano ubicati in zone limitrofe al bene staggito con esso aventi caratteristiche assai simili (cfr. Allegato I):

1. **Comparabile A:** atto per notar Maria Elena Pizzonia del giorno 6 ottobre 2016, repertorio n. 710, raccolta n. 493,

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



trascritto il giorno il 7 ottobre 2016 al n. 13315 del Registro Generale ed al n. 10333 del Registro Particolare, concernente la vendita di un fabbricato sito in contrada Cosentino, adibito ad abitazione ad un solo piano fuori terra. All'epoca della stipula dell'atto di compravendita il fabbricato in argomento era censito in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme al foglio di mappa 41, particella 421 (zona censuaria 2, piano terra, categoria A/3, classe U, vani 5, **superficie catastale totale 87 metri quadrati**, superficie catastale escluse aree scoperte 85 metri quadrati, rendita catastale € 258,23). All'articolo 6 dell'atto di compravendita per notar Pizzonia del giorno 6 ottobre 2016, viene indicato il prezzo di **€uro 120.000,00**;

2. **comparabile B:** atto per notar Frugiuele del giorno 28 febbraio 2019, repertorio n. 2361, raccolta n. 1592, trascritto il giorno il 4 marzo 2019 al n. 2880 del Registro Generale ed al n. 2295 del Registro Particolare, concernente la vendita di un appartamento ad uso abitazione ubicato al secondo piano fuori terra di un fabbricato sito in via dei Latini del comune di Lamezia Terme, di superficie complessiva pari a **111 metri quadrati**, e di un garage pertinenziale ubicato al piano terra dello stesso fabbricato, avente superficie catastale pari a **50 metri quadrati**; l'appartamento alienato è censito in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 37, particella 889, sub 22, mentre il garage è censito in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



Nicastro, al foglio di mappa 37, particella 889, sub 23.
All'articolo 6 dell'atto di compravendita per notar
Fruguele del giorno 28 febbraio 2019, viene indicato il
prezzo di **€uro 100.000,00**.

Si precisa che, al solo scopo di affinare la ricerca, sono stati
reperiti anche altri atti di compravendita (riportati anch'essi in
Allegato I a fine trattazione) che, tuttavia, sono stati scartati
(per la determinazione del valore più probabile del *Subject*) in
quanto ritenuti non attendibili o relativi a periodi storici non
recenti. La stima dell'unità immobiliare staggita avverrà, a
questo punto, per mezzo della redazione di una tabella di dati
ottenuti dall'individuazione di sette caratteristiche che
differenziano il *Subject* con i due comparabili scelti:

- 1) **data:** in merito a tale caratteristica si precisa che il
comparabile A è stato venduto in data 6 ottobre 2016
mentre il comparabile B il 28 febbraio 2019;
- 2) **superficie principale:** la superficie principale - dedotta
dalle visure catastali - risulta pari a **85,00 metri quadrati**
per il **comparabile A**, **107,00 metri quadrati** per il
comparabile B mentre per quanto concerne il *Subject* -
in base alla restituzione grafica del rilievo metrico dei
luoghi effettuati durante il sopralluogo - la superficie
principale lorda è pari a **116,43 metri quadrati**;
- 3) **superficie ballatoio, balconi, corte pavimentata:** tale
superficie - anche in questo caso dedotta attraverso la
consultazione dalle visure catastali e dalle planimetrie
catastali allegate agli atti di compravendita - risulta pari



a **6,67 metri quadrati** relativamente al **comparabile A**, a
13,33 metri quadrati per il **comparabile B** ed infine pari a
17,67 metri quadrati per il *Subject*,

- 4) **superficie corte esterna:** tale caratteristica è stata riscontrata esclusivamente per il **comparabile A**; da quanto si evince dall'atto di compravendita la superficie della corte esterna del comprabile in argomento è pari a **247,00 metri quadrati**;
- 5) **superficie accessoria:** tale caratteristica è stata riscontrata esclusivamente sul **comparabile B**, che risulta dotato di *garage*; da quanto si evince dall'atto di compravendita la superficie del garage in argomento è pari a **50,00 metri quadrati**;
- 6) **livello di piano:** tale caratteristica considera il livello di piano su cui è ubicato ogni singolo immobile; in particolare, il comparabile A risulta ubicato al piano terra, mentre il comparabile B ed il *Subject* sono ubicati al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza;
- 7) **accessibilità ed ubicazione:** tale caratteristica, di tipo qualitativo, tiene conto dell'accessibilità e dell'ubicazione di ogni singolo immobile; sono stati assegnati dei nomenclatori (variabili tra 1 e 2) a seconda della posizione di ciascuno dei tre immobili considerati; in particolare, è stato assegnato un nomenclatore pari a 2 per il comparabile A ubicato in prossimità dell'arteria stradale principale (via dei Bizantini del Comune di Lamezia Terme) e pari a 1 per il comparabile B e per il *Subject* che risultano ubicati su vie secondarie (e di difficile accesso);

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



Le prime sei caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il Market Comparison Approach, mentre la settima caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione del "sistema di stima" (associato al Market Comparison Approach). Gli aggiustamenti sono costituiti, infine, dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima ed in particolare:

- 1) per la caratteristica **data (DAT)** si è considerato l'andamento del mercato immobiliare di Lamezia Terme degli ultimi anni; pur riscontrando che i prezzi degli immobili ad uso abitativo non hanno subito sostanziali variazioni, si è tenuto conto di un minimo incremento percentuale su base annua pari al **1,0%**;
- 2) per quanto concerne la **superficie principale**, il prezzo marginale dell'immobile è stato valutato considerando il minimo dei prezzi medi (€/mq), pari ad **€ 735,29** al metro quadrato;
- 3) per quanto concerne le caratteristiche superficiali (**superficie ballatoio, balconi, corte pavimentata; superficie corte esterna; superficie accessoria**), si precisa che sono stati determinati moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale (**€ 735,29** al metro quadrato) al relativo coefficiente mercantile della caratteristica superficiale considerata (assunto pari a **0,30** per la superficie ballatoio, balconi, corte pavimentata, pari a **0,10** per la superficie



corte esterna e pari a **0,50** per la superficie accessoria);
pertanto, si è ottenuto un prezzo marginale pari ad:

- a) € **220,59 al metro quadrato** relativamente alla superficie balconi, ballatoio e corte pavimentata;
 - b) € **73,53 il metro quadrato** relativamente alla superficie della corte esterna;
 - c) € **367,65 il metro quadrato** relativamente alla superficie accessoria garage;
- 4) per quanto concerne la caratteristica **livello di piano**, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendolo in funzione della posizione dell'immobile da valutare rispetto ai comparabili; in particolare, nel caso in esame, il prezzo marginale del livello di piano, calcolato sulla differenza tra i prezzi totali, è pari a:

$$p_{i-d} = P_i \cdot I / (1 + d \cdot I)$$

in cui P_i rappresenta il prezzo totale dell'unità immobiliare comparabile, d il numero di piani di differenza ed I indica il saggio di variazione assunto pari allo **0,5%**.

Il prezzo marginale, così determinato, risulterà pari ad € **603,02 al metro quadrato** relativamente al comparabile **A** e pari a € **500,00 al metro quadrato** relativamente al comparabile **B**;

Sulla scorta dei prezzi marginali così determinati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME - G.E. Dr.ssa Adele Foresta
 Procedura esecutiva iscritta al n. 41/2019 R.E.
 Promossa da: **JULIET S.P.A. SOCIETÀ CHE AGISCE NON IN PROPRIO MA**
ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI
SIENA NPL 2018 S.R.L. (C.F./PIVA: 01461980524)
 Avversi: ■■■■■ ■■■ ■■■ ■■■ ■■■

comparabili), si propone in definitiva la seguente tabella di valutazione:

	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
Prezzo indicato nell'atto (€uro)	€ 120 000,00	€ 100 000,00
Correzione per tener conto della DATA	€ 3 100,00	€ 250,00
Correzione per tener conto della SUPERFICIE PRINCIPALE	€ 23 110,29	€ 6 933,82
Correzione per tener conto della SUPERFICIE BALCONI, BALLATOIO, CORTE ESTERNA PAVIMENTATA	€ 2 427,21	€ 956,62
Correzione per tener conto della SUPERFICIE CORTE ESTERNA	€ 18 161,76	€ -
Correzione per tener conto della SUPERFICIE ACCESSORIA	€ -	€ 18 382,35
Correzione per tener conto del LIVELLO DI PIANO	€ 603,02	€ -
Prezzi corretti	€ 131 078,75	€ 89 758,09

Al fine di determinare il valore dell'immobile staggito (tenendo conto anche della caratteristica qualitativa relativa all'accessibilità ed all'ubicazione), si è proceduto nel calcolo applicando il cosiddetto "sistema di stima". In questo specifico caso sono disponibili due comparabili ed una sola caratteristica della quale si vuol determinare il prezzo marginale: **accessibilità e ubicazione**. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento analitico della matrice inversa:

Vettore caratteristica accessibilità e ubicazione	2	1	1
$D =$	1	1	
	1	0	
$D^{-1} =$	-	1,00	
	1,00	-	1,00
Vettore dei prezzi corretti derivanti dalla tabella di valutazione $p =$	€ 131 078,75		
	€ 89 758,09		
$D^{-1} \cdot p = s =$	€ 89 758,09	Valore di mercato	
	€ 41 320,66	Prezzo marginale della caratteristica qualitativa	

In definitiva, il valore dell'immobile staggito (*Subject*) è risultato essere analiticamente pari ad **€ 89.758,09**. Il prezzo marginale

Dott. Ing. Andrea Munizza
 Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
 Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



della caratteristica qualitativa considerata (accessibilità e ubicazione) è pari ad € 41.320,66. Tale valore di mercato deve essere decurtato forfettariamente per tener conto dell'assenza di garanzia di eventuali vizi occulti. Per tale motivo, si ritiene congruo un abbattimento forfettario del 5%. Il valore dell'immobile staggito sarà dunque pari ad **€ 85.270,18**, che approssimato al multiplo di € 100,00 più vicino sarà in definitiva pari ad **€ 85.300,00.** Tale importo sarà quindi ulteriormente scremato di tutti i costi, riguardanti la sanatoria delle difformità riscontrate, al solo fine di ottenere il valore da porre come base d'asta dell'immobile.

DECURTAZIONI

Come anticipato, dal valore di stima ottenuto con MCA (-5%), si dovranno detrarre ulteriormente i seguenti oneri e costi:

<u>Più probabile valore di mercato:</u>	€ 85.300/00
Difformità due diligence urbanistica:	- € 3.516/00
Difformità due diligence catastale:	- € 900/00
Difformità due diligence ambientale:	- € 0.000/00
Produzione APE:	- € 250/00
Spese Condominiali Insolute:	- € 0.000/00
Oneri Cancellazioni Formalità:	- € 829/00

In conclusione il *Più Probabile Valore di Mercato in caso di vendita forzata* complessivo, corretto, arrotondato e definitivo, dell'intero LOTTO sarà pari a:

Valore di mercato finale corretto **LOTTO UNICO**
€ 79.800/00 (dicomi settantanovemilaottocento/00)

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



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”.

Risposta al quesito n.16

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie si consultino gli Allegati H ed I a fine trattazione.

Lotto Unico:

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un appartamento situato al primo piano di un edificio di maggiore consistenza situato in via Cardinale Guglielmo Sirleto, 3 - Lamezia Terme (CZ).

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



Il bene staggito, di vani 5.5 e superficie utile pari a c.a. 98.00 mq, è composto da ampia cucina, ampio soggiorno, due camere da letto, due ripostigli ed un bagno nonché da un ampio balcone (ingresso all'abitazione) di superficie utile complessiva pari a 17.67 mq per una superficie commerciale complessiva pari a 121.73 mq. L'appartamento è stato edificato per mezzo di Concessione Edilizia in Sanatoria N.5048 del 27-10-1998 ma presenta abusi edilizi e difformità catastali sanabili.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ).

VIA: Cardinale Guglielmo Sirleto, 3 - Piano 1°.

CONFINI: NORD con la P.Ila 1683; a SUD con la P.Ila 963; ad EST con la P.Ila 961 e con la strada comunale ed infine ad OVEST con la P.Ila 1927.

ESTENSIONE: Sup. Utile complessiva: 98.00 mq e 17.67 mq di balcone - Sup. Commerciale complessiva rilevata: 121.73 mq.

DATI CATASTALI: Unità censita al N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme (CZ) - Sezione Nicastro, al foglio di mappa 37, particella 962, sub 2, piano 1, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza vani 5,5 e Rendita Catastale 235,76 Euro.

STATO DI COMPROPRIETA': Sì.

ATTUALI PROPRIETARI:

<u>Nome e Cognome</u>	<u>Proprietà</u>
[REDACTED]	1/2
[REDACTED]	1/2

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:

Il bene è pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito Gianluca Perrella del 06 Settembre 2007 Rep. N.84338 Racc. N.13659 - Trascritto presso l'Agenzia

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



delle Entrate di Catanzaro in data 10 Settembre 2007 al R.P.
N.10214 e R.G. 16320 - dal [REDACTED]
14 Settembre 1958 C.F. STLN [REDACTED]
Materazzo [REDACTED] era nata a [REDACTED] il [REDACTED] ore [REDACTED]
M [REDACTED]

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizione N.16321/3310 del 10/09/2007 ipoteca volontaria
derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo
fondiario num. rep. 84339/13660 in Notar Perrella Gianluca del
06/09/2007 a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
con sede in Siena cod. fisc. 00884060526 (domicilio ipotecario
eletto non indicato in nota), per la somma capitale di €
80.000,00 e totale ipoteca € 160.000,00 contro: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] cod.
[REDACTED] per la quota, in comproprietà, di ½
ciascuno relativamente all'immobile:

- **Abitazione** di tipo popolare sita in Via Cardinale
Guglielmo Sirleto n. 3 censita nel N.C.E.U. del
Comune di Lamezia Terme, al foglio di mappa 37,
particella 962, sub 2, Cat. A/4, vani 5,5.

Trascrizione N.11777/9511 del 30/08/2019 nascente da
pignoramento n. 1546 del 05/07/2019 - Ufficiale Giudiziario
Tribunale di Lamezia Terme (CZ) a favore: Siena Npl 2018 S.r.l.
con sede in Roma cod. fisc. 14535321005 contro: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] cod.
fisc. [REDACTED]

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



STATO D'OCCUPAZIONE: Occupato dagli esecutati.

REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICHE: Regolare in forza della
C.E. in sanatoria N. 5048 del 27-10-1998.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non rilasciata e comunque non
presente nel fascicolo del condono edilizio.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 79.800/00

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

Risposta al quesito n.17

Il reperto fotografico dello stato dei luoghi, comprensivo anche
degli interni, effettuato in occasione del sopralluogo del giorno
07 Dicembre 2019, è riportato come Allegato A della presente
relazione di stima.

*** **

L'esperto resta comunque sempre a disposizione del G.E., che
si ringrazia naturalmente per la fiducia concessa, per eventuali
chiarimenti in merito al presente lavoro di consulenza tecnica.

p.s. il presente elaborato di stima immobiliare sarà inviato alle
parti tramite p.e.c. e raccomandata A/R rispettivamente agli
indirizzi:

1) Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME - G.E. Dr.ssa Adele Foresta
Procedura esecutiva iscritta al n. 41/2019 R.E.
Promossa da: JULIET S.P.A. SOCIETÀ CHE AGISCE NON IN PROPRIO MA
ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI
SIENA NPL 2018 S.R.L. (C.F./PIVA: 01461980524)
Avversi: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[Comunicazione prot. n. 07-11-01-20;](#)

2)

[REDACTED]
[REDACTED]

[Comunicazione prot. n. 08-11-01-20;](#)

3) margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it

[Comunicazione prot. n. 09-11-01-20;](#)

e le cui ricevute saranno inserite a fine trattazione.

Lamezia Terme

11/01/2020

L'Esperto



Dott. Ing. Andrea Munizza
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)
Tel. 0968 23695; Cell. 347 9024154

Pagina 78 di 78

