

RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA

Lo scrivente [REDACTED] Dattilo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 1420, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme, libero professionista con studio tecnico in Lamezia Terme, via Misiani n. 69, valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificato n. IMQ-VI-1702004, emesso il 24 febbraio 2017, cfr. allegato n. 15), ha redatto la presente relazione peritale, su incarico ricevuto dalla signora [REDACTED] (nata a Nicastro, oggi Lamezia Terme, il 24 gennaio 1953), al fine di stimare i beni immobili (siti nei comuni di Lamezia Terme e Feroletto Antico) di proprietà della signora [REDACTED]. Si precisa che tutti i beni oggetto di stima risultano di proprietà della committente per la quota parte pari a 1/5 (un quinto), ad eccezione: **a)** del magazzino ubicato al piano terra dell'edificio sito in Feroletto Antico, censito in catasto fabbricati del comune di **Feroletto Antico al foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 27**, che risulta di proprietà per la quota di 1/1 (cioè per intero); **b)** della corte (**particella 475 del catasto terreni del foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**) dell'immobile identificato in **catasto fabbricati al foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 379**, che risulta di proprietà della committente per la quota parte pari a 1/30 (un trentesimo). Si mette in evidenza – inoltre – che l'unità immobiliare sita al piano secondo del fabbricato ubicato in via Castello del comune di Feroletto Antico (censita in catasto fabbricati del comune di **Feroletto Antico al foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 14**), costituente il **lotto n. 3** dei beni immobili di proprietà della committente, è stato alienato con atto di compravendita per notar [REDACTED] Sapone del **9 settembre 2020**, recante numero 715 repertorio e numero 565 di raccolta, trascritto in **data 10 settembre 2020** al numero **10112 di RG** ed al numero **7637 di RP a favore** di Vincenzo Gigliotti (nato ad Ivrea il 14 giugno 1991) e Melissa Gigliotti (nata a Lamezia Terme il 30 giugno 1995) e **contro** i signori: [REDACTED] (nato a Nicastro il 13 febbraio 1950),

[REDACTED] [REDACTED] (nato a Nicastro il 12 luglio 1964), [REDACTED] [REDACTED] (nata a Nicastro il giorno 11 dicembre 1955), [REDACTED] [REDACTED] (nata a Nicastro il 24 gennaio 1953) e [REDACTED] [REDACTED] (nato a Nicastro il 20 maggio 1959). Come indicato all'articolo 4 del predetto atto di compravendita, il prezzo di compravendita dell'unità immobiliare in esame è pari ad **€uro 49.000,00** (€uro quarantamila/00). Pertanto, per il lotto in argomento lo scrivente non ha determinato il valore venale del bene (atteso che lo stesso è già stato oggetto di compravendita), ma esclusivamente la quota del valore del bene spettante alla signora [REDACTED].

1. PREMESSA

Lo scrivente, al fine di espletare l'incarico affidatogli, in data 23 marzo 2019 si recava presso gli immobili oggetto di stima ubicati nel comune di Feroleto Antico. In occasione del predetto sopralluogo, con l'ausilio del proprio collaboratore (ing. Vincenzo Torcasio), si procedeva ad eseguire i rilievi metrici delle unità immobiliari oggetto di accertamento peritale, siti in via Castello del comune di Feroleto Antico. Al fine di rilevare gli immobili siti nel comune di Lamezia Terme – invece – in data 30 marzo 2019, si recava, accompagnato dal proprio collaboratore (ing. Vincenzo Torcasio) presso gli immobili siti in via dei Bizantini del Comune di Lamezia Terme.

2. INDIVIDUAZIONE BENI DA STIMARE

Sulla scorta delle indagini espletate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, sono stati identificati i beni immobili intestati catastalmente alla committente signora [REDACTED]. Si riportano nella tabella sottostante i predetti beni, identificati con lettera e suddivisi in lotti sì come risultanti nello stato di fatto nel corso dei sopralluoghi effettuati dal valutatore immobiliare:

LOTTO	Immobile	Descrizione	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza
1	A	Magazzino	Feroleto Antico	Fabbricati	12	23	5	C/2	22 mq
2	B	Appartamento	Feroleto Antico	Fabbricati	12	23	11	A/3	5 vani
3	C	Appartamento	Feroleto Antico	Fabbricati	12	23	14	A/4	5,5 vani
4	D	Magazzino	Feroleto Antico	Fabbricati	12	23	27	C/2	40 mq
5	E	Magazzino	Lamezia T. - Nicastro	Fabbricati	41	379	3	C/2	82 mq
	F	Corte	Lamezia T. - Nicastro	Terreni	41	475		uliveto	1250 mq
6	G	Appartamento	Lamezia T. - Nicastro	Fabbricati	41	524		A/3	2 vani
	H	Terreno	Lamezia T. - Nicastro	Terreni	41	122		vigneto	90 mq
	I	Terreno	Lamezia T. - Nicastro	Terreni	41	336		vigneto	90 mq
	L	Terreno	Lamezia T. - Nicastro	Terreni	41	337		vigneto	90 mq
	M	Terreno	Lamezia T. - Nicastro	Terreni	41	516		vigneto	430 mq
	N	Terreno	Lamezia T. - Nicastro	Terreni	41	517		vigneto	525 mq
	O	Terreno	Lamezia T. - Nicastro	Terreni	41	518		vigneto	399 mq
	P	Terreno	Lamezia T. - Nicastro	Terreni	41	519		uliveto	489 mq
	Q	Terreno	Lamezia T. - Nicastro	Terreni	41	520		vigneto	382 mq
	R	Terreno	Lamezia T. - Nicastro	Terreni	41	521		vigneto	460 mq
	S	Terreno	Lamezia T. - Nicastro	Terreni	41	522		uliveto	325 mq
T	Terreno	Lamezia T. - Nicastro	Terreni	41	523		uliveto	464 mq	
U	Terreno	Lamezia T. - Nicastro	Terreni	41	847		uliveto	500 mq	

I sei lotti, dal punto di vista catastale, si possono sommariamente descrivere come segue:

Lotto 1: Immobile A - Magazzino posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato sito in via Castello del comune di **Feroleto Antico (CZ)**, riportato nel NCEU del comune di **Feroleto Antico** al foglio di mappa **12**, particella **23**, subalterno **5**, categoria **C/2**, classe 1, piano S1, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita Euro 26,13.

Lotto 2: Immobile B - Appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo di un fabbricato sito in via Castello del comune di **Feroleto Antico (CZ)**, riportato nel NCEU del comune di **Feroleto Antico** al foglio di mappa **12**, particella **23**, subalterno **11**, categoria **A/3**, classe 2, piano 2, interno 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 109 mq (escluse aree scoperte 103 mq), rendita Euro 214,33.

Lotto 3: Immobile C - Appartamento ad uso residenziale posto al piano terzo di un fabbricato sito in via Castello del comune di **Feroleto Antico (CZ)**, riportato nel NCEU del comune di **Feroleto Antico** al foglio di mappa **12**, particella **23**, subalterno **14**, categoria **A/3**, classe 2, piano 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 100 mq (escluse aree scoperte 95 mq), rendita Euro 235,76.

Lotto 4: Immobile D - Magazzino al piano terra sito in via Castello del comune di **Feroleto Antico (CZ)**, riportato nel NCEU del comune di **Feroleto Antico** al foglio di mappa **12, particella 23, subalterno 27, categoria C/2, classe 1, piano terra, consistenza 40 mq, rendita Euro 47,51.**

Lotto 5: Immobili E ed F:

Immobile E: Magazzino con piano interrato sito in via dei Bizantini del comune di **Lamezia Terme (CZ)**, riportato nel NCEU del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 379, subalterno 3, categoria C/2, classe 1, piano T-1S, consistenza 82 mq, superficie catastale totale 92 mq, rendita Euro 317,62.**

Immobile F: Corte di fabbricato con accesso da via dei Bizantini di **Lamezia Terme (CZ)**, riportata nel NCT del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 475, qualità uliveto di classe 2, superficie are 12.50 (12 are e 50 centiare, pari a 1.250 metri quadrati), rendita Euro 317,62, reddito dominicale Euro 7,10, reddito agrario Euro 4,52.**

Lotto 6: Immobili G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U:

Immobile G: fabbricato con corte attrezzata sito in via dei Bizantini di **Lamezia Terme (CZ)**, riportato nel NCEU del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 524, categoria A/3, classe unica, piano terra, interno 1, vani 2, superficie catastale 71 mq (escluse aree scoperte 56 mq), rendita Euro 103,29.**

Immobile H: terreno censito in **catasto terreni** del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 122, qualità vigneto di classe 1, superficie are 0.90 (zero are, 90 centiare, pari a 90 metri quadrati), reddito dominicale Euro 1,46, reddito agrario Euro 0,56.**

Immobile I: terreno censito in **catasto terreni** del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 336, qualità vigneto di classe 1, superficie are 0.90 (zero are, 90 centiare, pari a 90 metri**

quadrati), reddito dominicale Euro 1,46, reddito agrario Euro 0,56.

Immobile L: terreno censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 337, qualità vigneto di classe 1, superficie are 0,90, superficie are 0,90 (zero are, 90 centiare, pari a 90 metri quadrati), reddito dominicale Euro 1,46, reddito agrario Euro 0,56.

Immobile M: terreno censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 516, qualità vigneto di classe 1, superficie are 4.30 (4 are e 30 centiare, pari a 430 metri quadrati), reddito dominicale Euro 7,00, reddito agrario Euro 2,66.

Immobile N: terreno censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 517, qualità vigneto di classe 1, superficie are 5.25 (5 are e 25 centiare, pari a 25 metri quadrati), reddito dominicale Euro 8,54, reddito agrario Euro 3,25.

Immobile O: terreno censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 518, qualità vigneto di classe 1, superficie are 3.99 (are 3 e centiare 99, pari a 399 metri quadrati), reddito dominicale Euro 6,49, reddito agrario Euro 2,47.

Immobile P: terreno censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 519, qualità uliveto di classe 2, superficie are 4.89 (4 are, 89 centiare, pari a 489 metri quadrati), reddito dominicale Euro 2,78, reddito agrario Euro 1,77.

Immobile Q: terreno con pozzo censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 520, qualità vigneto di classe 1, superficie are 3.82 (3 are, 82 centiare, pari a 382

metri quadrati), reddito dominicale Euro 6,21, reddito agrario Euro 2,37.

Immobile R: terreno censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 521, qualità vigneto di classe 1, superficie are 4.60 (4 are, 60 centiare, pari a 460 metri quadrati), reddito dominicale € 7,48, reddito agrario € 2,85.

Immobile S: terreno censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 522, qualità uliveto di classe 2, superficie are 3.25 (3 are, 25 centiare, pari a 325 metri quadrati), reddito dominicale Euro 1,85, reddito agrario Euro 1,17.

Immobile T: terreno con deposito censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 523, qualità uliveto di classe 2, superficie are 4.64 (4 are, 64 centiare, pari a 464 metri quadrati), reddito dominicale Euro 2,64, reddito agrario Euro 1,68.

Immobile U: terreno censito in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 847, qualità uliveto di classe 2, superficie are 5.00 (are 5 e zero centiare, pari a 500 metri quadrati), reddito dominicale Euro 2,84, reddito agrario Euro 1,81.

Si precisa che il l'immobile U non sarà oggetto della presente stima in quanto non risulta dai registri immobiliari non risulta di proprietà della committente, ancorché in catasto sia in testa alla signora [REDACTED] (cfr. allegato n. 2.20).

3. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE

Dal punto di vista catastale, i beni oggetto di accertamento peritale (sulla scorta delle visure storiche per immobile effettuata dallo scrivente) sono individuati come segue:

- a) **immobile A:** in **catasto fabbricati** del **comune di Feroleto Antico, foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 5**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità: categoria C/2 (ovvero “*Magazzini e locali di deposito*”), classe 1, consistenza 22 metri quadrati, superficie catastale 26 metri quadrati, rendita catastale Euro 26,13, indirizzo via Castello piano S1, in testa ai signori: 1) [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5 bene personale; 2) [REDACTED] [REDACTED] **nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5 bene personale;** 3) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 13/02/1950, proprietario per la quota parte di 1/5 bene personale; 4) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, proprietario per la quota parte di 1/5 bene personale; 5) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, proprietario per la quota parte di 1/5 bene personale; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.1); l’immobile in esame, da quanto emerge dall’elaborato planimetrico del **foglio di mappa 12, particella 23, del comune di Feroleto Antico**, confina da tre lati con bene comune a tutti i subalterni (scala-androne-camminamento-corte) ed a Nord-Ovest con il **subalterno 39** (magazzino). Al fine di ricostruire storicamente le variazioni degli identificati catastali dell’immobile, il valutatore immobiliare ha provveduto ad espletare una visura storica per immobile, catasto fabbricati, del **subalterno 5, particella 23, foglio di mappa 12, del comune di Feroleto Antico** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.1). Dalla disamina della visura storica per immobile citata, emerge che il **subalterno 5**, è stato variato con attribuzione di categoria catastale C/2 in data 10/06/1991 derivato dallo stesso subalterno5 costituito come unita in corso di costruzione in data 24/05/1993;
- b) **immobile B:** in **catasto fabbricati** del **comune di Feroleto Antico, foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 11**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità:

categoria A/3 (ovvero “Abitazione di tipo economico”), classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 109 metri quadrati, superficie catastale totale escluse le aree scoperte¹ 103 metri quadrati, rendita catastale Euro 214,33, indirizzo via Castello, piano 2, interno 3, in testa ai signori: 1) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5 bene personale; 2) [REDACTED] [REDACTED] **nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5 bene personale;** 3) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 13/02/1950, proprietario per la quota parte di 1/5 bene personale; 4) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, proprietario per la quota parte di 1/5 bene personale; 5) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, proprietario per la quota parte di 1/5 bene personale; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.2). L’immobile in esame, da quanto emerge dall’elaborato planimetrico del **foglio di mappa 12, particella 23, del comune di Feroleto Antico**, confina a Sud-Est con un’altra unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Feroleto Antico con il **subalterno 12** (categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 278,63) e con il vano scala identificato con il **subalterno 31** (bene comune vano scala), mentre dagli altri tre lati si affaccia su corte esterna censita con il **subalterno 31** (bene comune non censibile, con il quale si identifica la scala, l’androne, il camminamento e la corte). Al fine di ricostruire storicamente le variazioni degli identificati catastali dell’immobile, il valutatore immobiliare ha provveduto ad acquisire la visura storica per immobile, **catasto fabbricati**, del **subalterno 11, particella 23, foglio di mappa 12, del comune di Feroleto Antico** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.2). Dalla disamina della visura storica per immobile citata, emerge che il **subalterno 11** è stato

¹ Si mette in evidenza che con il termine di “superfici scoperte” si intendono le superfici di balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.

variato, con attribuzione di categoria catastale A/3, in data 10/06/1991 derivato dallo stesso subalterno 11 costituito come unità in corso di costruzione in data 24/05/1993;

- c) **immobile C:** in **catasto fabbricati** del **comune di Feroleto Antico, foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 14**, alienato con atto di compravendita per notar [REDACTED]

[REDACTED]; attualmente l'unità immobiliare in esame risulta di categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 100 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 95 metri quadrati, rendita catastale Euro 235,76; prima della vendita predetta l'unità immobiliare in esame era caratterizzata dalle seguenti peculiarità: categoria A/4 (ovvero "Abitazione di tipo popolare"), classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 98 metri quadrati, superficie catastale totale escluse le aree scoperte² 93 metri quadrati, rendita catastale Euro 190,31 Indirizzo via Castello snc piano 3, in testa ai signori: 1) [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5 bene personale; 2) [REDACTED] **nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5 bene personale;** 3) [REDACTED] nato a Nicastro il 13/02/1950, proprietario per la quota parte di 1/5 bene personale; 4) [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, proprietario per la quota parte di 1/5 bene personale; 5) [REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, proprietario per la quota parte di 1/5 bene personale; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.3). L'immobile in esame, da quanto emerge dall'elaborato planimetrico del **foglio di mappa 12, particella 23, del comune di Feroleto Antico,**

² Si mette in evidenza che con il termine di "superfici scoperte" si intendono le superfici di balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.

confina a Sud-Est con l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Feroleto Antico con il **subalterno 40** (categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 192,20) e con il vano scala identificato con il **subalterno 31** (bene comune non censibile), mentre dagli altri tre lati si affaccia sulla corte esterna identificata con il **subalterno 31** (bene comune non censibile, che identifica la scala, l'androne, il camminamento e la corte). Al fine di ricostruire storicamente le variazioni degli identificati catastali dell'immobile, il valutatore immobiliare ha provveduto ad espletare una visura storica per immobile, Catasto Fabbricati, in ordine al **subalterno 14 particella 23, foglio di mappa 12, del comune di Feroleto Antico** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.3). Dalla disamina della visura storica per immobile citata, emerge che: **a)** il **subalterno 14** è stato costituito dal frazionamento del giorno 8 novembre 1990, in atti dal 23 maggio 1997 (n. 10971/1990), ed è derivato dal subalterno 13 della stessa particella, la cui costituzione risulta in atti a partire dal 24 maggio 1993; **b)** a seguito della variazione catastale per "ultimazione di fabbricato urbano" n. B01878.1/1997 del 29 maggio 1997, in atti a partire dalla stessa data, la categoria catastale dell'unità immobiliare censita dal **subalterno 14** è stata trasformata da "in corso di costruzione" a A/4 (abitazione di tipo popolare); **c)** in data 23 giugno 2009, il **subalterno 14** subisce la variazione di classamento n. 9441.1/2009, recante numero CZ0137262 di protocollo, riportata in atti a partire dalla stessa data; **d)** in data **9 novembre 2015**, il **subalterno 14** è soggetto alla variazione catastale per inserimento dei dati di superficie in visura;

d) **immobile D:** in **catasto fabbricati** del comune di **Feroleto Antico, foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 27** caratterizzata dalle seguenti peculiarità: categoria C/2 (ovvero "*Magazzini e locali di deposito*"), classe 1, consistenza 40 metri quadrati, rendita catastale Euro 47,51 Indirizzo via Castello piano T, in testa ai

signori: 1) [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 4/5 in regime di separazione dei beni; 2) [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5 bene personale; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.4). L'immobile in esame, da quanto emerge dall'elaborato planimetrico del **foglio di mappa 12, particella 23, del comune di Feroleto Antico**, confina a: Nord-Ovest con il posto auto censito in catasto fabbricati del comune di **Feroleto Antico** con il **subalterno 28** (categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 22 metri quadrati, rendita catastale euro 39,77); a Sud-Est con l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Feroleto Antico** con il **subalterno 26** (categoria catastale C/2, classe 1, consistenza 22 metri quadrati, rendita Euro 26,13); a Sud-Ovest ed a Nord-Est con il bene comune non censibile identificato in catasto con il **subalterno 31**. Al fine di ricostruire storicamente le variazioni degli identificati catastali dell'immobile, il valutatore immobiliare ha provveduto ad acquisire la visura storica per immobile, catasto fabbricati, del **subalterno 27, particella 23, foglio di mappa 12, del comune di Feroleto Antico** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.4). Dalla disamina della visura storica per immobile citata emerge che il **subalterno 27** ha subito le seguenti variazioni catastali: **1)** costituzione con variazione per frazionamento e fusione n. 5758.1/1995 del 19 dicembre 1995, in atti dal 24 maggio 1997; **2)** variazione per ultimazione di fabbricato urbano n. B01878.1/1997 del 29 maggio 1997, in atti a partire dal 29 maggio 1997, con la quale la categoria catastale dell'unità immobiliare in esame varia da "in corso di costruzione" a "C/2" (magazzini e locali di deposito); **3)** variazione di classamento n. 6760.1/2001 del 12 ottobre 2001, recante numero 339028 di protocollo;

e) **immobile E**: in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme**, sezione Nicastro, **foglio di mappa 41, particella 379, subalterno 3**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità: categoria C/2 (ovvero “*Magazzini e locali di deposito*”), classe 1, consistenza 82 metri quadrati, superficie catastale 92 metri quadrati, rendita catastale Euro 317,62, indirizzo contrada Capizzaglie piano T-1S, in testa ai signori: 1) [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5; 2) [REDACTED] [REDACTED] **nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5**; 3) [REDACTED] nato a Nicastro il 13/02/1950, proprietario per la quota parte di 1/5; 4) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, proprietario per la quota parte di 1/5; 5) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, proprietario per la quota parte di 1/5; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.5). Da quanto emerge dalla planimetria catastale³ del **foglio di mappa 41 particella 379, subalterno 3, del comune di Lamezia Terme – sezione di Nicastro**, l’immobile oggetto di descrizione confina: a Nord-Est con l’unità immobiliare di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED]; a Sud-Est con la corte esterna; a Sud-Ovest con l’unità di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED]; a Nord-Ovest con la proprietà dei [REDACTED]. Al fine di ricostruire storicamente le variazioni degli identificati catastali dell’immobile, l’esperto ha provveduto ad espletare una visura storica per immobile, Catasto Fabbricati, in ordine al **subalterno 3 particella 379, foglio di mappa 41, del comune di Lamezia Terme – sezione di Nicastro** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.5). Dalla disamina della visura storica per immobile citata, emerge che il **subalterno 3** è stato costituito in atti dal 13/04/1993;

³ Si precisa che non è stato possibile recuperare l’elaborato planimetrico in quanto inesistente, come è emerso da ricerche espletate dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate (ex Territorio).

f) **immobile F**: in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 475**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità uliveto di classe 2, superficie are 12.50 (12 are, 50 centiare, pari a 1.250 metri quadrati), reddito dominicale Euro 7,10, reddito agrario Euro 4,55, partita 21487, in testa ai signori: 1) [REDACTED] nato a Nicastro il 10/04/1945, proprietario per la quota parte di 2/54 in ragione di separazione dei beni; 2) [REDACTED] nata a Nicastro il 06/01/1923, proprietaria per la quota parte di 3/54; 3) [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il 14/01/1951, proprietario per la quota parte di 2/54; 4) [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5; 5) [REDACTED] [REDACTED] nato a Feroleto Antico il 19/10/1929, comproprietario per la quota parte di 1/6; 6) [REDACTED] [REDACTED] nato a Feroleto Antico il 02/01/1927, comproprietario per la quota parte di 1/6; 7) [REDACTED] [REDACTED] **nata a Nicastro il 24/01/1953, oneri comproprietario per la quota parte di 1/6**; 8) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 28/07/1952, proprietario per la quota parte di 2/54; 9) [REDACTED] [REDACTED] nato a Lamezia Terme il 13/02/1950, oneri comproprietario per la quota parte di 1/6; 10) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, oneri comproprietario per la quota parte di 1/6; 11) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, oneri oneri comproprietario per la quota parte di 1/6; 12) [REDACTED] [REDACTED] nato a Feroleto Antico il 30/09/1912, comproprietario per la quota parte di 1/6; 13) [REDACTED] [REDACTED] nato a Feroleto Antico il 21/10/1924, comproprietario per la quota parte di 1/6; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.6). L'immobile in esame, da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale del **foglio di mappa 41, del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, confina - partendo da Nord-Est e procedendo in senso orario - con i beni individuati dalle **particelle 639** (fabbricato e corte), **379**

(fabbricato), **1005 e 571 del foglio di mappa 41**, comune di **Lamezia Terme** (sezione **Nicastro**). Al fine di ricostruire storicamente le variazioni catastali dell'immobile da stimare, lo scrivente ha provveduto ad espletare la visura storica per immobile, Catasto Terreni, in ordine alla **particella 475, foglio di mappa 41, sezione Nicastro, del comune di Lamezia Terme** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.6). Dalla disamina della visura storica per immobile citata, emerge che la **particella 475** è stata costituita con il frazionamento n. 82.1/1971 della **particella 379** (di mq 5200), avvenuto in data 1 gennaio 1971 e riportato in atti dal 23 gennaio 1995;

g) **immobile G:** in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 524**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità: zona censuaria 2, categoria A/3 (ovvero “abitazioni di tipo civile”), classe U, consistenza 2 vani, superficie catastale 71 metri quadrati, superficie catastale totale escluse le aree scoperte⁴ 56 metri quadrati, rendita catastale Euro 103,29, indirizzo contrada Cosentino piano T interno 1, in testa ai signori: 1) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5; 2) [REDACTED] [REDACTED] **nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5;** 3) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 13/02/1950, proprietario per la quota parte di 1/5; 4) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, proprietario per la quota parte di 1/5; 5) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, proprietario per la quota parte di 1/5; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.7). L'immobile in esame, da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale del **foglio di mappa 41, del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, confina - partendo da Nord-Est e procedendo in senso orario - con i beni

⁴ Si mette in evidenza che con il termine di “superfici scoperte” si intendono le superfici di balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.

individuati dalle **particelle 121, 516, 518, 520, 522, 523, 305, 260, 521, 519 e 517 del foglio di mappa 41** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**. Al fine di ricostruire storicamente le variazioni catastali dell'immobile da stimare, lo scrivente ha provveduto ad espletare la visura storica per immobile, Catasto Fabbricati, in ordine alla **particella 524, foglio di mappa 41, sezione Nicastro, del comune di Lamezia Terme** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.7). Dalla disamina della visura storica per immobile citata, emerge che la **particella 524**, costituita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, ha subito le seguenti variazioni catastali: **a)** variazione n. 349.1/1987 del 7 marzo 1987, in atti a partire dal 19 aprile 1999, con la quale si costituiva il fabbricato di categoria catastale A/3, classe U, consistenza 2 vani, rendita lire 284; **b)** variazione del quadro tariffario del giorno 1 gennaio 1992; **c)** variazione del quadro tariffario del giorno 1 gennaio 1994; **d)** variazione n. 350851.1/2013 per codifica piano incoerente del 22 ottobre 2013, recante numero CZ0123992 di protocollo; **e)** variazione del 9 novembre 2015, con la quale si inseriva in visura dei dati di superficie;

- h) **immobile H**: in **catasto terreni** del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, **foglio di mappa 41, particella 122**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità vigneto di classe 1, superficie **are 0.90** (zero are e 90 centiare, pari a 90 metri quadrati), reddito dominicale Euro 1,46, reddito agrario Euro 0,56, partita 21227, in testa ai signori: **1)** [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5; **2)** [REDACTED] [REDACTED] **nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5;** **3)** [REDACTED] nato a Nicastro il 13/02/1950, proprietario per la quota parte di 1/5; **4)** [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, proprietario per la quota parte di 1/5; **5)** [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il

12/07/1964, proprietario per la quota parte di 1/5; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.8). L'immobile in esame, da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale del **foglio di mappa 41**, del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, confina - partendo da Nord e procedendo in senso orario - con i beni individuati dalle **particelle 336, strada comunale, 337 e 619**. Al fine di ricostruire storicamente le variazioni catastali dell'immobile da stimare, lo scrivente ha acquisito la visura storica per immobile della **particella 122, foglio di mappa 41, sezione Nicastro**, del **catasto terreni del comune di Lamezia Terme** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.8). Dalla disamina della predetta visura, emerge che **l'attuale particella 122** (di superficie catastale pari a 90 centiare) si è originata dal frazionamento n. 8273.2/1993 del 22 ottobre 1993, in atti dal 25 ottobre 1993, dell'**originaria particella 122** (di superficie catastale pari ad are 19.10);

- i) **immobile I**: in **catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 336**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità vigneto di classe 1, superficie **are 0.90** (zero are e 90 centiare, pari a 90 metri quadrati), reddito dominicale Euro 1,46, reddito agrario Euro 0,56, partita 21227, in testa ai signori: **1) [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5; 2) [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5; 3) [REDACTED] nato a Nicastro il 13/02/1950, proprietario per la quota parte di 1/5; 4) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, proprietario per la quota parte di 1/5; 5) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, proprietario per la quota parte di 1/5; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.9). L'immobile in esame, da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale del **foglio di mappa 41**, del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, confina - partendo da Nord-Est**

e procedendo in senso orario - con i beni individuati dalle **particelle 121, strada comunale, 122 e 623**. Al fine di ricostruire storicamente le variazioni catastali dell'immobile da stimare, lo scrivente ha provveduto ad espletare una visura storica per immobile del catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 336** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.9). Dalla disamina della visura storica per immobile citata, emerge che **l'attuale particella 336** (di superficie catastale pari a 90 centiare) si è originata dal frazionamento n. 8273.1/1993 del 22 ottobre 1993, in atti dal 25 ottobre 1993, dell'**originaria particella 336** (di superficie catastale pari ad are 19.60);

- j) **immobile L**: in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 337**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità vigneto classe 1, superficie are **0.90** (zero are e 90 centiare, pari a 90 metri quadrati), reddito dominicale Euro 1,46, reddito agrario Euro 0,56, partita 21227, in testa ai signori: **1) [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5; 2) [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5; 3) [REDACTED] nato a Nicastro il 13/02/1950, proprietario per la quota parte di 1/5; 4) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, proprietario per la quota parte di 1/5; 5) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, proprietario per la quota parte di 1/5; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.10). L'immobile in esame, da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale del **foglio di mappa 41, del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, confina - partendo da Nord-Ovest e procedendo in senso orario - con i beni individuati dalle **particelle 122, strada comunale, 123 e 625**. Al fine di ricostruire storicamente le variazioni catastali dell'immobile da stimare, lo scrivente ha**

provveduto ad espletare la visura storica per immobile del catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 337** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.10). Dalla disamina della predetta visura emerge che **l'attuale particella 337** (di superficie catastale pari a 90 centiare) si è originata dal frazionamento n. 8273.3/1993 del 22 ottobre 1993, in atti dal 25 ottobre 1993, dell'**originaria particella 337** (di superficie catastale pari ad are 18.70);

k) **immobile M:** in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, foglio di mappa 41, particella 516**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità **Vigneto** classe 1, superficie ha 00 are 04 ca 30 pari a mq. 430, reddito dominicale € 7,00, reddito agrario € 2,66, in testa ai signori: 1) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5; 2) [REDACTED] [REDACTED] **nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5;** 3) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 13/02/1950, proprietario per la quota parte di 1/5; 4) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, proprietario per la quota parte di 1/5; 5) [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, proprietario per la quota parte di 1/5; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.11). L'immobile in esame, da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale del **foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, confina - partendo da Nord-Ovest e procedendo in senso orario - con i beni individuati dalle **particelle 121, 623, 518 e 524** (corte fabbricato) del **foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**. Al fine di ricostruire storicamente le variazioni catastali dell'immobile da stimare, il valutatore immobiliare ha provveduto ad espletare una visura storica per immobile del catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 516** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.11). Dalla disamina

della predetta visura storica è emerso che la **particella 516** ha subito le seguenti variazioni catastali: **1)** costituzione dell'originario identificativo catastale (**particella 336, foglio di mappa 41, comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale are 19.60**) con impianto meccanografico del 9 luglio 1985; **2)** frazionamento n. 8273.1/1993 del 22 ottobre 1993, in atti dal 25 ottobre 1993, con il quale si frazionava l'originaria **particella 336** e si costituiva la **particella 516** di superficie catastale pari ad are 5.15 (515 metri quadrati); **3)** tabella di variazione del 7 marzo 1987, recante numero CZ0091292 di protocollo, in atti dal 27 aprile 2009, relativa alla bonifica dell'identificativo catastale n. 349.1/1987, con la quale si costituiva l'attuale **particella 516** di estensione pari ad are 4.30 (430 metri quadrati);

- 1) **immobile N:** in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 517**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità vigneto di classe 1, superficie **are 5.25** (5 are, 25 centiare, pari a 525 metri quadrati), reddito dominicale Euro 8,54, reddito agrario Euro 3,25, in testa ai signori: **1)** [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5; **2)** [REDACTED] **nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5;** **3)** [REDACTED] nato a Nicastro il 13/02/1950, proprietario per la quota parte di 1/5; **4)** [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, proprietario per la quota parte di 1/5; **5)** [REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, proprietario per la quota parte di 1/5; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.12). L'immobile in esame, da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale del **foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, confina - partendo da Nord-Ovest e procedendo in senso orario - con i beni individuati dalle **particelle 121, 524** (corte fabbricato), **519 e 624 del foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**. Al

fine di ricostruire storicamente le variazioni catastali dell'immobile da stimare, il valutatore immobiliare ha provveduto ad espletare una visura storica per immobile del catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 517** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.12). Dalla disamina della predetta visura è emerso che **l'attuale particella 517** (di superficie catastale pari a 525 centiare) si è originata dal frazionamento n. 8273.1/1993 del 22 ottobre 1993, in atti dal 25 ottobre 1993, dell'**originaria particella 336** (di superficie catastale pari ad are 19.60); dal frazionamento in argomento si sono originate anche le **particelle 516, 623 e 624 del foglio di mappa 41** del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro**;

- m) **immobile O**: in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 518**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità vigneto di classe 1, superficie **are 3.99** (3 are, 99 centiare, pari a 399 metri quadrati), reddito dominicale Euro 6,49, reddito agrario Euro 2,47, in testa ai signori: **1) [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5; 2) [REDACTED] nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5; 3) [REDACTED] nato a Nicastro il 13/02/1950, proprietario per la quota parte di 1/5; 4) [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, proprietario per la quota parte di 1/5; 5) [REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, proprietario per la quota parte di 1/5;** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.13). L'immobile in esame, da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale del **foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, confina - partendo da Nord-Ovest e procedendo in senso orario - con i beni individuati dalle **particelle 516, 619, 520 e 524**. Al fine di ricostruire storicamente le variazioni catastali dell'immobile da stimare, lo scrivente

ha provveduto ad espletare la visura storica per immobile del catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 518** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.13). Dalla disamina della predetta visura storica è emerso che la **particella 518** ha subito le seguenti variazioni catastali: **1)** costituzione dell'originario identificativo catastale (**particella 122, foglio di mappa 41, comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale are 19.10**) con impianto meccanografico del 9 luglio 1985; **2)** frazionamento n. 8273.2/1993 del 22 ottobre 1993, in atti dal 25 ottobre 1993, con il quale si frazionava l'originaria **particella 122** e si costituiva la **particella 518** di superficie catastale pari ad are 4.76 (476 metri quadrati); **3)** tabella di variazione del 7 marzo 1987, recante numero CZ0091319 di protocollo, in atti dal 27 aprile 2009, relativa alla bonifica dell'identificativo catastale n. 349.1/1987, con la quale si costituiva l'attuale **particella 518** di estensione pari ad are 3.99 (399 metri quadrati);

n) **immobile P:** in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 519**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità uliveto di classe 2, superficie **are 4.89** (4 are, 89 centiare, pari a 489 metri quadrati), reddito dominicale Euro 2,78, reddito agrario Euro 1,77, in testa ai signori: **1)** [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5; **2)** [REDACTED] **nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5;** **3)** [REDACTED] nato a Nicastro il 13/02/1950, proprietario per la quota parte di 1/5; **4)** [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, proprietario per la quota parte di 1/5; **5)** [REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, proprietario per la quota parte di 1/5; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.14). L'immobile in esame, da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale del **foglio**

di mappa 41, del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, confina - partendo da Nord-Ovest e procedendo in senso orario - con i beni individuati dalle **particelle 517, 524** (corte fabbricato), **521** e **620**. Al fine di ricostruire storicamente le variazioni catastali dell'immobile da stimare, il valutatore immobiliare ha provveduto ad espletare una visura storica per immobile del catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 519** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.14). Dalla disamina della predetta visura emerge che la **particella 519** ha subito le seguenti variazioni catastali: **1)** costituzione dell'originario identificativo catastale (**particella 122, foglio di mappa 41, comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale are 19.10**) con impianto meccanografico del 9 luglio 1985; **2)** frazionamento n. 8273.2/1993 del 22 ottobre 1993, in atti dal 25 ottobre 1993, con il quale si frazionava l'originaria **particella 122** e si costituiva la **particella 519** di superficie catastale pari ad are 4.89 (489 metri quadrati); **3)** tabella di variazione del 17 dicembre 2008, recante numero CZ0313658 di protocollo, in atti dal 17 dicembre 2008, relativa alla trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3 ottobre 2006, n. 262 (n. 19090.1/2008), con la quale si costituiva l'attuale **particella 518** di estensione pari ad are 4.89 (489 metri quadrati) e qualità catastale uliveto;

- o) **immobile Q**: in **catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 520**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità vigneto di classe 1, superficie **are 3.82** (3 are, 82 centiare, pari a 382 metri quadrati), reddito dominicale Euro 6,21, reddito agrario Euro 2,37, in testa ai signori: **1)** [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5; **2)** [REDACTED] [REDACTED] **nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5**; **3)** [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il

13/02/1950, proprietario per la quota parte di 1/5; **4)** [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, proprietario per la quota parte di 1/5; **5)** [REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, proprietario per la quota parte di 1/5; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.15). L'immobile in esame, da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale del **foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, confina - partendo da Nord-Ovest e procedendo in senso orario - con i beni individuati dalle **particelle 518, 625, 522 e 524** (corte fabbricato). Al fine di ricostruire storicamente le variazioni catastali dell'immobile da stimare, lo scrivente ha provveduto ad espletare la visura storica per immobile del catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 520** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.15). Dalla disamina della predetta visura emerge che la **particella 520** ha subito le seguenti variazioni catastali: **1)** in data 9 luglio 1985 è stata costituita dall'impianto meccanografico la **particella 337 del foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (originario identificativo catastale della particella in argomento) di estensione pari ad are 18.70 (1.870 metri quadrati); **2)** con il frazionamento n. 8273.3/1993 del 22 ottobre 1993, in atti dal 25 ottobre 1993, si è originata la **particella 520** di estensione pari ad are 4.55 (455 metri quadrati); **3)** con la tabella di variazione del 7 marzo 1987, recante numero CZ0091335 di protocollo, in atti dal 27 aprile 2009, relativa alla bonifica dell'identificativo catastale (n. 349.1/1987) si costituiva l'attuale **particella 520** di estensione catastale pari ad are 3.82 (382 metri quadrati);
p) **immobile R:** in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 521**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità vigneto di classe 1, superficie **are 4.60** (4 are, 60 centiare, pari a 460 metri quadrati), reddito dominicale Euro 7,48,

reddito agrario Euro 2,85, in testa ai signori: 1) [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5; 2) [REDACTED] nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5; 3) [REDACTED] nato a Nicastro il 13/02/1950, proprietario per la quota parte di 1/5; 4) [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, proprietario per la quota parte di 1/5; 5) [REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, proprietario per la quota parte di 1/5; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.16). L'immobile in esame, da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale del **foglio di mappa 41, del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, confina - partendo da Nord-Ovest e procedendo in senso orario - con i beni individuati dalle **particelle 519, 524, 260 e 626 del foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**. Al fine di ricostruire storicamente le variazioni catastali dell'immobile da stimare, lo scrivente ha provveduto ad espletare una visura storica per immobile del catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 521** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.16). Dalla disamina della predetta visura è emerso che la **particella 521** ha subito le seguenti variazioni: 1) in data 9 luglio 1985 è stata costituita dall'impianto meccanografico la **particella 337 del foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (originario identificativo catastale della particella in argomento) di estensione pari ad are 18.70 (1.870 metri quadrati); 2) con il frazionamento n. 8273.3/1993 del 22 ottobre 1993, in atti dal 25 ottobre 1993, si è originata l'attuale **particella 521** di estensione pari ad are 4.60 (460 metri quadrati);

q) **immobile S**: in **catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 522**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità uliveto di classe 2, superficie **are 3.25** (3 are, 25 centiare,

pari a 325 metri quadrati), reddito dominicale Euro 1,85, reddito agrario Euro 1,17, in testa ai signori: 1) [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5; 2) [REDACTED] nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5; 3) [REDACTED] nato a Nicastro il 13/02/1950, proprietario per la quota parte di 1/5; 4) [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, proprietario per la quota parte di 1/5; 5) [REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, proprietario per la quota parte di 1/5; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.17). L'immobile in esame, da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale del **foglio di mappa 41, del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, confina - partendo da Nord-Ovest e procedendo in senso orario - con i beni individuati dalle **particelle 520, 621, 523 e 524 del foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**. Al fine di ricostruire storicamente le variazioni catastali dell'immobile da stimare, lo scrivente ha provveduto ad espletare una visura storica per immobile del catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 522** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.17). Dalla disamina della visura predetta è emerso che la **particella 522** ha subito le seguenti variazioni: 1) in data 9 luglio 1985 è stata costituita dall'impianto meccanografico la **particella 123 del foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (originario identificativo catastale della particella in argomento) di estensione pari ad are 8.90 (890 metri quadrati); 2) con il frazionamento n. 8273.4/1993 del 22 ottobre 1993, in atti dal 25 ottobre 1993, si è originata la **particella 522** di estensione catastale pari ad are 4.25 (425 metri quadrati); 3) con la tabella di variazione del 17 dicembre 2008, recante numero CZ0313659 di protocollo, in atti dalla stessa data, relativa alla trasmissione dei dati Agea ai sensi del DL 3

ottobre 2006, n. 262 (n. 19091.1/2008) sono state costituite dalla particella 522 due porzioni di particella: quella **AA** di qualità vigneto ed estensione pari ad are 1.38 e quella **AB** di qualità uliveto di superficie pari ad are 2.87 (287 metri quadrati); **4)** variazione d'ufficio (n. 349.1/1987) del 27 aprile 2009, recante numero CZ0091384 di protocollo, in atti a partire dalla stessa data; **5)** tabella di variazione (n. 349.1/1987) del 7 marzo 1987, recante numero CZ0091392 di protocollo, in atti a partire dal 27 aprile 2009, relativa alla bonifica dell'identificativo catastale; dalla tabella di variazione in esame si è originata la **particella 522** di estensione pari ad are 3.25; **6)** con la variazione d'ufficio n. 19091.1/2008 del 12 dicembre 2008, recante numero CZ0091945 di protocollo, in atti dal 27 aprile 2009, si sono costituite due porzioni di particelle: AA di qualità vigneto ed estensione pari a 88 centiare (88 metri quadrati) ed AB di qualità uliveto ed estensione pari ad are 2.37 (237 metri quadrati); **7)** con la tabella di variazione n. 12271.1/2011 del 14 dicembre 2011, recante numero CZ0312358 di protocollo, in atti a partire dalla stessa data, relativa alla trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3 ottobre 2006 n. 262, si è costituita l'attuale particella 522 di qualità uliveto, classe 2, estensione pari ad are 3.25 (325 metri quadrati);

- r) **immobile T:** in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 523**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità uliveto di classe 2, superficie **are 4.64** (4 are, 64 centiare, pari a 464 metri quadrati), reddito dominicale Euro 2,64, reddito agrario Euro 1,68, in testa ai signori: **1)** [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, proprietaria per la quota parte di 1/5; **2)** [REDACTED] [REDACTED] **nata a Nicastro il 24/01/1953, proprietaria per la quota parte di 1/5;** **3)** [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 13/02/1950, proprietario per la quota parte di 1/5; **4)** [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, proprietario per la quota parte di 1/5; **5)** [REDACTED]

[REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, proprietario per la quota parte di 1/5; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.18). L'immobile in esame, da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale del **foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, confina - partendo da Nord-Ovest e procedendo in senso orario - con i beni individuati dalle **particelle 522, 622, 305 e 524 del foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**. Al fine di ricostruire storicamente le variazioni catastali dell'immobile da stimare, lo scrivente ha provveduto ad espletare una visura storica per immobile del catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 523** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.18). Dalla disamina della predetta visura storica è emerso che la **particella 523** ha subito le seguenti variazioni catastali: **1)** in data 9 luglio 1985 è stata costituita dall'impianto meccanografico la **particella 304 del foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro** (originario identificativo catastale della particella in argomento) di estensione pari ad are 12.70 (1.270 metri quadrati); **2)** con il frazionamento n. 8273.5/1993 del 22 ottobre 1993, in atti dal 25 ottobre 1993, si è originata la **particella 523** di estensione catastale pari ad are 6.07 (607 metri quadrati); **3)** con la tabella di variazione del 17 dicembre 2008, recante numero CZ0313660 di protocollo, in atti dalla stessa data, relativa alla trasmissione dei dati Agea ai sensi del DL 3 ottobre 2006, n. 262 (n. 19092.1/2008) sono state costituite dalla particella 523 due porzioni di particella: quella **AA** di qualità vigneto ed estensione pari ad are 1.88 e quella **AB** di qualità uliveto di superficie pari ad are 4.19 (419 metri quadrati); **4)** variazione d'ufficio (n. 349.1/1987) del 27 aprile 2009, recante numero CZ0091416 di protocollo, in atti a partire dalla stessa data; **5)** tabella di variazione (n. 349.1/1987) del 7 marzo 1987, recante numero CZ0091422 di protocollo, in atti a partire

dal 27 aprile 2009, relativa alla bonifica dell'identificativo catastale; dalla tabella di variazione in esame si è originata la **particella 522** di estensione pari ad are 4.64; **6)** con la variazione d'ufficio n. 19092.1/2008 del 12 dicembre 2008, recante numero CZ0091968 di protocollo, in atti dal 27 aprile 2009, si sono costituite due porzioni di particelle: AA di qualità vigneto ed estensione pari ad are 1.17 (117 metri quadrati) ed AB di qualità uliveto ed estensione pari ad are 3.47 (347 metri quadrati); **7)** con la tabella di variazione n. 12272.1/2011 del 14 dicembre 2011, recante numero CZ0312359 di protocollo, in atti a partire dalla stessa data, relativa alla trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3 ottobre 2006 n. 262, si è costituita l'attuale **particella 523** di qualità uliveto, classe 2, estensione pari ad are 4.64 (464 metri quadrati);

- s) **immobile U:** in catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 847**, caratterizzata dalle seguenti peculiarità: qualità uliveto di classe 2, superficie **are 5.00** (5 are, zero centiare, pari a 500 metri quadrati), reddito dominicale Euro 2,84, reddito agrario Euro 1,81, in testa ai signori: **1)** [REDACTED]; Italo nato a Feroleto Antico il 23/11/1915, proprietario per la quota parte di 1/6; **2)** [REDACTED] nata a Nicastro il 11/12/1955, oneri comproprietario per la quota parte di 1/6; **3)** [REDACTED] nato a Feroleto Antico il 19/10/1929, proprietario per la quota parte di 1/6; **4)** [REDACTED] nato a Feroleto Antico il 02/01/1927, proprietario per la quota parte di 1/6; **5) [REDACTED] nata a Nicastro il 24/01/1953, oneri comproprietario per la quota parte di 1/6;** **6)** [REDACTED] nato a Nicastro il 13/02/1950, oneri comproprietario per la quota parte di 1/6; **7)** [REDACTED] nato a Nicastro il 20/05/1959, oneri comproprietario per la quota parte di 1/6; **8)** [REDACTED] nato a Nicastro il 12/07/1964, oneri comproprietario per la quota parte di 1/6; **9)** [REDACTED] nato a Feroleto Antico il 30/09/1912,

proprietario per la quota parte di 1/6; **10**) [REDACTED] nato a Feroleto Antico il 21/10/1924, proprietario per la quota parte di 1/6; (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.19). L'immobile in esame, da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale del **foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, confina - partendo da Nord-Ovest e procedendo in senso orario - con i beni individuati dalle **particelle 1278, 532, 846, 2587 e 156 del foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**. Al fine di ricostruire storicamente le variazioni catastali dell'immobile da stimare, lo scrivente ha provveduto ad espletare una visura storica per immobile del catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 847** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.19). Dalla disamina della visura storica per immobile citata, emerge che la **particella 847** è stata costituita con frazionamento della particella 158 di mq 1589 in data 13/12/2004 originando anche la particella 846. Si precisa che la particella in argomento è stata stralciata dalla stima eseguita dallo scrivente, in quanto non è adiacente con le altre particelle di terreno costituenti il lotto n. 6.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA

Si procede di seguito ad espletare la descrizione dei sei lotti oggetto di stima:

Lotto 1: [Immobile A] - Magazzino seminterrato sito in via Castello di **Feroleto Antico (CZ)**, riportato nel NCEU al **FOGLIO DI MAPPÀ 12, particella 23, sub 5, categoria C/2**, classe 1, piano S1, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita € 26,13; costituito da un unico vano a piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza caratterizzato di una struttura portante costituita di un'incastellatura di travi e pilastri in cemento armato. All'immobile in esame, raggiungibile da una traversa di via Castello del comune

di Feroleto Antico, si accede mediante un ingresso dotato saracinesca scorrevole in ferro (cfr. fotografie n. 6, n. 7, n. 8 e n. 9 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1). Il lotto è costituito dei seguenti ambienti:

- a. **unico locale adibito a deposito/garage** (indicato mediante l'acronimo "garage" nell'elaborato grafico riportato quale allegato n. 7.1), posto al piano seminterrato, caratterizzato da una superficie netta⁵ pari a circa 20,90 metri quadrati ed un'altezza netta⁶ pari a 3,08 metri; a tale vano si accede dall'esterno mediante un'apertura, posta sul lato Sud del fabbricato, dotata di saracinesca in lamiera, di ampiezza ed altezza rispettivamente pari a 2,57 metri e 2,43 metri; il locale è caratterizzato da pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente dall'unica apertura che funge da ingresso summenzionato (cfr. fotografie n. 6, n. 7, n. 8 e n. 9 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);

Lotto 2: [Immobile B] - Appartamento ad uso residenziale sito in via Castello di **Feroleto Antico (CZ)**, riportato nel NCEU al **foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 11, categoria A/3**, classe 2, piano 2, interno 3, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 109 (escluse aree scoperte mq 103), rendita € 214,33; costituisce porzione del secondo piano di un fabbricato di maggiore consistenza a 4 [REDACTED] fuori terra (oltre piano seminterrato) caratterizzato da una struttura portante costituita di un'incastellatura di travi e pilastri in cemento armato. All'immobile in esame si accede dal portone in legno prospiciente il vano scala interno comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato;

⁵ Si precisa che con il termine di "superficie netta" si intende la superficie del vano esclusa l'area occupata dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali e dai vani [REDACTED].

⁶ Con il termine "altezza netta" si intende la distanza valutata tra la pavimentazione e l'intradosso del sovrastante solaio.

l'ingresso al predetto vano comune è garantito da un portone in alluminio di colore bianco che consente l'accesso al fabbricato direttamente dalla corte esterna, raggiungibile dalla traversa di via Castello del comune di Feroleto Antico. A tal proposito, si mette in evidenza che il fabbricato in argomento è circondato da un'area esterna (corte comune) di pertinenza, adibita a spazio di manovra, parcheggio e terrazza praticabile. L'appartamento è costituito dei seguenti ambienti:

- a. **un ingresso/corridoio** (indicato mediante l'acronimo "E" nell'elaborato grafico riportato quale allegato n. 7.3), caratterizzato da una superficie netta⁷ pari a circa **9,99 metri quadrati** ed un'altezza netta⁸ pari a circa 2,90 metri; a tale vano si accede dal portone esterno in legno, ubicato sul lato Sud dell'appartamento, di ampiezza ed altezza rispettivamente pari a 1,06 metri e 2,09 metri; l'ingresso è caratterizzato da pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro (cfr. fotografia n. 14 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);
- b. **un bagno** (indicato mediante l'acronimo "WC2" nell'elaborato grafico riportato quale allegato n. 7.3), di superficie netta pari a circa **4,48 metri quadrati** ed altezza netta pari a circa 2,90 metri; l'arredamento è costituito di sanitari di ceramica ed in particolare di un vaso igienico, un *bidet*, un lavabo ed un *box* doccia; la pavimentazione è costituita di piastrelle di ceramica e le pareti sono caratterizzate da un rivestimento di ceramica fino ad un'altezza di 2,10 metri; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura, posta sul lato Nord-Est, di ampiezza,

⁷ Si precisa che con il termine di "superficie netta" si intende la superficie del vano esclusa l'area occupata dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali e dai vani [REDACTED].

⁸ Con il termine "altezza netta" si intende la distanza valutata tra la pavimentazione e l'intradosso del sovrastante solaio.

- altezza e parapetto rispettivamente pari a 0,78 metri, 1,17 metri e 1,11 metri (cfr. fotografia n. 16 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);
- c. **un wc** (indicato mediante l'acronimo "WC1" nell'elaborato grafico riportato quale allegato n. 7.3), di superficie netta pari a circa **2,52 metri quadrati** ed altezza netta pari a circa 2,90 metri; l'arredamento è costituito di sanitari di ceramica ed in particolare di un vaso igienico ed un lavabo; la pavimentazione è costituita di piastrelle di ceramica e le pareti sono caratterizzate da un rivestimento di ceramica; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura, posta sul lato Nord-Est, di ampiezza, altezza e parapetto rispettivamente pari a 0,45 metri, 1,17 metri e 1,11 metri (cfr. fotografia n. 15 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);
- d. **un vano adibito a cucina/pranzo** (indicato mediante l'acronimo "cucina/pranzo" nell'elaborato grafico riportato quale allegato n. 7.3), di superficie netta pari a circa **18,68 metri quadrati** ed altezza netta pari a circa 2,90 metri; il vano in esame è caratterizzato da pavimentazione costituita di piastrelle di ceramica e porzione delle pareti dotate di rivestimento di ceramica; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da due aperture poste sul lato Sud-Est, precisamente una finestra di ampiezza, altezza e parapetto rispettivamente pari a 0,63 metri, 1,42 metri e 0,89 metri ed un balcone di ampiezza e altezza rispettivamente pari a 1,08 metri e 2,30 metri (cfr. fotografie n. 24 e n. 25 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1); dalla [REDACTED] balcone predetta si accede al balcone indicato mediante l'acronimo "B4", di superficie netta pari a circa **3,13 metri quadrati**, caratterizzato da pavimentazione per esterni e ringhiera di ferro;

- e. **un soggiorno** (indicato mediante la lettera “S” nell’elaborato grafico riportato quale allegato n. 7.3 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa **23,98 metri quadrati** ed altezza netta pari a circa 2,90 metri; tale vano è caratterizzato da pavimentazione costituita di piastrelle di ceramica e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro (cfr. fotografie n. 21, n. 22 e n. 23 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1); dal soggiorno si accede, mediante una [REDACTED] balcone posta sul prospetto Nord-Ovest caratterizzata da ampiezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,08 metri e 2,29 metri, al balcone indicato mediante l’acronimo “B3”, di superficie netta pari a circa **5,07 metri quadrati** e caratterizzato da pavimentazione per esterni e ringhiera di ferro;
- f. **una stanza da letto** (indicata mediante l’acronimo “L1” nell’elaborato grafico riportato quale allegato n. 7.3), di superficie netta pari a circa **12,35 metri quadrati** ed altezza netta pari a circa 2,90 metri; tale stanza da letto è caratterizzata da pavimentazione costituita di piastrelle di ceramica e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate di colore chiaro (cfr. fotografia n. 20 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1); l’illuminazione e l’aerazione sono garantite da un’apertura, posta sul lato Nord-Est, di ampiezza ed altezza rispettivamente pari a circa a 1,06 metri e 2,30 metri, dalla quale è possibile accedere al balcone indicato con l’acronimo B1, di superficie netta pari a **6,55 metri quadrati**;
- g. **una stanza da letto** (indicata mediante l’acronimo “L2” nell’elaborato grafico riportato quale allegato n. 7.3), di superficie netta pari a circa **15,93 metri quadrati** ed altezza netta pari a circa 2,90 metri; tale stanza da letto è caratterizzata da pavimentazione

costituita di piastrelle di ceramica e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate di colore chiaro (cfr. fotografie n. 17 e n. 18 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1); dal vano in esame si accede, mediante un'apertura posta sul lato Nord-Est e caratterizzata da ampiezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,06 metri e 2,29 metri, al balcone indicato mediante l'acronimo "B2"; tale balcone, di superficie netta pari a circa **5,76 metri quadrati**, è caratterizzato da pavimentazione per esterni e ringhiera di ferro.

Si mette in evidenza che l'intera superficie netta (o calpestabile, con esclusione dei vani degli infissi) è pari a **87,93 metri quadrati**, mentre la superficie lorda risulta pari a **104,84 metri quadrati** con annessi 4 balconi di estensione complessiva pari a **20,51 metri quadrati** (cfr. elaborato grafico riportato quale allegato n. 7.4);

Lotto 3: [Immobile C] - Appartamento ad uso residenziale sito in via Castello di **Feroleto Antico** (CZ), riportato nel NCEU al **foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 14, categoria A/3**, classe 2, piano 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 100 (escluse aree scoperte mq 95), rendita € 235,31 (si ribadisce che il lotto in argomento è stato oggetto di atto di compravendita per notar [REDACTED] del 9 settembre 2020, recante numero 715 di repertorio); costituisce porzione del terzo piano mansardato di un fabbricato di maggiore consistenza composto di quattro [REDACTED] fuori terra (oltre piano seminterrato) caratterizzato da una struttura portante costituita di un'incastellatura di travi e pilastri in cemento armato. All'unità immobiliare in argomento si accede dal portone di ingresso in legno che separa l'appartamento in argomento dal vano scala interno comune a tutte le unità immobiliari. L'immobile è circondato da un'area esterna in comune a tutti i subalterni adibita a spazio di manovra, parcheggio e

terrazza praticabile. L'appartamento è costituito dei seguenti ambienti:

- a. **un ingresso/corridoio** (indicato mediante l'acronimo "E" nell'elaborato grafico riportato quale allegato n. 7.5), caratterizzato da una superficie netta⁹ pari a circa **10,51 metri quadrati** ed un'altezza netta¹⁰ pari a circa 2,48 metri; è possibile accedere a tale ambiente direttamente dal vano scala esterno, tramite una [REDACTED] di ingresso in legno ubicata sul lato Sud-Ovest dell'appartamento, di ampiezza ed altezza rispettivamente pari a 1,06 metri e 2,09 metri; l'ingresso è caratterizzato da una pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro (cfr. fotografia n. 32 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);
- b. **un bagno** (indicato mediante l'acronimo "WC2" nella planimetria riportata quale allegato n. 7.5), di superficie netta pari a circa **5,76 metri quadrati** ed altezza netta pari a circa 2,48 metri; l'arredamento è costituito di sanitari di ceramica ed in particolare di un vaso igienico, un *bidet*, un lavabo ed un *box* doccia; la pavimentazione è costituita di piastrelle di ceramica e le pareti sono caratterizzate da un rivestimento di ceramica; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura, posta sul lato Nord-Est, di ampiezza, altezza e parapetto rispettivamente pari a 0,86 metri, 1,03 metri e 0,92 metri (cfr. fotografia n. 36 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);
- c. **un wc** (indicato mediante l'acronimo "WC1" nell'elaborato grafico riportato quale allegato n. 7.5), di superficie netta pari a circa **3,27 metri quadrati** ed altezza netta pari a circa 2,48 metri;

⁹ Si precisa che con il termine di "superficie netta" si intende la superficie del vano esclusa l'area occupata dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali e dai vani [REDACTED].

¹⁰ Con il termine "altezza netta" si intende la distanza valutata tra la pavimentazione e l'intradosso del sovrastante solaio.

l'arredamento è costituito di sanitari di ceramica ed in particolare di un vaso igienico ed un lavabo; la pavimentazione è costituita di piastrelle di ceramica e le pareti sono caratterizzate da un rivestimento di ceramica; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura, posta sul lato Nord-Est, di ampiezza, altezza e parapetto rispettivamente pari a 0,47 metri, 0,74 metri e 1,10 metri (cfr. fotografia n. 35 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);

- d. **un vano adibito a cucina/pranzo** (indicato mediante la lettera "K" nell'elaborato grafico riportato quale allegato n. 7.5), di superficie netta pari a circa **7,05 metri quadrati** ed altezza netta interna variabile (compresa tra 1,64 metri e 2,49 metri); il vano in esame è caratterizzato da pavimentazione costituita di piastrelle di ceramica e porzione delle pareti dotate di rivestimento di ceramica (cfr. fotografia n. 34 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1); l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da una apertura posta sul prospetto Nord-Est dell'edificio, di ampiezza e altezza rispettivamente pari a 1,07 metri e 1,93 metri, dalla quale si accede ad un balcone indicato mediante l'acronimo "B1"; tale balcone, di superficie netta pari a circa **4,48 metri quadrati**, è caratterizzato da pavimentazione per esterni e ringhiera di ferro; dal vano in esame si accede, mediante una apertura posta sul lato Ovest, ad un ripostiglio ricavato nel sottotetto, indicato mediante l'acronimo "R2"; tale ripostiglio ha una superficie netta pari a circa **3,81 metri quadrati**;
- e. **un soggiorno** (indicato mediante la lettera "S" nella planimetria riportata quale allegato n. 7.5 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a circa **23,40 metri quadrati** ed altezza netta interna

variabile (compresa tra 1,64 metri e 2,49 metri); tale vano è caratterizzato da pavimentazione costituita di piastrelle di ceramica e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro (cfr. fotografia n. 29, n. 30 e n. 31 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1); dal soggiorno si accede, mediante un'apertura posta sul lato Nord-Ovest, caratterizzata da un'ampiezza ed un'altezza rispettivamente pari a circa 1,04 metri e 1,69 metri, al balcone indicato mediante l'acronimo "B3"; tale balcone, di superficie netta pari a circa **2,86 metri quadrati**, è caratterizzato da pavimentazione per esterni e ringhiera di ferro; dal vano in argomento si accede tramite una [REDACTED] posta sul lato Nord-Ovest ad un ripostiglio ricavato dal sottotetto, indicato mediante l'acronimo "R1"; tale ripostiglio, ha superficie netta pari a circa **3,02 metri quadrati**;

- f. **una stanza da letto** (indicata mediante l'acronimo "L1" nell'elaborato grafico riportato quale allegato n. 7.5), di superficie netta pari a circa **16,52 metri quadrati** ed altezza netta interna variabile (compresa tra 1,76 metri e 2,47 metri); tale stanza da letto è caratterizzata da pavimentazione costituita di piastrelle di ceramica e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate di colore chiaro (cfr. fotografie n. 37 e n. 38 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1); l'illuminazione e l'aerazione sono garantite da un'apertura, posta sul prospetto Nord-Est, di ampiezza ed altezza rispettivamente pari a circa a 1,05 metri e 1,97 metri, che consente l'accesso al balcone indicato mediante l'acronimo "B2"; dal vano in esame si accede, mediante una [REDACTED] ubicata sul lato Sud-Est, ad un ripostiglio ricavato dal sottotetto, indicato mediante l'acronimo "R4"; tale ripostiglio, ha superficie netta pari a circa **3,77 metri quadrati**;

g. **una stanza da letto** (indicata mediante l'acronimo "L2" nella planimetria riportata quale allegato n. 7.5), di superficie netta pari a circa **16,40 metri quadrati** ed altezza netta interna variabile (compresa tra 1,76 metri e 2,47 metri); tale stanza da letto è caratterizzata da pavimentazione costituita di piastrelle di ceramica e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate di colore chiaro; dal vano in esame si accede, mediante un'apertura posta sul lato Sud-Est e caratterizzata da ampiezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,03 metri e 1,70 metri, al balcone indicato mediante l'acronimo "B4"; tale balcone, di superficie netta pari a circa **2,25 metri quadrati**, è caratterizzato da pavimentazione per esterni e ringhiera di ferro; dal vano in esame si accede, tramite una [REDACTED] posta sul lato Sud-Est, ad un ripostiglio ricavato dal sottotetto, indicato mediante l'acronimo "R3"; tale ripostiglio, ha superficie netta pari a circa **1,84 metri quadrati**;

Si mette in evidenza che l'intera superficie netta o calpestabile è pari a **95,35 metri quadrati**, mentre la superficie lorda risulta pari a **113,04 metri quadrati**, con annessi quattro balconi di 14,51 metri quadrati (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 7.6);

Lotto 4: [Immobile D] - Magazzino a piano terra sito in via Castello di **Feroleto Antico** (CZ), riportato nel NCEU al **foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 27, categoria C/2**, classe 1, piano terra, consistenza 40 mq, rendita € 47,51; sito al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza composto di cinque [REDACTED] fuori terra e caratterizzato da una struttura portante intelaiata in cemento armato. All'immobile in esame, ubicato in una traversa di via Castello del comune di Feroleto Antico, è possibile accedere mediante due ingressi ubicati rispettivamente sul prospetto Nord-Est e Sud-Ovest del fabbricato individuato negli elaborati progettuali con la lettera C; il primo ingresso è

caratterizzato da saracinesca, mentre il secondo è del tipo ad anta a battente; il lotto in esame è costituito da un unico vano, suddiviso nei tre ambienti sotto elencati:

- a. porzione di piano terra adibita a **cucina rustica** (indicata con la lettera **K** nella planimetria riportata quale allegato n. 7.7 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a **24,00 metri quadrati** ed altezza netta interna pari a 2,97 metri; tale ambiente è accessibile direttamente dalla corte esterna tramite un portoncino in alluminio di colore bianco, ubicato sul prospetto Sud-Ovest del fabbricato, di larghezza pari a 1,24 metri ed altezza pari a 2,20 metri; sullo stesso prospetto è ubicata anche una finestra di altezza pari a 1,30 metri, larghezza pari a 1,19 metri ed altezza del parapetto pari a 1,14 metri;
- b. porzione di piano terra adibita a **magazzino** (indicato con l'acronimo "**M2**" nella planimetria riportata quale allegato n. 7.7 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a **11,77 metri quadrati** ed accessibile direttamente dalla corte esterna mediante una [REDACTED] saracinesca ubicata sul prospetto Nord-Est del fabbricato, di larghezza pari a 2,23 metri ed altezza pari a 2,21 metri;
- c. vano adibito a **ripostiglio** (indicato con la lettera **R** nella planimetria riportata quale allegato n. 7.7 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a **4,03 metri quadrati**; il vano in argomento non risulta dotato di aperture esterne.

Si mette in evidenza che i due ambienti, adibiti rispettivamente a cucina rustica e magazzino, non hanno di fatto delle separazioni interne (tramezzi di divisione), mentre il ripostiglio è delimitato mediante apposite tramezzature; si precisa che la superficie netta totale risulta pari a **39,80 metri quadrati**, mentre la superficie lorda dell'unità in argomento è pari a **45,47 metri quadrati**;

Lotto 5: [Immobili E e F]: a) immobile E: Magazzino con Interrato in via dei Bizantini di **Lamezia Terme (CZ)**, riportato nel NCEU del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 379, subalterno 3, categoria C/2, classe 1, piano T-1S**, consistenza 82 mq, superficie catastale totale 92 mq, rendita € 317,62; **b) immobile F: Corte fabbricato** con accesso da via dei Bizantini di **Lamezia Terme (CZ)**, riportato nel NCT del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 475**, qualità uliveto, classe 2, superficie are 12.50 (pari a 1.250 mq), rendita € 317,62, r.d. € 7,10, r.a. € 4,52. Il lotto in esame è costituito di un'unità immobiliare sita al piano terra ed al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza avente struttura portante in cemento armato e della corte esterna dello stesso fabbricato. L'ingresso dell'unità immobiliare, indicata con la lettera **E** ed accessibile da via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme, è ubicato sul prospetto Ovest del fabbricato e consente l'accesso direttamente dalla corte esterna (immobile identificato con la lettera **F**); tale ingresso, di larghezza pari a 2,35 metri ed altezza pari a 2,93 metri, è costituito di una serranda avvolgibile (cfr. fotografia n. 45 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). L'immobile **E** è costituito dei seguenti ambienti:

- a. **locale adibito a magazzino/deposito a piano terra** (indicato mediante l'acronimo "M1" nella planimetria riportata quale allegato n. 7.9), caratterizzato da una superficie netta¹¹ pari a circa **47,34 metri quadrati** ed un'altezza netta¹² pari a 4,01 metri; il vano in argomento è dotato di annesso

¹¹ Si precisa che con il termine di "superficie netta" si intende la superficie del vano esclusa l'area occupata dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali e dai vani [REDACTED].

¹² Con il termine "altezza netta" si intende la distanza valutata tra la pavimentazione e l'intradosso del sovrastante solaio.

bagno (indicato con l'acronimo **wc** nella planimetria riportata quale allegato n. 7.9), caratterizzato da una superficie netta¹³ pari a circa **2,91 metri quadrati** ed un'altezza netta¹⁴ pari a 2,04 metri; il predetto bagno è dotato dei principali sanitari; al locale **M2** si accede dall'esterno mediante l'apertura posta sul prospetto Ovest del fabbricato, dotata di serranda avvolgibile, di ampiezza ed altezza rispettivamente pari a 2,35 metri e 2,93 metri; il locale è caratterizzato da pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente dall'unica apertura sopra descritta che funge da ingresso (cfr. fotografie n. 46, n. 47 e n. 48 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);

- b. **locale adibito a deposito a piano interrato** (indicato mediante l'acronimo "**M2**" nella planimetria riportata quale allegato n. 7.9), caratterizzato da una superficie netta¹⁵ pari a circa **41,12 metri quadrati** ed un'altezza netta¹⁶ pari a 2,65 metri; a tale vano si accede dalla scala interna che collega direttamente il locale al piano terra (sopra descritto) al seminterrato; il locale è caratterizzato da pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente unica apertura o pozzo luce posta nel solaio del locale (cfr. fotografie n. 50, n. 51 e n. 52 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);

¹³ Si precisa che con il termine di "superficie netta" si intende la superficie del vano esclusa l'area occupata dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali e dai vani [REDACTED].

¹⁴ Con il termine "altezza netta" si intende la distanza valutata tra la pavimentazione e l'intradosso del sovrastante solaio.

¹⁵ Si precisa che con il termine di "superficie netta" si intende la superficie del vano esclusa l'area occupata dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali e dai vani [REDACTED].

¹⁶ Con il termine "altezza netta" si intende la distanza valutata tra la pavimentazione e l'intradosso del sovrastante solaio.

Si mette in evidenza che la superficie lorda del piano seminterrato risulta pari a **48,89 metri quadrati**, mentre quella del piano terra è pari a **47,70 metri quadrati** (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 7.10 della presente relazione peritale); **la corte fabbricato**, prospiciente i locali sopra descritti, è caratterizzata da una superficie catastale pari a circa 1.250 metri quadrati; a tale spiazzo si accede da stradina adiacente al fabbricato dal lato est con accesso diretto da via dei Bizantini mediante un cancello in ferro. L'intera area è recintata mediante un muretto in blocchetti di cemento e soprastante ringhiera in ferro; la corte è in parte pavimentata con battuto di cemento ed in parte è a verde; attualmente utilizzata come spazio di manovra e parcheggio (cfr. fotografie n. 44 e n. 45 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);

Lotto 6: Fabbricato rurale con corte attrezzata e terreni agricoli – [Immobili G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T e U]; Immobilabile G: Fabbricato rurale con corte attrezzata in via dei Bizantini di Lamezia Terme (CZ), riportato nel NCEU alla sezione di Nicastro foglio di mappa 41, particella 524, categoria A/3, classe unica, piano terra, interno 1, vani 2, superficie catastale mq 71 (escluse aree scoperte mq 56), rendita € 103,29; Immobili H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T e U: terreni censiti in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particelle 122 Vigneto di mq. 90, 336 Vigneto mq. 90, 337 Vigneto mq. 90, 516 Vigneto mq. 430, 517 Vigneto mq. 525, 518 Vigneto mq. 399, 519 Uliveto mq. 489, 520 Vigneto mq. 382, 521 Vigneto mq. 460, 522 Uliveto mq. 325, 523 Uliveto mq. 464, 847 Uliveto mq. 500; il lotto 6 è costituito dall'appezzamento di terreno censito dalle particelle sopra elencate e dal fabbricato ad un piano fuori terra rialzato, avente struttura portante in blocchi di cemento. All'immobile in esame, raggiungibile da una traversa di via dei Bizantini del

comune di Lamezia Terme (*ex* comune di Nicastro), si accede mediante un ingresso dotato di un cancello di ferro (cfr. fotografia n. 58 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1). L'immobile è dotato di un'area esterna di pertinenza, di cui una porzione è pavimentata ed un'altra è adibita a giardino. Si precisa che l'area di pertinenza in argomento è delimitata mediante una recinzione metallica; la superficie netta dell'area esterna di pertinenza è pari a circa **87,70 metri quadrati**, di cui 11,42 metri quadrati sono relativi al ballatoio, 9,23 metri quadrati sono afferenti alla corte pavimentata, 25,99 metri quadrati sono relativi alla corte a verde ed i rimanenti 41,06 metri quadrati sono relativi al pergolato (cfr. dalla fotografia n. 59 alla n. 61 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1). Il fabbricato è costituito dei seguenti ambienti:

- a. **un vano adibito a cucina rustica** (indicato mediante l'acronimo "K" nell'elaborato grafico riportato quale allegato n. 7.11), di superficie netta pari a circa **27,50 metri quadrati** ed altezza media pari a circa 2,46 metri; il vano in esame è caratterizzato da pavimentazione costituita di piastrelle di ceramica e porzione delle pareti dotate di rivestimento di ceramica; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura, posta sul lato Nord, di ampiezza, altezza e parapetto rispettivamente pari a 0,75 metri, 1,28 metri e 0,69 metri; si precisa che nell'ambiente in esame è presente un caminetto per il riscaldamento invernale (cfr. fotografia n. 69, n. 70, n. 71, n. 73 e n. 74 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);
- b. **una stanza** (indicata mediante la lettera "S" nell'elaborato grafico riportato quale allegato n. 7.11), di superficie netta pari a circa **10,54 metri quadrati** ed altezza media pari a circa 2,53 (valutata dalla pavimentazione all'intradosso del solaio

sovrastante); tale vano è caratterizzato da pavimentazione costituita di piastrelle di ceramica e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro; si precisa che al vano in esame si accede dal vano cucina rustica, mediante un'apertura, posta sul lato Nord; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura, posta sul lato Ovest, di ampiezza, altezza e parapetto rispettivamente pari a 0,66 metri, 0,99 metri e 1,00 metri; (cfr. fotografia n. 72 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);

- c. **un bagno** (indicato mediante l'acronimo "wc" nell'elaborato grafico riportato quale allegato n. 7.11), posto al piano terra, di superficie netta pari a circa **2,94 metri quadrati** ed altezza media pari a circa 2,02 metri; la pavimentazione è costituita di piastrelle di ceramica e le pareti sono caratterizzate da un rivestimento di ceramica fino ad un'altezza di 1,90 metri; l'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente da un'apertura, posta sul lato Nord, di ampiezza, altezza e parapetto rispettivamente pari a 0,56 metri, 0,77 metri e 0,90 metri (cfr. fotografie n. 75 e n. 76 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1);

La superficie lorda complessiva del fabbricato in argomento risulta pari a **49,99 metri quadrati** (cfr. planimetria riportata quale allegato n. 7.12 della presente relazione peritale).

5. SULLA PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Si procede ad evidenziare la provenienza dei beni oggetto di stima.

Lotto 1 - Immobile A - Quota parte pari a 1/5 (un quinto) del magazzino seminterrato sito in via Castello del comune di **Feroleto Antico (CZ)**, riportato nel NCEU di Feroleto Antico al **foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 5**, categoria C/2, classe 1, piano S1, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita Euro 26,13.

Lotto 2 - Immobile B - Quota parte pari a 1/5 (un quinto) dell'appartamento ad uso residenziale sito in via Castello del comune di **Feroleto Antico (CZ)**, riportato nel NCEU di Feroleto Antico al **foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 11**, categoria A/3, classe 2, piano 2, interno 3, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 109 (escluse aree scoperte: mq 103), rendita Euro 214,33.

Lotto 3 - Immobile C - Quota parte pari a 1/5 (un quinto) dell'appartamento ad uso residenziale sito in via Castello del comune di **Feroleto Antico (CZ)**, riportato nel NCEU di Feroleto Antico al **foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 14**, categoria A/3, classe 2, piano 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 100 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 95 metri quadrati, rendita Euro 235,76; si mette in evidenza che a seguito dell'atto di compravendita del 9 settembre 2020 per notar [REDACTED] [REDACTED], recante numero 715 di repertorio, l'unità immobiliare in esame è stata alienata in favore dei signori [REDACTED] (nata a Lamezia Terme il 30 giugno 1995) e [REDACTED] (nato a Ivrea il 14 giugno 1991); prima di essere alienata l'unità immobiliare in argomento risultava di proprietà della committente per la quota pari a 1/5 e catastalmente presentava le seguenti peculiarità: categoria A/4, classe 2, piano 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 98 (escluse aree scoperte: mq 93), rendita Euro 190,31.

Lotto n. 4 - Immobile D - Quota parte pari a 1/5 (un quinto) del magazzino al piano terra sito in via Castello del comune di Feroleto Antico (CZ), riportato nel NCEU di Feroleto Antico al **foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 27**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 1, consistenza 40 metri quadrati, rendita Euro 47,51.

I beni succitati (cioè, si ribadisce, **i lotti n. 1, n. 2, n. 3 e n. 4, cioè tutte e quattro le unità immobiliari oggetto della presente relazione estimativa e site in Feroleto Antico**) sono pervenuti¹⁷ alla committente (signora [REDACTED])

¹⁷ In effetti, la dichiarazione di successione non costituisce *ex se* un atto di trasferimento della proprietà, posto che occorrerebbe procedere all'**accettazione dell'eredità**, espressa o tacita, come avvenuto nel caso dell'immobile n. 5 della successione di [REDACTED]

[REDACTED]), **limitatamente alla quota parte pari a 1/5 (un quinto)**, in virtù di successione legittima in morte della genitrice [REDACTED] (PG) il 9 febbraio 1926 e deceduta in Lamezia Terme il 22 settembre 2016, successione presentata all’Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Lamezia Terme in data 11 ottobre 2016, n. 756, volume 9990, trascritta il **22 novembre 2016**, RG 15226, **RP 11768**. Nel merito, dalla disamina della nota di trascrizione della successione citata (cfr. allegato n. 4.10), in particolare dalla “*Sezione B – Immobili*”, si evince che gli immobili oggetto di successione sono i seguenti:

Unità negoziale n. 1:

- **immobile n. 1:** individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Feroleto Antico, foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 5**, classe C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 22 metri quadrati;
- **immobile n. 2:** individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Feroleto Antico, foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 11**, classe A3 – abitazione di tipo economico, consistenza 5 vani;
- **immobile n. 3:** individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Feroleto Antico, foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 14**, classe A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza 5,5 vani;
- **immobile n. 4:** individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Feroleto Antico, foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 27**, classe C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 40 metri quadrati;

(genitrice della odierna committente, [REDACTED]), in occasione della vendita del bene immobile (appartamento di tipo economico, quindi di categoria catastale A/3) sito in Lamezia Terme, via Duca D’Aosta, individuato nel catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 520, subalterno 20, consistenza 5,5 vani, interno 16, piano 5; accettazione tacita di eredità trascritta il giorno **11 luglio 2017**, RG 9085, **RP 6983** (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 4.12), in riferimento all’atto di compravendita per notar [REDACTED] del 27 giugno 2017, repertorio n. 5149, raccolta n. 4201, trascritto il giorno 11 luglio 2017, RG 9086, **RP 6984**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 4.13).

- **immobile n. 5¹⁸**: individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 15, particella 520, subalterno 30**, Natura A3 - abitazione di tipo popolare, consistenza 5,5 vani.

Si precisa che la trascrizione della successione in esame, da quanto si evince dalla “Sezione C – Soggetti” è **a favore** della signora [REDACTED] (soggetto n. 2), nata a Nicastro il 24 gennaio 1953, codice fiscale PLM FNT 53A64 F888D, relativamente all’unità negoziale n. 1 per la quota di 1/5 del diritto di proprietà, oltre ad altri quattro eredi (figli) per la quota di 1/5 (un quinto) di proprietà ciascuno, **contro** la signora [REDACTED], relativamente all’unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. allegato n. 4.10).

I beni A, B, C e D erano pervenuti alla signora [REDACTED] di Filadelfia del 27 novembre 1990¹⁹, repertorio n. 14925, rogito n. 5941, registrato presso l’Ufficio del Registro di Vibo Valentia il 14 dicembre 1990 al n. 2462, serie I, trascritto il **20 dicembre 1990**, RG 22763, **RP 18905**. Dalla disamina dell’atto citato si evince che il signor [REDACTED], nato in Feroleto Antico il 25 settembre 1939, vendeva “[...] Primo) [REDACTED], che acquista in piena proprietà, le seguenti unità immobiliari urbane ... site in **Feroleto Antico**, località Torretta, via Castello, e precisamente: a) appartamento in corso di costruzione e destinato a civile abitazione, posto al secondo piano (quarto fuori terra), interno 3 ...porzione di sottotetto praticabile ... b) vano di servizio in corso di costruzione posto al piano seminterrato ... le unità vendute sono distinte in catasto al **foglio 12 con le particelle 23/5: via Castello p. S1 (vano di servizio); 23/11 via Castello p.2 int. 3 (appartamento); 23/14 via Castello p.3 (sottotetto).**” (cfr. atto di compravendita riportato quale

¹⁸ Non facente parte della presente perizia in quanto compravenduto in data 27 giugno 2017 (cfr. allegato n. 4.3)

¹⁹ Cfr. copia dell’atto riportata quale allegato n. 8.1.

allegato n. 8.1); 2) atto di compravendita per notar [REDACTED] Notaro del giorno 11 marzo 1996, repertorio n. 85587, trascritto il **21 marzo 1996**, RG 5578, **RP 4730**, **a favore** di Caravani Nerina, **contro** [REDACTED] [REDACTED]; oggetto dell'atto era l'immobile indicato con la lettera "D", cioè il magazzino individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Feroleto Antico**, **foglio di mappa 12**, **particella 23**, **subalterno 27** (cfr. nota di trascrizione dell'atto di compravendita riportata quale allegato n. 4.27).

Lotto n. 4 - Immobile D - Quota parte pari a 4/5 (quattro quinti) del magazzino al piano terra sito in via Castello del comune di Feroleto Antico (CZ), riportato nel NCEU di Feroleto Antico al **foglio di mappa 12**, **particella 23**, **subalterno 27**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 1, consistenza 40 metri quadrati, rendita Euro 47,51.

I quattro quinti del bene succitato sono pervenuti alla committente in virtù dell'atto di donazione per notar Maria Consuelo [REDACTED], del **2 dicembre 2016**²⁰, repertorio n. 78, raccolta n. 62, registrato presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme il 9 dicembre 2016 al numero 3796, Serie 1T, trascritto il **9 dicembre 2016**, RG 16172, **RP 12510**. Nel merito, dalla disamina della nota di trascrizione dell'atto citato (cfr. allegato n. 4.11), in particolare dalla "Sezione B – Immobili", si evince che l'immobile oggetto di donazione è il seguente:

Unità negoziale n. 1:

- **immobile n. 1:** individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Feroleto Antico**, **foglio di mappa 12**, **particella 23**, **subalterno 27**, classe C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza 40 metri quadrati.

Si precisa che l'atto di donazione in esame è stato trascritto, da quanto si evince dalla "Sezione C – Soggetti" **a favore** della signora [REDACTED] (soggetto n. 1), nata a Nicastro il 24 gennaio 1953, codice fiscale [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 **per la quota di 4/5 (quattro quinti)** del diritto di proprietà in regime di separazione

²⁰ Cfr. atto in copia conforme riportato quale allegato n. 8.3.

dei beni, contro i signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/5 (un quinto) ciascuno del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni (cfr. allegato n. 4.11).

Dalla disamina dell'atto citato, in particolare dall'articolo 1, si evince che "*I signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di comproprietà pari ad 1/5 (un quinto) ciascuno dell'interno, donano alla sorella [REDACTED] che accetta la quota di comproprietà pari a 4/5 (quattro quinti) dell'intero sul seguente immobile ... sito nel Comune di Feroleto Antico, ... : locale ad uso deposito , posto al piano terra ... censito al Catasto Fabbricati del Comune di Feroleto Antico, foglio 12, particella 23, subalterno 27 [...]*" (cfr. allegato n. 8.3). Si ribadisce che l'immobile "D" è pervenuto ai donatari per successione legittima in morte della madre [REDACTED] nata a Massa Martana (PG) il 9 febbraio 1926 e deceduta a Lamezia Terme il 22 settembre 2016, successione presentata all'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Lamezia Terme in data 11 ottobre 2016 al n. 756, volume 9990, trascritta il **22 novembre 2016**, RG 15226, **RP 11768** (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 4.10). Alla signora [REDACTED], il bene era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita per notar [REDACTED] Notaro del giorno 11 marzo 1996, repertorio n. 85587, registrato a Lamezia Terme il 21 marzo 1996 al n. 566, trascritto il **21 marzo 1996**, RG 5578, **RP 4730**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 4.27).

Lotto 5 (immobili E e F):

ImmobilE: **Magazzino con interrato** in via dei Bizantini di Lamezia Terme (CZ), riportato nel NCEU di Lamezia Terme, **sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 379, subalterno 3, categoria C/2**, classe 1, piano T-1S, consistenza 82 mq, superficie catastale totale 92 mq, rendita Euro 317,62.

ImmobilE: **Corte di fabbricato**, con accesso da via dei Bizantini di Lamezia Terme (CZ), riportata nel NCT di Lamezia

Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 475, qualità uliveto, classe 2, superficie are 12.50 (pari a 1.250 mq), RD Euro 7,10, RA Euro 4,52.

Lotto 6 (immobili G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T e U)

Immobilie G: Fabbricato rurale con corte attrezzata in via dei Bizantini di Lamezia Terme (CZ), riportato nel NCEU di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 524, categoria A/3, classe unica, piano terra, interno 1, vani 2, superficie catastale mq 71 (escluse aree scoperte mq 56), rendita Euro 103,29.

Immobili H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S e T: terreni censiti nel NCT del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particelle: **122**, vigneto di mq 90; **336**, vigneto di mq 90; **337**, vigneto di mq 90; **516**, vigneto di mq 430; **517**, vigneto di mq 525; **518**, vigneto di mq 399; **519**, uliveto di mq 489; **520**, vigneto di mq 382; **521**, vigneto di mq 460; **522**, uliveto di mq 325; **523**, uliveto di mq 464.

I beni succitati (**lotti 5 e 6**, quindi immobili **E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S e T**) sono pervenuti alla committente in virtù di successione legittima in morte del padre [REDACTED] [REDACTED], nato a Feroleto Antico il 9 ottobre 1921 e deceduto a Feroleto Antico il 28 giugno 2000, successione presentata all’Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Lamezia Terme il 25 giugno 2009 al n. 50, volume 525²¹, trascritta in data **1 settembre 2009**, RG 12821, **RP 8497**. Nel merito, dalla disamina della nota di trascrizione dell’atto citato (cfr. allegato n. 4.9), in particolare dalla “Sezione B – Immobili”, si evince che gli immobili oggetto di successione sono i seguenti:

Unità negoziale n. 1:

- **immobile n. 1:** individuato in **catasto Fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 379, subalterno 3, natura C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 82 metri quadrati;

²¹ Cfr. successione riportata quale allegato n. 8.2. Si precisa che detta successione è stata presentata in sostituzione di una precedente successione del 18 dicembre 2000, repertorio n. 82/464, trascritta il giorno **8 marzo 2001**, RG 4584, **RP 3598** (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 4.6).

- **immobile n. 2:** individuato in **catasto Fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 524, natura A3 – abitazione di tipo economico, consistenza 2 vani;
- **immobile n. 3:** individuato in **catasto fabbricati**²² del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 122, natura T - terreno, consistenza 90 metri quadri;
- **immobile n. 4:** individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 336, natura T - terreno, consistenza 90 centiare;
- **immobile n. 5:** individuato in **catasto Terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 337, natura T - terreno, consistenza 90 centiare;
- **immobile n. 6:** individuato in **catasto Terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 516, natura T - terreno, consistenza 515 centiare;
- **immobile n. 7:** individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 517, natura T - terreno, consistenza 525 centiare;
- **immobile n. 8:** individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 518, natura T - terreno, consistenza 476 centiare;
- **immobile n. 9:** individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 519, natura T - terreno, consistenza 489 centiare;
- **immobile n. 10:** individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 520, natura T - terreno, consistenza 455 centiare;
- **immobile n. 11:** individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 521, natura T - terreno, consistenza 460 centiare;

²² Si precisa che, contrariamente a quanto indicato nelle note di trascrizione riportate quali allegati n. 4.6 e n. 4.9, trattasi di terreno, come giustamente riportato nella successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme in data 25 giugno 2009 n. 50 (cfr. allegato n. 8.2)

- **immobile n. 12:** individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 522**, natura T - terreno, consistenza 425 centiare;
- **immobile n. 13:** individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 523**, natura T - terreno, consistenza 607 centiare;

Unità negoziale n. 2:

- **immobile n. 1:** individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 158**, natura T - terreno, consistenza 1589 centiare;
- **immobile n. 2:** individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 475**, natura T - terreno, consistenza 1250 centiare;
- **immobile n. 3:** individuato in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 638**, natura T - terreno, consistenza 2694 centiare;

Si precisa che la successione in esame è stata trascritta, da quanto si evince dalla “*Sezione C – Soggetti*”, **a favore** (fra gli altri) della signora [REDACTED] (soggetto n. 1), nata a Nicastro il 24 gennaio 1953, codice fiscale PLM FNT 53A64 F888D, relativamente all’unità negoziale n. 1 per la quota di 1/5 del diritto di proprietà e all’unità negoziale n. 2 per la quota di 1/30 del diritto di proprietà, **contro** il signor [REDACTED] [REDACTED] relativamente all’unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e all’unità negoziale n. 2 per la quota di 1/6 del diritto di proprietà (cfr. allegati n. 4.6 e n. 4.9, la seconda delle quali è afferente alla rettifica della successione).

I beni costituenti il **lotto 6** (**immobili G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T e U**) erano pervenuti al signor [REDACTED], in virtù dell’atto di divisione per notar [REDACTED] Melacrinis Napoleone del 28 settembre 1974, repertorio n. 61768, raccolta n. 7845, registrato presso l’Ufficio del Registro di Lamezia Terme in data 8 ottobre 1974 al n. 2280, vol. 208, trascritto il **17 ottobre 1974, RG 17665, RP 16303** (cfr. atto riportato quale allegato n. 8.4). Dalla disamina dell’atto citato si evince che al signor [REDACTED] [REDACTED] (a titolo di divisione bonaria ed amichevole tra i 6 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] Amedeo

Italo, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] Duilio) venivano attribuiti ed assegnati i seguenti immobili “[...] in agro di Nicastro, ora Lamezia Terme, località Cosentino e precisamente: 1) piccola zona di terra ... in catasto al **Foglio di mappa 41 particelle 336/a vigneto 1[^] (a. 0,90), 122/a vigneto 1[^] (a. 0,90), 337/a vigneto 1[^] (a. 0,90); 2) zona di terra ... in catasto al **Foglio di mappa 41 particelle 336/c vigneto 1[^] (a. 5,15), 336/d vigneto 1[^] (a. 5,25), 122/c vigneto 1[^] (a. 4,76), 122/d vigneto 1[^] (a. 4,89), 337/c vigneto 1[^] (a. 4,55), 337/d vigneto 1[^] (a. 4,60), 123/c vigneto 1[^] (a. 4,25), 304/c vigneto 1[^] (a. 6,07).**” (cfr. atto di compravendita riportato quale allegato n. 8.4). Si precisa che le attuali particelle 516, 518, 520, 522 e 523 del foglio di mappa 41 di Nicastro differiscono dalle originarie 336/c, 122/c, 337/c, 123/c e 304/c di **are 4.78**, pari proprio all’estensione della **particella 524** del **catasto terreni** (ente urbano) del **foglio di mappa 41 di Nicastro** (cfr. allegato n. 2.22); pertanto, la particella 524 (fabbricato con corte). Per quanto concerne i beni costituenti il **lotto n. 5** (magazzino con interrato individuato in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 379, subalterno 3, e corte di fabbricato in catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 475**), corre l’obbligo mettere in evidenza che fra l’atto di costituzione della società [REDACTED] dei Fratelli [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 4.18) e la successione di [REDACTED] [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 4.9) detti beni non sono citati in alcuna formalità (a favore o contro [REDACTED] [REDACTED], genitore della committente [REDACTED]); infatti, nella nota di trascrizione dell’atto del 23 giugno 1983, per notar [REDACTED] Melacrinis, trascritto il **7 luglio 1983, RG 12095, RP 10638** (cfr. allegato n. 4.18), risulta che fra i beni immobili che rientrano nel patrimonio sociale è compresa la **particella 379** (già particella 1/b) del **foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, di are 52.00** (cfr., altresì, visura storica per immobile della **particella 379, catasto terreni**, riportata quale allegato n. 2.21). Pertanto, fatti**

salvi ulteriori approfondimenti in merito, sembra che non sussista atto trascritto in favore di [REDACTED] [REDACTED] prima della dichiarazione di successione del medesimo.

6. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE RIGUARDANO I BENI IN ARGOMENTO, SÌ COME RISULTANTI DA ISPEZIONI ESPLETATE PRESSO IL SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Dalle indagini ipotecarie espletate dallo scrivente, in particolare ispezione telematica per soggetto relativa alla signora [REDACTED] nata il 24 gennaio 1953 (cfr. allegato n. 4.1), è emerso che sugli immobili oggetto della presente perizia gravano le seguenti formalità (quanto meno con riferimento al periodo informatizzato del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'agenzia delle Entrate - Territorio - di Catanzaro, cioè dall'anno 1980 fino al 25 maggio 2019):

FORMALITÀ N. 1 – riguardante i lotti n. 5 e 6

Ipoteca giudiziale (derivante da sentenza di condanna del 30 maggio 2005 del Tribunale di Lamezia Terme, numero 743 di repertorio) **iscritta il 21 novembre 2005 al numero 24911 del Registro Generale ed al numero 6281 del Registro Particolare**, per un importo capitale di **€uro 160.465,19** e per un importo totale di **€uro 235.000,00**. L'ipoteca giudiziale, da quanto emerge dalla "Sezione C – Soggetti" della relativa nota di iscrizione, è stata iscritta **a favore** della "**Banca Nazionale del Lavoro SpA**" (creditore ipotecario), con sede in Roma, codice fiscale 00651990582, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1, **contro** i signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (rispettivamente soggetti n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5, debitori ipotecari), ed altre unità negoziali (n. 2 e n. 3) afferenti a beni non compresi in quelli oggetto della presente perizia estimativa (cfr. allegato n. 4.7). Si mette in evidenza che nella "Sezione B – Immobili" sono indicati i seguenti immobili:

Unità negoziale n. 1:

- **immobile n. 1:** individuato in **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41,

- particella 379, subalterno 3**, natura C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 82 metri quadrati;
- **immobile n. 2**: individuato in **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, **particella 524**, natura A3 – abitazione di tipo economico, consistenza 2 vani;
 - **immobile n. 3**: individuato in **catasto fabbricati**²³ del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, **particella 122**, natura T - terreno, consistenza 90 metri quadri;
 - **immobile n. 4**: individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, **particella 336**, natura T - terreno, consistenza 90 centiare;
 - **immobile n. 5**: individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, **particella 337**, natura T - terreno, consistenza 90 centiare;
 - **immobile n. 6**: individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, **particella 516**, natura T - terreno, consistenza 5 are 15 centiare;
 - **immobile n. 7**: individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, **particella 517**, natura T - terreno, consistenza 5 are 25 centiare;
 - **immobile n. 8**: individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, **particella 518**, natura T - terreno, consistenza 4 are 76 centiare;
 - **immobile n. 9**: individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, **particella 519**, natura T - terreno, consistenza 4 are 89 centiare;
 - **immobile n. 10**: individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41,

²³ Si precisa che trattasi di terreno come giustamente riportato nella successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme in data 25 giugno 2009 n. 50 (cfr. allegato n. 8.2).

- particella 520**, natura T - terreno, consistenza 4 are 55 centiare;
- **immobile n. 11**: individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, **particella 521**, natura T - terreno, consistenza 4 are 60 centiare;
 - **immobile n. 12**: individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, **particella 522**, natura T - terreno, consistenza 4 are 25 centiare;
 - **immobile n. 13**: individuato in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, **particella 523**, natura T - terreno, consistenza 6 are 7 centiare.

FORMALITA' N. 2 – concernente i lotti n. 5 e 6

Pignoramento trascritto il giorno 18 dicembre 2006 al numero 24325 del Registro Generale ed al numero 15952 del Registro Particolare, a favore della “Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.”, con sede in Roma, codice fiscale 00651990582, relativamente all’unità negoziale n. 1 per la quota di 4/5 del diritto di proprietà, e **contro** i signori [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (rispettivamente soggetti n. 1, n. 2, n. 3 e n. 4) ed altre unità negoziali (n. 2 e 3) afferenti a beni non compresi in quelli oggetto della presente perizia estimativa (cfr. allegato n. 4.8). Si mette in evidenza che nella “Sezione B – Immobili” sono indicati i seguenti immobili:

Unità negoziale n. 1:

- **immobile n. 1**: individuato in **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, **particella 379**, subalterno 3, natura M – magazzino, consistenza 82 metri quadrati;
- **immobile n. 2**: individuato in **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, **particella 524**, natura A - appartamento, consistenza 2 vani;

- immobile n. 3: individuato in catasto fabbricati²⁴ del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 122, natura T - terreno, consistenza -;
- immobile n. 4: individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 336, natura T - terreno, consistenza -;
- immobile n. 5: individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 337, natura T - terreno, consistenza -;
- immobile n. 6: individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 516, natura T - terreno, consistenza -;
- immobile n. 7: individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 517, natura T - terreno, consistenza -;
- immobile n. 8: individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 518, natura T - terreno, consistenza -;
- immobile n. 9: individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 519, natura T - terreno, consistenza -;
- immobile n. 10: individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 520, natura T - terreno, consistenza -;
- immobile n. 11: individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 521, natura T - terreno, consistenza -;
- immobile n. 12: individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 522, natura T - terreno, consistenza -;
- immobile n. 13: individuato in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 523, natura T - terreno, consistenza -.

FORMALITA' N. 3 – riguardante i lotti n. 5 e 6

²⁴ Si precisa che trattasi di terreno come giustamente riportato nella successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme in data 25 giugno 2009 n.50 (cfr. allegato n. 8.2).

Ipoteca in rinnovazione (derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 30 luglio 1997 del Tribunale di Catanzaro, numero 766 di repertorio) **iscritta il 28 luglio 2017 al numero 10013 del Registro Generale ed al numero 1190 del Registro Particolare**, per un importo capitale di **€uro 92.415,32** e per un importo totale di **€uro 144.607,93**. L'ipoteca in rinnovazione, da quanto emerge dalla "Sezione C – Soggetti" della relativa nota di iscrizione, è stata iscritta a favore del "**Credito Emiliano S.p.a.**" (creditore ipotecario), con sede in Genova, codice fiscale 00348170101, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 4, e **contro** i signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (rispettivamente soggetti n. 4, n. 5, n. 6, n. 7, n. 8 e n. 9, debitori ipotecari), relativamente all'unità negoziale n. 4 per la quota di 1/1 ed altre unità negoziali (n. 1, n. 2 e n. 3) afferenti a beni non compresi in quelli oggetto della presente perizia estimativa (cfr. allegato n. 4.14). Si mette in evidenza che nella "Sezione B – Immobili" sono indicati i seguenti immobili:

Unità negoziale n. 4:

- **immobile n. 1:** individuato in **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione **Nicastro**, foglio di mappa **41**, particella **379**, subalterno **3**, natura C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 82 metri quadrati, indirizzo contrada Capizzaglie, piano T-S1;
- **immobile n. 2:** individuato in **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione **Nicastro**, foglio di mappa **41**, particella **524**, natura A3 – abitazione di tipo economico, consistenza 2 vani, indirizzo contrada Cosentino, piano T.

Si precisa che nella sezione "C-Soggetti" della nota di trascrizione predetta non è stata riportata l'unità negoziale n. 4, mentre la medesima unità negoziale n. 4 (che è quella che concerne due degli immobili - magazzino in Lamezia Terme e casetta in Lamezia Terme - oggetto della presente perizia estimativa) è indicata nella sezione "B-Immobili" della nota di trascrizione in esame. Infine, si mette in evidenza che l'ipoteca originaria (in forza di decreto ingiuntivo del 30 luglio

1997 del Tribunale di Catanzaro, numero 766 di repertorio) è stata iscritta il **31 luglio 1997**, RG 14619, **RP 1342** (cfr. nota di iscrizione riportata quale allegato n. 4.17).

**7. SULLA CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DEI BENI
OGGETTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE SITI IN
FEROLETO ANTICO**

Conformità Urbanistica Lotto n. 1 - Immobile A - Magazzino seminterrato sito in via Castello del comune di Feroleto Antico (CZ), riportato nel NCEU al **foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 5, categoria C/2**, classe 1, piano S1, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita Euro 26,13.

Conformità Urbanistica Lotto n. 2 - Immobile B - Appartamento ad uso residenziale sito in via Castello del comune di **Feroleto Antico (CZ)**, riportato nel NCEU al **foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 11, categoria A/3**, classe 2, piano 2, interno 3, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 109 (escluse aree scoperte mq 103), rendita Euro 214,33.

Conformità Urbanistica Lotto n. 3 - Immobile C - Appartamento ad uso residenziale sito in via Castello del comune di **Feroleto Antico (CZ)**, riportato nel NCEU al **foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 14, categoria A/4**, classe 2, piano 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 98 (escluse aree scoperte mq 93), rendita Euro 190,31. Si precisa che, per quanto concerne detto lotto n. 3, essendo stato venduto con atto di compravendita per notar [REDACTED] Sapone del 9 settembre 2020, repertorio n. 719, non si procede alla verifica di conformità urbanistica, posto che la quota parte di proprietà della committente risulta “monetizzata” (Euro 49.000,00/5 = Euro 9.800,00).

Conformità Urbanistica Lotto n. 4 - Immobile D - Magazzino a piano terra sito in via Castello del comune di Feroleto Antico (CZ), riportato nel NCEU al **foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 27, categoria C/2**, classe 1, piano terra, consistenza 40 mq, rendita Euro 47,51.

Allo scopo di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei Lotti n. 1, n. 2, n. 3 e n. 4, individuati in **catasto**

fabbricati del comune di Feroleto Antico, foglio di mappa 12, particella 23, rispettivamente con i **subalterni 5, 11, 14 e 27**, lo scrivente ha provveduto ad esperire indagini presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Feroleto Antico.

Dalle indagini è emerso che le quattro unità immobiliari individuate con i **subalterni 5, 11, 14 e 27** della **particella 23 del foglio di mappa 12 del comune di Feroleto Antico** risultano ubicate in tre distinti corpi di fabbrica, individuati (negli elaborati grafici allegati alle relative pratiche edilizie) con le lettere maiuscole A, B e C. In particolare: **1)** il **subalterno 5** costituisce parte integrante del corpo di fabbrica denominato "B"; **2)** i **subalterni 11 e 14** costituiscono parte integrante del corpo di fabbrica denominato "A"; il **subalterno 27** costituisce parte integrante del corpo di fabbrica denominato "C".

Si riportano, di seguito, i titoli abilitativi per ultimo rilasciati dal comune di Feroleto Antico ed afferenti ai tre corpi di fabbrica A, B e C. Il corpo di fabbrica "A" è stato realizzato (inizialmente) in virtù della concessione edilizia n. 23 del 18 settembre 1980²⁵; in seguito, è stato legittimato in virtù di concessione in sanatoria n. 2 del 24 gennaio 1995. Il corpo di fabbrica "B" è stato invece "sanato" in virtù della concessione edilizia n. 3 del 27 gennaio 1995²⁶. Il corpo "C" (che contiene il magazzino individuato con il subalterno 27 della particella 23 del foglio di mappa 12 di Feroleto Antico) è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 3 del 27 gennaio 1995. Per quanto concerne la conformità agli elaborati progettuali allegati alle concessioni edilizie n. 2 del 24 gennaio 1995 e n. 3 del 27 gennaio 1995, si mette in evidenza che i subalterni 5, 11 e 27 risultano sostanzialmente conformi.

²⁵ Si precisa che la concessione edilizia n. 23 del 18 settembre 1980, in testa a [REDACTED] (nato a Feroleto Antico il 25 settembre 1939), contemplava anche un altro fabbricato (l'attuale corpo "C", posto a ridosso della strada Feroleto Antico-Ievoli), realizzato poi in virtù di concessione edilizia n. 3 del 27 gennaio 1995.

²⁶ Si precisa che il corpo "B" risulta previsto anche nella concessione edilizia n. 2 del 24 gennaio 1995.

8. SULLA CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE SITI IN LAMEZIA TERME

Conformità Urbanistica immobile E afferente al Lotto n. 5:

Immagine E: Magazzino con Interrato in via dei Bizantini di Lamezia Terme (CZ), riportato nel NCEU alla sezione di Nicastro, foglio di mappa 41, particella 379, subalterno 3, categoria C/2, classi 1, piano T-1S, consistenza 82 mq, superficie catastale totale 92 mq, rendita € 317,62.

Per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile individuato in **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 41, particella 379, subalterno 3, il tecnico incaricato ha esperito indagini presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Lamezia Terme; da dette indagini è emerso che per l'immobile è stata rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5437 in data 4 marzo 1999** (fascicolo n. 5747/1), (cfr. allegato n. 14.1). L'immobile risulta sostanzialmente conforme alla pianta presente nel fascicolo n. 5747/1 presso l'ufficio condono edilizio del comune di Lamezia Terme.

Conformità Urbanistica immobile G afferente al Lotto n. 6

Immagine G: Fabbricato rurale con corte attrezzata in via dei Bizantini di Lamezia Terme (CZ), riportato nel NCEU del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 524, categoria A/3, classe unica, piano terra, interno 1, vani 2, superficie catastale mq 71 (escluse aree scoperte mq 56), rendita € 103,29.

Dalle indagini esperite presso il comune di Lamezia Terme è emerso che per l'immobile in argomento è stata richiesta **domanda di Sanatoria Edilizia in data 2 maggio 1986 protocollo n. 24154, assegnata al fascicolo 3827/1 in ditta [REDACTED] [REDACTED] ancora in fase di rilascio**. Per quanto concerne detta domanda di sanatoria corre l'obbligo precisare che **l'ufficio condono edilizio ha riferito che l'oblazione e gli oneri concessori risultano essere stati interamente versati**, ma manca qualche documento per il completamento della pratica di sanatoria (ad esempio: dichiarazione liberatoria sulla non

necessità di redigere perizia giurata e certificato di idoneità statica, posto che trattasi di abuso di volumetria inferiore ai 450 mc, allaccio alla fogna comunale, etc.), cfr. allegato n. 14.2. Si mette in evidenza che, al fine di completare la pratica edilizia di sanatoria (fascicolo di condono edilizio n. 3827/1), è stato desunto un costo (per spese tecniche nonché spese di allaccio alla condotta fognaria comunale) di circa **€uro 7.500,00**, oneri accessori compresi; pertanto, occorre tenere in debita considerazione dette spese in ordine al valore venale del bene siccome risultante dal successivo paragrafo sulla stima dei beni. L'immobile risulta sostanzialmente conforme alla pianta presente nel fascicolo n. 3827/1 presso l'ufficio condono edilizio del comune di Lamezia Terme.

9. STIMA DEI LOTTI

Preliminarmente alla stima dei beni, si ritiene necessario precisare che, stante la natura degli immobili per cui è controversia (unità immobiliari – un appartamento e due magazzini – ubicati in fabbricati siti in via Castello del comune di Feroleto Antico; dodici particelle di terreno, un fabbricato ed un magazzino ubicati in località Carrà-Cosentino del comune di Lamezia Terme), al fine di determinare il giusto valore dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividerli nei seguenti lotti:

1. **lotto n. 1:** individuato del magazzino sito al piano seminterrato di un fabbricato ubicato in via Castello del comune di Feroleto Antico e censito in **catasto fabbricati** del **comune di Feroleto Antico** con la **particella 23, subalterno 5, foglio di mappa 12**; si mette in evidenza che l'unità immobiliare in argomento ha superficie commerciale complessiva pari a **22 metri quadrati**;
2. **lotto n. 2:** individuato dall'appartamento sito al piano secondo di un fabbricato ubicato in via Castello del comune di Feroleto Antico e censito in **catasto fabbricati** del **comune di Feroleto Antico** con la **particella 23, subalterno 11, foglio di mappa 12**; si mette in evidenza che l'unità immobiliare in argomento ha superficie commerciale complessiva pari a **104,85 metri quadrati** escluse le superfici scoperte;

3. **lotto n. 3:** individuato dall'appartamento, mansardato, sito al piano terzo di un fabbricato ubicato in via Castello del comune di Feroleto Antico e censito in **catasto fabbricati** del **comune di Feroleto Antico** con la **particella 23, subalterno 14, foglio di mappa 12**; si mette in evidenza che l'unità immobiliare in argomento ha superficie commerciale complessiva pari a **113,04 metri quadrati** escluse le superfici scoperte; si ribadisce che per il lotto in argomento lo scrivente non ha proceduto a determinare il valore venale dello stesso, atteso che quest'ultimo è stato oggetto di atto di compravendita per notar [REDACTED] Sapone del **9 settembre 2020**, recante numero 715 repertorio e numero 565 di raccolta, trascritto in **data 10 settembre 2020** al numero **10112 di R.G.** ed al numero **7637 di R.P. a favore** di Vincenzo Gigliotti (nato ad Ivrea il 14 giugno 1991) e Melissa Gigliotti (nata a Lamezia Terme il 30 giugno 1995) e **contro** i signori: [REDACTED] [REDACTED] (nato a Nicastro il 13 febbraio 1950), [REDACTED] [REDACTED] (nato a Nicastro il 12 luglio 1964), [REDACTED] [REDACTED] (nata a Nicastro il giorno 11 dicembre 1955), [REDACTED] [REDACTED] (nata a Nicastro il 24 gennaio 1953) e [REDACTED] [REDACTED] (nato a Nicastro il 20 maggio 1959). Come indicato all'articolo 4 del predetto atto di compravendita, il prezzo di compravendita dell'unità immobiliare in esame è pari ad **€uro 49.000,00** (€uro quarantamila/00); pertanto, lo scrivente ha esclusivamente considerato, per la valutazione della quota relativa alla signora [REDACTED], il prezzo indicato nel predetto atto di compravendita;
4. **lotto n. 4:** individuato del magazzino sito al piano terra di un fabbricato ubicato in via Castello del comune di Feroleto Antico e censito in **catasto fabbricati** del **comune di Feroleto Antico** con la **particella 23, subalterno 27, foglio di mappa 12**; si mette in evidenza che l'unità immobiliare in argomento ha superficie commerciale complessiva pari a **45,47 metri quadrati**;

5. **lotto n. 5:** individuato del magazzino sito al piano terra e seminterrato di un fabbricato ubicato in via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme e censito in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme**, **sezione Nicastro**, con la **particella 379, subalterno 3, foglio di mappa 41**; si mette in evidenza che l'unità immobiliare in argomento ha superficie commerciale complessiva pari a **92 metri quadrati** ed è dotata di corte individuata in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme** dalla **particella 475, foglio di mappa 41**, di estensione catastale complessiva pari a 1250 metri quadrati catastali; nel caso in argomento, per la corte si considera esclusivamente 1/6 (un sesto) dell'estensione complessiva della particella in argomento;
6. **lotto n. 6:** individuato dagli appezzamenti di terreni ubicati in località Carrà-Cosentino del comune di Lamezia Terme e censiti in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme**, **sezione Nicastro**, con le **particelle 122, 336, 337, 475, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523** del **foglio di mappa 41**; si mette in evidenza che gli appezzamenti di terreno in argomento, che presentano un'estensione catastale complessiva pari a 3.744 metri quadrati, ricadano, secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale, nella zona omogenea di tipo "**E1: agricola ordinaria**"; al lotto 6 così determinato viene sommato il valore della **particella 524** (fabbricato categoria catastale A/3) del **foglio di mappa 41**.

SULLA METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI SINGOLI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CONTROVERSIA

Si procede ad esplicitare il metodo adoperato dallo scrivente per determinare i valori venali più probabili degli immobili oggetto di valutazione (ed accertamenti). Il metodo è riconducibile agli *Standard* Internazionali di stima condivisi; in particolare, nel caso di specie, si è fatto ricorso al *Market Comparison Approach* ed al sistema di stima (ricorrendo alla

determinazione del valore del *Subject* attraverso la metodologia della cosiddetta matrice pseudo-inversa).

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

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione (2018), ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo *“Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche”* Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (abrogata dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni), nonché a quella contenuta nelle ***“Linee [REDACTED] per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”*** – 14 dicembre 2015²⁷, elaborate dall'ABI insieme ad ASSOVI, Tecnoborsa ed i sette ordini nazionali professionali in materie tecniche.

Si precisa che il termine “immobile” può essere sostituito (in alternativa) con il termine *asset* per un'applicazione generale della definizione. Le singole porzioni della definizione succitata possono essere illustrate/enucleate separatamente per una maggiore comprensione:

²⁷ La Banca d'Italia, con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive), aveva introdotto una serie di requisiti attinenti (i) alla corretta valutazione degli immobili e (ii) ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell'ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza. Il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 ha sostituito le disposizioni della predetta Circolare della Banca d'Italia, che è stata al contempo abrogata. Si precisa che il Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la “Tavola di concordanza” con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni. Inoltre, si precisa che la circolare della Banca d'Italia n. 263 del 27 dicembre 2006 è stata abrogata dalla circolare Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 e successive mm.ii.

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

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

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

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

periodo di permanenza sul mercato è anteriore al momento della valutazione;

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

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

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

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

SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA (*MARKET COMPARISON APPROACH* ASSOCIATO AL SISTEMA DI STIMA)

Si procede ad esplicitare il metodo adoperato dallo scrivente per aggiornare i valori venali più probabili degli immobili oggetto di valutazione (ed accertamenti). Il metodo è riconducibile agli *Standard* Internazionali di stima condivisi; in

particolare, nel caso di specie, si è fatto ricorso al *Market Comparison Approach* ed al sistema di stima (ricorrendo alla determinazione del valore del *Subject* attraverso la metodologia della cosiddetta matrice pseudo-inversa).

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

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione (2018), ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo *“Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche”* Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (abrogata dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni), nonché a quella contenuta nelle ***“Linee [REDACTED] per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”*** – 30 novembre 2018²⁸, elaborate dall'ABI insieme ad ASSOVI, Tecnoborsa ed i sette ordini nazionali professionali in materie tecniche.

Si precisa che il termine “immobile” può essere sostituito (in alternativa) con il termine *asset* per un'applicazione

²⁸ La Banca d'Italia, con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive), aveva introdotto una serie di requisiti attinenti (i) alla corretta valutazione degli immobili e (ii) ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell'ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza. Il Regolamento UE n.575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 ha sostituito le disposizioni della predetta Circolare della Banca d'Italia, che è stata al contempo abrogata. Si precisa che il Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la “Tavola di concordanza” con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni. Inoltre, si precisa che la circolare della Banca d'Italia n. 263 del 27 dicembre 2006 è stata abrogata dalla circolare Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 e successive mm.ii.

generale della definizione. Le singole porzioni della definizione succitata possono essere illustrate/enucleate separatamente per una maggiore comprensione:

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

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

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

“[...] *dopo un'adeguata attività di marketing* [...]”: si intende che il bene immobile sia offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile in accordo con la definizione del “valore di mercato”; la durata della permanenza sul mercato può

variare secondo le condizioni di mercato e l'immobile, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti; il periodo di permanenza sul mercato è anteriore al momento della valutazione;

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

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

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

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

SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA (*MARKET COMPARISON APPROACH* ASSOCIATO AL SISTEMA DI STIMA)

Il principio economico estimativo previsto dagli *standard* di valutazione sopra richiamati (ed ai quali si intende fare riferimento nella redazione della presente relazione peritale estimativa) è il seguente: “*Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili*”²⁹, dove per “*immobili simili*” si intendono beni appartenenti alla medesima unità elementare del mercato immobiliare, non ulteriormente scindibile (cd. “**segmento di mercato**”).

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- 1) **Market Comparison Approach** (o metodo del confronto di mercato);
- 2) **Income Capitalization Approach** (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri);
- 3) **Cost Approach** (o metodo dei costi³⁰).

La scelta di uno di questi tre principali metodi estimativi è riconducibile all’**elemento che differenzia l’applicazione dei tre approcci** (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi), **ovvero l’attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l’immobile oggetto di valutazione** (*Subject*). Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari (delle compravendite - realizzate recentemente - di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato) necessari per l’applicazione del **metodo del confronto di mercato, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile**. Il principio estimativo applicato in virtù dell’adozione del metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli importi afferenti alle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con

²⁹ **Dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile con le stesse caratteristiche.**

³⁰ Trattasi del metodo cosiddetto del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD).

diversi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori diversi. **La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli importi afferenti alle loro caratteristiche.** Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un **prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.** I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (*Subject*) mediante aggiustamenti dei prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli importi afferenti alle caratteristiche (dell'immobile in esame - *Subject* - e dell'immobile di confronto), con il prezzo marginale della caratteristica considerata³¹. La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla. Lo scrivente procederà alla determinazione del valore venale più probabile del bene oggetto di controversia sulla scorta del metodo di stima denominato *Market Comparison Approach* (che, nel caso di specie, come vedremo nel prosieguo, sarà associato al cosiddetto "Sistema di stima"³², posto che è stata individuata anche una

³¹ **Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica** e può avere valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale), valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale), o valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

³² Il *Market Comparison Approach* (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il sistema di stima è una procedura prettamente matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto "**MCA e sistema di stima**". Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative o qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il *Market Comparison Approach*, laddove per le altre caratteristiche si utilizza il sistema di stima. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi e dei

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

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

Si procede di seguito alla stima del valore di mercato dei succitati **cinque lotti** (atteso che il lotto n. 3 è stato già alienato con atto per notar [REDACTED] Sapone del **9 settembre 2020**, recante numero 715 repertorio e numero 565 di raccolta, trascritto in **data 10 settembre 2020** al numero **10112 di R.G.** ed al numero **7637 di R.P.**), sulla scorta degli atti di compravendita reperiti.

9.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO N. 1

L'unità immobiliare (censita in catasto fabbricati del **comune di Feroleto Antico**, al **foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 5**), è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“Immobili destinati a magazzino, in fabbricati ubicati nel comparto urbano dei*

redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato.

comuni di Feroleto Antico e/o Pianopoli³³”. A seguito di dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale³⁴, sono stati individuati due atti di compravendita stipulati tra il giorno 12 novembre 2018 ed il giorno 11 aprile 2019 (cfr. ispezioni telematiche per immobile estese agli interi fogli di mappa 3 e 4 - catasto fabbricati - del comune di Pianopoli³⁵, riportate quali allegati n. 9.9 e n. 9.10); i due atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell’applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile L): atto per notar Mario Bilangione, con sede in Nocera Terinese, del giorno **11 aprile 2019**, repertorio n. **110.262**, raccolta n. 41460, trascritto il giorno il 9 maggio 2019 al n. 6096 del Registro Generale ed al n. 4932 del Registro Particolare, concernente la vendita di locale ad uso deposito, di superficie catastale complessiva pari a 34 metri quadrati, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via Stella del comune di Pianopoli e di un lastrico solare di superficie catastale pari a 33 mq. All’epoca della stipula dell’atto di compravendita il magazzino in argomento era censito in catasto fabbricati del comune di **Pianopoli** al **foglio di mappa 3, particella 313, sub 8** (piano terra, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 34 mq, rendita catastale Euro 47,41, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 10.97) ed il lastrico solare in catasto fabbricati del comune di **Pianopoli** al **foglio di mappa 3, particella 313, sub 9** (superficie catastale pari a 33 mq). All’articolo 3 dell’atto di compravendita per notar Bilangione del giorno **11 aprile 2019**, viene indicato il prezzo di **Euro 20.000,00** di cui **Euro 3.300,00** per l’acquisto del lastrico

³³ Adottando le necessarie differenziazioni in ordine all’ubicazione.

³⁴ Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente c.t.u. – oltre alle visure catastali per immobile (cfr. allegati dal n. 10.78 al n. 10.108), ha effettuato delle ispezioni ipotecarie relativamente ai fogli di mappa 12 e 18 (catasto fabbricati) del comune di Feroleto Antico ed ai fogli di mappa 3 e 4 (catasto fabbricati) del comune di Pianopoli (cfr. allegati dal n. 9.7 al n. 9.9), anche acquisendo copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati n. 11.18 e n. 11.19).

³⁵ La ricerca dei comparabili è stata estesa anche al vicinissimo comune di Pianopoli, data la scarsa reperibilità di atti di compravendita recenti di immobili con simili caratteristiche alle unità oggetto di stima ubicate nel comune di Feroleto Antico. Il segmento di mercato non è mutato, rispetto a quello del Subject.

solare (cfr. atto di compravendita 11 aprile 2018, n. 110.262, raccolta n. 41460, riportato quale allegato n. 11.18);

Secondo atto di compravendita (comparabile M): atto per notar Panzarella, con sede in Lamezia Terme, del giorno **12 novembre 2018**, repertorio n. **21608**, raccolta n. 13938, trascritto il giorno il **14 novembre 2019** al n. 14667 del Registro Generale ed al n. 11526 del Registro Particolare, concernente la vendita complessiva di un appartamento per civile abitazione, di superficie catastale complessiva pari a 227 metri quadrati (superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 225 metri quadrati), sito al piano terra, ubicato in via Guglielmo Marconi n. 37 del comune di Pianopoli e di due locali deposito ubicati al piano terra dello stesso fabbricato. Gli immobili alienati sono censiti in **catasto fabbricati** del **comune di Pianopoli** al **foglio di mappa 4, particella 284, subalterno 6** (piano terra, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 227 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 225 metri quadrati, rendita catastale Euro 342,93), **subalterno 2** (piano terra, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale 31 metri quadrati, rendita catastale Euro 23,76) e **subalterno 7** (piano terra, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale 26 metri quadrati, rendita catastale Euro 26,13). All'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar Panzarella del 12 novembre 2018, viene indicato il prezzo di **Euro 60.000,00**, di cui Euro 3.500,00 per ciascun magazzino e Euro 53.000,00 per l'appartamento (cfr. atto di compravendita del giorno 12 novembre 2018, repertorio n. 21608, raccolta n. 13938, riportato quale allegato n. 11.19); l'immobile considerato quale comparabile nella stima in argomento è il locale deposito censito in catasto fabbricati del comune di **Pianopoli** al **foglio di mappa 4, particella 284, sub 7**, alienato per un valore di **Euro 3.500,00**.

Lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare ad uso deposito, ubicata al piano seminterrato del fabbricato sito in via Castello del comune di Feroleto Antico - alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta

dell'individuazione delle sei caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i due comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica superficie soppalchi (**SOP**); **4)** caratteristica livello (**LIV**); **5)** caratteristica superficie in comproprietà (**SCOMP**); **6)** caratteristica potenzialità d'uso (**POTENZIALITA' D'USO**); si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime cinque caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la sesta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	COMPARABILE L	COMPARABILE M	<i>Subject</i>
	Atto per notar Mario Bilangione del giorno 11 aprile 2019, rep. 110262 Foglio di mappa 3 di Pianopoli, particella 313, sub 8	Atto per notar Sebastiano Panzarella del giorno 12 novembre 2018, rep. 21608, Foglio di mappa 4 di Pianopoli, particella 284, sub 7	Lotto 1: Immobile A censito in catasto fabbricati del comune di Feroleto Antico al foglio di mappa 12, particella 23, sub 5
Prezzo PRZ (€uro)	€ 16 700,00	€ 3 500,00	-
Data DAT (mesi)	20	25	0,0
Superficie principale SUP (mq)	34,00	26,00	0,00
Superficie soppalco SOP (mq)	17,13	0,00	0,00
Superficie comproprietà SCOMP (mq)	0,00	0,00	27,41
Piano LIV	0	0	-1
POTENZIALITA' D'USO (n)	3	1	1

I dati sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 12.10 e n. 12.11), nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati quali allegati n. 11.18 e n. 11.19. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**) si è considerato l'andamento del mercato immobiliare di Pianopoli e Feroleto Antico degli ultimi anni, riscontrando che i prezzi degli

immobili ad uso deposito non hanno subito sostanziali variazioni; ad ogni modo, tenuto conto che i comparabili sono relativi agli anni 2018 e 2019, si è potuto constatare che i valori delle compravendite hanno subito un leggero incremento; pertanto, si assume un minimo di aumento pari alla percentuale dell' 1,0 % (su base annua) relativamente alle compravendite dei due comparabili; **2)** per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi dettagliati (cfr. allegato n. 7.1) e per i comparabili sulla scorta delle planimetrie catastali (allegate agli atti di compravendita); **3)** per quanto concerne l'altra caratteristica superficaria (superficie soppalchi **SOP**), si precisa che è stata determinata per quanto riguarda il comparabile L sulla scorta della planimetria catastale allegata all'atto di compravendita (cfr. allegato n. 11.18), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie soppalco/superficie principale), assunto pari a 0,50 relativamente alla caratteristica superficie soppalco; **4)** per quanto concerne la caratteristica livello (**LIV**), il prezzo marginale (stimato con il saggio di variazione dei prezzi - rapporto mercantile - del particolare segmento di mercato) è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo in funzione della posizione (livello di piano) dell'immobile da valutare rispetto ai comparabili; in particolare, nel caso in esame, posto che il *Subject* si trova ad un livello inferiore rispetto a quello dei due comparabili, il prezzo marginale del livello di piano (p_{i-d}), calcolato sulla differenza tra i prezzi totali, è pari a: $p_{i-d} = P_i I / (1 + d * I)$, nella quale P_i rappresenta il prezzo totale dell'unità immobiliare comparabile, d il numero di [REDACTED] di differenza ed I indica il saggio di variazione assunto pari allo 0,5%; **5)** per quanto concerne la superficie in comproprietà (**SCOMP**), si precisa che è stata considerata esclusivamente per il *Subject* (essendo l'unico immobile ad essere in comproprietà), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie in comproprietà/superficie principale), assunto pari a 0,75 relativamente alla caratteristica superficie in comproprietà [in altre parole, detta caratteristica tiene conto del

fatto che il valore della quota di comproprietà di un immobile - nel caso di specie pari a un quinto – per ovvie ragioni di mercato, non può essere posta pari ad un quinto del valore della intera quota (1/1)]. Si riporta, quindi, di seguito la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

Caratteristica data							
P_c (DAT)	P_m (DAT)	Saggio annuale di rivalutazione del prezzo				$i_c =$	0,010
$PRZ_c * (-i/12)$	$PRZ_m * (-i/12)$					$i_m =$	0,010
-€ 13,92	-€ 2,92	(€uro/mese)					
Caratteristica Superficie principale (SUP)							
P_c (SUP)	P_m (SUP)	Rapporto mercantile soppalco				0,50	
(€uro/mq)	(€uro/mq)	Rapporto mercantile superficie comproprietà				0,75	
€ 392,34	€ 134,62						
Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:							
p (SUP) =	€ 134,62	(€uro/mq)					
Caratteristica Soppalco (SOP)							
						Rapporto mercantile soppalco	0,50
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:							
p (SOP) =	€ 67,31	(€uro/mq)					
Caratteristica Superficie Comproprietà (SCOMP)							
						Rapporto mercantile superficie comproprietà	0,75
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:							
p (SCOMP) =	€ 100,96	(€uro/mq)					
Caratteristica Livello (LIV)							
						l'indice mercantile del variare di piano	0,5%
P_c (LIV) =	€ 83,08	(€uro/n)					
P_m (LIV) =	€ 17,41	(€uro/n)					

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (DAT), il prezzo marginale del singolo comparabile è stato posto pari al prodotto fra il prezzo di compravendita e il saggio annuale di rivalutazione diviso 12, ottenendo così il prezzo marginale espresso in €uro/mese; **b)** per la caratteristica superficie principale (SUP) il prezzo marginale è stato posto pari al minimo dei prezzi medi; **c)** per la caratteristica superficie soppalchi (SOP), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficaria in argomento (assunto pari a 0,50); **d)** per la caratteristica livello di piano (LIV), al fine di valutare il prezzo marginale dei diversi comparabili è stato assunto un saggio di variazione percentuale pari allo 0,5%; **e)** per la caratteristica superficie in comproprietà (SCOMP), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del

prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,75).

Sulla scorta dei prezzi marginali così determinati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si è redatta la - seguente - tabella di valutazione:

	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	COMPARABILE L	COMPARABILE M
	Atto per notar Mario Bilangione del giorno 11 aprile 2019, rep. 110262 Foglio di mappa 3 di Pianopoli, particella 313, sub 8	Atto per notar Sebastiano Panzarella del giorno 12 novembre 2018, rep. 21608, Foglio di mappa 4 di Pianopoli, particella 284, sub 7
Prezzo PRZ (€uro)	€ 16 700,00	€ 3 500,00
Data DAT (mesi)	€ 278,33	€ 72,92
Superficie principale SUP (mq)	-€ 4 576,92	-€ 3 500,00
Superficie soppalco SOP (mq)	-€ 1 152,98	€ -
Superficie comproprietà SCOMP (mq)	€ 2 767,36	€ 2 767,36
Livello LIV	-€ 83,08	-€ 17,41
Prezzi corretti	€ 13 932,70	€ 2 822,86

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati (caratteristica potenzialità d'uso), si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili due comparabili ed una sola caratteristica della quale si vuol determinare il prezzo marginale: potenzialità d'uso, relativa al possibile altro utilizzo del bene rispetto alla categoria catastale assegnata. Come si evidenzia dalle schede comparabili, il comparabile L (cfr. allegato n. 12.10) ha un utilizzo commerciale. Tale uso è differente dalla relativa destinazione catastale (C/2).

Nel procedere al sistema di stima ci troviamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=2$ (comparabili) e $n=1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si attribuisce punteggio pari a 3 per il comparabile L (dotato di un uso

migliore rispetto agli altri due immobili³⁶), punteggio pari a 1 per il *Subject* e per il comparabile B, posto che il comparabile L è utilizzato (nonostante sia deposito) quale locale commerciale, mentre il comparabile M ed il *Subject* sono di fatto magazzini. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa (inversa della matrice quadrata originaria).

Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa:

SISTEMA DI STIMA (m=n+1; m=2; n=1)	m = numero dei comparabili		
n = numero delle caratteristiche qualitative	poste a sistema		
Caratteristica USO	3	1	1
	1	2	
D =	1	0	
	-	1,00	
D⁻¹ =	0,50	- 0,50	
	€ 13 932,70		
p =	€ 2 822,86		
	€ 2 822,86	Valore di mercato	
s =	€ 5 554,92	Prezzo marginale POTENZIALITA' D'USO	
Verifica (post sistema di stima)	€ 13 932,70	€ 2 822,86	
	-€ 11 109,84	€ -	
	€ 2 822,86	€ 2 822,86	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 2 822,86	

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*), a seguito dell'aggiornamento all'attualità dei valori degli atti di compravendita reperiti, è pari a **€uro 2.822,86**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa considerata (potenzialità d'uso) è pari a **€uro 5.554,92**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli standard internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un

³⁶ Comparabile M ed il *Subject*.

criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali³⁷ di compravendite reali** e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli standard internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine.

9.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO N. 2

Per l'unità immobiliare (censita in catasto fabbricati del **comune di Feroleto Antico, al foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 11**), è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“Immobili destinati a civile abitazione, in fabbricati ubicati nel comparto*

³⁷ Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che relativamente ai comparabili L e M la parte acquirente ha chiesto l'applicazione del cosiddetto “prezzo-valore”; a tal proposito, si riporta quanto indicato negli atti afferenti ai due comparabili A e B ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*: **1) Atto Bilangione 6 dicembre 2020 (comparabile L), cfr. articolo 3:** “[...] Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, dato atto che la vendita interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobile pertinenziale di immobile ad uso abitativo richiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4° e 5°, del D.P.R. n. 133/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e successive modifiche ed integrazioni, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato. Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita all'immobile di cui in oggetto ammonta a complessivi euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento virgola zero zero) [...]”; **2) Atto Panzarella 12 novembre 2018 (comparabile M), cfr. articolo 6:** “[...] Le parti contestualmente dichiarano che tra loro non corrono i rapporti di parentela di cui all'art. 26 del D.P.R. n. 131/86. Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art. 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, dato atto che la presente cessione interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, chiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52 commi quarto e quinto, del DPR. 131/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato. Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita agli immobili in oggetto, risulta ammontare a complessivi **euro 45.700,00** (quarantacinquemilasettecento virgola zero zero) di cui euro 39.650,00 (trentanovemilaseicentocinquanta virgola zero zero) per l'abitazione, euro 3.050,00 (tremilacinquanta virgola zero zero) per il locale deposito distinto con la particella 248 subalterno 7 ed euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) per il locale deposito distinto con la particella 248 subalterno 2 [...]”.

urbano dei comuni di Feroleto Antico e/o Pianopoli”. A seguito di dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale³⁸, sono stati individuati due atti di compravendita stipulati nel 2020 (cfr. ispezioni telematiche per immobile estese agli interi fogli di mappa 3 e 4 - catasto fabbricati - del comune di Pianopoli³⁹, riportate quali allegati n. 9.1 e n. 9.2 ed al foglio di mappa 12 – catasto fabbricati – del comune di Feroleto Antico riportata quale allegato n. 9.3); i due atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell’applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile A): atto per notar Brunella Fabiano, con sede in Maida, del giorno **9 settembre 2020**, repertorio n. **715**, raccolta n. 565, trascritto il giorno il 10 settembre 2020 al n. 10112 del Registro Generale ed al n. 7637 del Registro Particolare, concernente la vendita dell’appartamento per civile abitazione sito al terzo piano del fabbricato nel quale è ubicato il *Subject* (via Castello del comune di Feroleto Antico), di superficie complessiva pari a 100 mq. All’epoca della stipula dell’atto di compravendita il comparabile in argomento era censito in catasto fabbricati del comune di **Feroleto Antico al foglio di mappa 12, particella 23, sub 14** (piano terzo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 100 mq, superficie catastale escluse le aree scoperte 95 mq, rendita catastale Euro 235,76, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 10.20). All’articolo 4 dell’atto di compravendita per notar Fabiano del giorno **9**

³⁸Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente valutatore immobiliare – oltre alle visure catastali per immobile (cfr. allegati dal n. 10.1 al n. 10.29), ha effettuato delle ispezioni ipotecarie relativamente ai fogli di mappa 12 (catasto fabbricati) del comune di Feroleto Antico ed ai fogli di mappa 3 e 4 (catasto fabbricati) del comune di Pianopoli (cfr. allegati dal n. 9.1 al n. 9.3), anche acquisendo copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 11.1 al n. 11.8); si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 11.4 e n. 11.6, mentre gli altri atti di compravendita non sono stati considerati in quanto ritenuti non attendibili o stipulati in periodi di tempo non recenti).

³⁹ La ricerca dei comparabili è stata estesa anche al vicinissimo comune di Pianopoli, data la scarsa reperibilità di atti di compravendita recenti di immobili con simili caratteristiche alle unità oggetto di stima ubicate nel comune di Feroleto Antico; il segmento di mercato non è mutato, rispetto a quello del *Subject*, posto che sono state adottate pertinenti caratteristiche qualitative che tengono conto della diversa ubicazione.

settembre 2020, viene indicato il prezzo di **€uro 49.000,00** (cfr. atto di compravendita 9 settembre 2020, n. 715, raccolta n. 565, riportato quale allegato n. 11.6 della presente relazione peritale);
Secondo atto di compravendita (comparabile B): atto per notar [REDACTED] Sapone, con sede in Rombiolo, del giorno **12 novembre 2020**, repertorio n. **874**, raccolta n. 673, trascritto il giorno il **16 novembre 2020** al n. 13822 del Registro Generale ed al n. 10272 del Registro Particolare, concernente la vendita di due abitazioni confinanti ed ubicate al piano terra ed al piano primo di due manufatti siti in via Fratelli Bandiera, n. 19 del comune di Pianopoli. Gli immobili alienati sono censiti in catasto fabbricati del comune di Pianopoli al **foglio di mappa 4, particella 705, subalterno 1** (via Fratelli Bandiera, n. 19, piano terra e primo, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 82 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 82 metri quadrati, rendita catastale €uro 150,03), **particella 172, sub 3** (via Fratelli Bandiera, n. 19 piano terra e piano primo, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 57 mq, superficie catastale totale 57 metri quadrati, rendita catastale €uro 128,60). All'articolo 4 dell'atto di compravendita per notar [REDACTED] Sapone del giorno 12 novembre 2020, viene indicato il prezzo di **€uro 20.000,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 12 novembre 2020, repertorio n. 874, raccolta n. 673, riportato quale allegato n. 11.4 della presente relazione peritale);

Terzo atto di compravendita (comparabile N): atto per notar Brunella Fabiano, con sede in Maida, del giorno **25 febbraio 2020**, repertorio n. **7985**, raccolta n. 6483, trascritto il giorno il **10 marzo 2020** al n. 3098 del Registro Generale ed al n. 2385 del Registro Particolare, concernente la vendita di un appartamento ubicato al piano primo, piano secondo e sottotetto di un fabbricato sito in via [REDACTED] del comune di Pianopoli con annessi due magazzini accessori siti al piano terra dello stessi fabbricato. Gli immobili alienati sono censiti in catasto fabbricati del comune di Pianopoli al **foglio di mappa 4, particella 698, subalterno 11** graffata alla **particella 699, subalterno 12** (piano primo e secondo piano, via [REDACTED], n. 14, categoria catastale

A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 80 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 80 metri quadrati, rendita catastale €uro 88,57), **particella 699, sub 10** (via [REDACTED], n. 14 piano terra, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza 25 mq, rendita catastale €uro 24,53) e **particella 698, sub 10** graffata alla **particella 699, sub 11** (via [REDACTED], n. 14 piano terra, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza 25 mq, rendita catastale €uro 24,53). All'articolo 4 dell'atto di compravendita per notar [REDACTED] Sapone del giorno 12 novembre 2020, viene indicato il prezzo di **€uro 20.000,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 25 febbraio 2020, repertorio n. 7985, raccolta n. 6483, riportato quale allegato n. 11.2 della presente relazione peritale).

Si precisa che, a seguito delle ricerche ipocatastrali espletate dallo scrivente, sono stati reperiti anche altri atti di compravendita (cfr. allegati dal n. 11.1, n. 11.3, n. 11.5, n. 11.7 e n. 11.8), che – tuttavia – non sono stati utilizzati nel metodo di stima definito *Market Comparison Approach* (per la determinazione del valore più probabile del *Subject*), in quanto ritenuti non attendibili.

Lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata al piano secondo del fabbricato sito in via Castello del comune di Feroleto Antico - alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione delle sei caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i due comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica superficie balconi e verande (**BAL**); **4)** caratteristica superficie mansardata (**SUPMAN**); **5)** caratteristica superficie in comproprietà (**SCOMP**); **6)** caratteristica superficie in comproprietà (**SCOMP**); **7)** caratteristica panoramicità (**PAN**); **8)** caratteristica ubicazione (**UBI**); si precisa che quest'ultime due caratteristiche sono del tipo qualitativo. Le prime sei caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la quinta caratteristica

(qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE N	Subject
	Atto per notar [REDACTED] Sapone del giorno 9 settembre 2020, rep. 715, Foglio di mappa 12 di Feroleto Antico, particella 23, sub 14	Atto per notar [REDACTED] Sapone del giorno 12 novembre 2020, rep. 874 Foglio di mappa 4 di Pianopoli, p.lle 172, sub 3 e p.lle 705, sub 11	Atto per notar Brunella Fabiano del giorno 25 febbraio 2020, rep. 7985 Foglio di mappa 4 di Pianopoli, p.lle 698, sub 11, p.lle 699 sub 10 e p.lle 698 sub 10	Lotto 2: Immobile B censito in catasto fabbricati del comune di Feroleto Antico al foglio di mappa 12, particella 23, sub 11
Prezzo PRZ (€uro)	€ 49 000,00	€ 20 000,00	€ 20 000,00	-
Data DAT (mesi)	3	1	10	0,0
Superficie principale SUP (mq)	0,00	139,00	80,00	0,00
Balconi e verande BAL (mq)	14,51	0,0	0,0	20,51
Superficie mansardata SUPMAN (mq)	113,04	0,00	0,00	0,00
Superficie comproprietà SCOMP (mq)	0,00	0,00	0,00	104,85
Superficie magazzino MAG (mq)	0,00	0,00	50,00	
Panoramicità PAN (n)	4	1	1	3
UBICAZIONE UBI (n)	1	1	3	1

I dati sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 12.1, n. 12.2 e n. 12.12 della presente relazione peritale), nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati quali allegati n. 11.4, n. 11.6 e n. 11.2. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**) si è considerato l'andamento del mercato immobiliare di Pianopoli e Feroleto Antico dell'ultimo anno, riscontrando che i prezzi degli immobili ad uso abitazione non hanno subito sostanziali variazioni; ad ogni modo, si è potuto constatare che i valori delle compravendite hanno subito un leggero incremento; pertanto, si assume un minimo di aumento pari alla percentuale dell' 1,0 % (su base annua) relativamente alle compravendite dei due comparabili; **2)** per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* ed il comparabile A sulla scorta dei rilievi dettagliati (cfr. allegato n. 7.3 e n. 7.5 della consulenza tecnica di parte redatta nel mese di giugno 2019) e per i comparabili sulla scorta delle visure e delle planimetrie catastali (allegate agli atti di compravendita); **3)** per

quanto concerne le altre caratteristiche superficiali (superficie balconi e verande **BAL**, superficie mansardata **SUPMAN**, superficie in comproprietà **SCOMP**, superficie magazzino **MAG**), si precisa che sono state determinate per il comparabile B ed L sulla scorta delle planimetrie catastali allegata agli atti, delle visure storiche per immobile espletate dallo scrivente, mentre sono state determinate per il *Subject* e per il comparabile A sulla scorta di misure metriche dettagliate espletate *in situ* dallo scrivente (cfr. allegato n. 7.3 e n. 7.5), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balconi/superficie principale; superficie mansardata/superficie principale, superficie in comproprietà/superficie principale, superficie magazzino/superficie principale), assunto pari rispettivamente a 0,30 relativamente alla caratteristica superficie balconi, pari a 0,78⁴⁰ relativamente alla caratteristica superficie mansardata, pari a 0,75 relativamente alla caratteristica superficie in comproprietà⁴¹ e pari a 0,25 relativamente alla superficie magazzini. Si riporta, quindi, di seguito la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

⁴⁰Si mette in evidenza che relativamente al rapporto mercantile inerente la superficie mansardata (pari a 0,78) è stato desunto dall'atto di compravendita dello stesso comparabile A e dalle indagini di mercato espletate per la redazione della consulenza tecnica di parte redatta nel mese di giugno 2019.

⁴¹ Per quanto concerne la superficie in comproprietà (**SCOMP**), si precisa che è stata considerata esclusivamente per il *Subject* (essendo l'unico immobile ad essere in comproprietà), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie in comproprietà/superficie principale), assunto pari a 0,75 relativamente alla caratteristica superficie in comproprietà [in altre parole, detta caratteristica tiene conto del fatto che il valore della quota di comproprietà di un immobile - nel caso di specie pari a un quinto - per ovvie ragioni di mercato, non può essere posta pari ad un quinto del valore della intera quota (1/1)].

Committente: signora [REDACTED]
Relazione di stima degli immobili siti nei comuni di Lamezia Terme e Feroleto Antico

<u>Caratteristica data</u>						
p_a (DAT)	p_b (DAT)	p_c (DAT)	Saggio annuale di rivalutazione del prezzo		$i_a =$	0,010
PRZ _A *(-i/12)	PRZ _B *(-i/12)	PRZ _C *(-i/12)			$i_b =$	0,010
-€ 40,83	-€ 16,67	-€ 16,67	(Euro/mese)		$i_c =$	1,010
<hr/>						
<u>Caratteristica Superficie principale (SUP)</u>						
p_a (SUP)	p_b (SUP)	p_c (SUP)	Rapporto mercantile balconi e verande		0,30	
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)			Rapporto mercantile superficie mansardata	
€ 529,59	€ 143,88	€ 216,22	Rapporto mercantile superficie comproprietà		0,75	
			Rapporto mercantile superficie magazzino		0,25	
Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:						
p(SUP) =			€ 143,88	(Euro/mq)		
<hr/>						
<u>Caratteristica Balconi e Verande (BAL)</u>						
			Rapporto mercantile balconi e verande		0,30	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:						
p(BAL) =			€ 43,17	(Euro/mq)		
<hr/>						
<u>Caratteristica superficie mansardata (SUPMAN)</u>						
			Rapporto mercantile superficie mansardata		0,78	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:						
p(SUPMAN) =			€ 112,23	(Euro/mq)		
<hr/>						
<u>Caratteristica superficie comproprietà (SCOMP)</u>						
			Rapporto mercantile superficie comproprietà		0,75	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:						
p(SCOMP) =			€ 107,91	(Euro/mq)		
<hr/>						
<u>Caratteristica superficie magazzino (MAG)</u>						
			Rapporto mercantile superficie comproprietà		0,25	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:						
p(MAG) =			€ 35,97	(Euro/mq)		

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (DAT), il prezzo marginale del singolo comparabile è stato posto pari al prodotto fra il prezzo di compravendita e il saggio annuale di rivalutazione diviso 12, ottenendo così il prezzo marginale espresso in Euro/mese; **b)** per la caratteristica superficie principale (SUP) il prezzo marginale è stato posto pari al valore minimo dei prezzi medi; **c)** per la caratteristica superficie balconi e verande (BAL), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,30); **d)** per la caratteristica superficie mansardata (SUPMAN), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (desunto dal mercato e pari a 0,78); **e)** per la caratteristica superficie di comproprietà

(SCOM), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (desunto dal mercato e pari a 0,75); **f**) per la caratteristica superficie magazzini (MAG), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (desunto dal mercato e pari a 0,25).

Sulla scorta dei prezzi marginali così determinati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si è redatta la - seguente - tabella di valutazione:

	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE N
	Atto per notar Sapone del giorno 9 settembre 2020, rep. 715, Foglio di mappa 12 di Feroleto Antico, particella 23, sub 14	Atto per notar Sapone del giorno 12 novembre 2020, rep. 874 Foglio di mappa 4 di Pianopoli, p.lle 172, sub 3 e p.lla 705, sub 11	Atto per notar Brunella Fabiano del giorno 25 febbraio 2020, rep. 7985 Foglio di mappa 4 di Pianopoli, p.lle 698, sub 11, p.la 699 sub 10 e p.la 698 sub 10
Prezzo PRZ (€uro)	€ 49 000,00	€ 20 000,00	€ 20 000,00
Data DAT (mesi)	€ 122,50	€ 16,67	€ 166,67
Superficie principale SUP (mq)	€ -	-€ 20 000,00	-€ 11 510,79
Balconi e verande BAL (mq)	€ 258,99	€ 885,32	€ 885,32
Superficie mansardata SUPMAN (mq)	-€ 12 686,50	€ -	€ -
Superficie comproprietà SCOMP (mq)	€ 11 314,75	€ 11 314,75	€ 11 314,75
Prezzi corretti	€ 48 009,74	€ 12 216,74	€ 20 855,95

Poiché sono presenti altre due caratteristiche qualitative nella tabella dei dati (caratteristica panoramicità e caratteristica ubicazione), si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili e due caratteristiche della quale si vuol determinare il prezzo marginale: panoramicità ed ubicazione.

Nel procedere al sistema di stima ci troviamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=3$ (comparabili) e $n=2$ (caratteristiche ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); per la caratteristica qualitativa panoramicità si è attribuito un punteggio pari a: 4 (massimo punteggio assunto) per il comparabile A, atteso che risulta ubicato al piano terzo di un fabbricato sito in un'area del comune di Feroleto Antico fortemente panoramica; 3 per il *Subject*, posto che risulta ubicato nello stesso fabbricato del comparabile A ma ad un livello inferiore; 1 per il comparabile B

e per il comparabile C, posto che gli immobili in argomento non risultano dotati di panoramicità essendo ubicati nel centro urbano di Pianopoli; per la caratteristica qualitativa ubicazione si è attribuito un punteggio pari a: 1 per il comparabile A e per il *Subject*, atteso che risulta ubicato nel comune di Feroleto Antico (comune con una posizione geografica più penalizzante rispetto a quella del comune di Pianopoli); 1 per il comparabile B che, nonostante sia ubicato nel comune di Pianopoli, risulta sito in un'area decentrata; 3 per il comparabile C che è ubicato nel centro urbano del comune di Pianopoli. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa (inversa della matrice quadrata originaria).

Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa:

SISTEMA DI STIMA (m=n+1; m=3; n=2)	m = numero dei comparabili			
n = numero delle caratteristiche qualitative poste a sistema				
Caratteristica PANORAMICITA'	4	1	1	3
Caratteristica UBICAZIONE	1	1	3	1
D=	1	1	0	
	1	-2	0	
	1	-2	2	
D ⁻¹ =	0,67	0,33	0	
	0,33	-	0,33	0
	-	0,50	0,5	
p=	€ 48 009,74			
	€ 12 216,74			
	€ 20 855,95			
s =	€ 36 078,74	Valore di mercato		
	€ 11 931,00	Prezzo marginale PAN		
	€ 4 319,60	Prezzo marginale UBI		
Verifica (post sistema di stima)	€ 48 009,74	€ 12 216,74	€ 20 855,95	
	-€ 11 931,00	€ 23 862,00	€ 23 862,00	
	€ -	€ -	-€ 8 639,21	
	€ 36 078,74	€ 36 078,74	€ 36 078,74	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 36 078,74		

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 36.078,74**. Il prezzo marginale delle caratteristiche qualitative considerate (panoramicità ed ubicazione) risultano rispettivamente pari ad **€uro 11.931,00**

(panoramicità) ed ad **€uro 4.319,60** (ubicazione). Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli standard internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali⁴² di compravendite reali** e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli standard internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine.

⁴² Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che relativamente ai comparabili A, B ed N la parte acquirente ha chiesto l'applicazione del cosiddetto "prezzo-valore"; a tal proposito, si riporta quanto indicato negli atti afferenti ai due comparabili A e B ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*: **1) Atto Sapone 9 settembre 2020 (comparabile A), cfr. articolo 11**: "[...] Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 comma 497 Legge n. 266/2005, la Parte acquirente richiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, in relazione alla cessione di cui al presente atto, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 D.P.R. n. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. A tal fine si precisa che: - le Parti del presente atto sono persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali; ad uso abitativo; - il valore dell'immobile oggetto del presente atto (e quindi la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali) determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 D.P.R. n. 131/1986, è pari ad Euro 27.250,00. - oggetto della cessione di cui al presente atto è un immobile [...]"; **2) Atto Sapone 12 novembre 2020 (comparabile B), cfr. articolo 11**: "[...] Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 comma 497 Legge n. 266/2005, la Parte acquirente richiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, in relazione alla cessione di cui al presente atto, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 D.P.R. n. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. A tal fine si precisa che :- le Parti del presente atto sono persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali; - oggetto della cessione di cui al presente atto sono immobili ad uso abitativo; - il valore degli immobili oggetto del presente atto (e quindi la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali) determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 D.P.R. n. 131/1986, è pari ad Euro 32.200,00 [...]"; **3) Atto Brunella Fabiano 25 febbraio 2020, cfr. art. 4**: "[...] La parte acquirente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1 - comma 497 - della Legge 23 dicembre 2005, n.266 (Finanziaria 2006) e successive modifiche ed integrazioni, richiede che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'appartamento e relative pertinenze oggetto di quest'atto, determinato ai sensi dell'art.52 - commi 4 e 5, del T.U. di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, pari ad Euro 17.341,38 (diciassettemila trecentoquarantuno virgola trentotto) [...]".

9.3 PREZZO DELL'IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO N. 3

Per quanto concerne il **lotto n. 3**, che identifica l'appartamento sito al terzo piano del fabbricato ubicato in via Castello del comune di Feroleto Antico (censito in catasto fabbricati del comune di **Feroleto Antico** al **foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 14**), occorre precisare che l'unità immobiliare in argomento è stata alienata con atto per notar [REDACTED] Sapone del **9 settembre 2020**, recante numero 715 repertorio e numero 565 di raccolta, trascritto in **data 10 settembre 2020** al numero **10112 di RG** ed al numero **7637 di RP a favore** di Vincenzo Gigliotti (nato ad Ivrea il 14 giugno 1991) e Melissa Gigliotti (nata a Lamezia Terme il 30 giugno 1995) e **contro** i signori: [REDACTED] (nato a Nicastro il 13 febbraio 1950), [REDACTED] [REDACTED] (nato a Nicastro il 12 luglio 1964), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nata a Nicastro il giorno 11 dicembre 1955), [REDACTED] [REDACTED] (nata a Nicastro il 24 gennaio 1953) e [REDACTED] [REDACTED] (nato a Nicastro il 20 maggio 1959). Come indicato all'articolo 4 del predetto atto di compravendita, il prezzo dell'unità immobiliare in esame è pari ad **€uro 49.000,00** (€uro quarantamila/00).

9.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO N. 4

Per l'unità immobiliare (censita in catasto fabbricati del **comune di Feroleto Antico**, al **foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 27**), è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“Immobili destinati a magazzino, in fabbricati ubicati nel comparto urbano dei comuni di Feroleto Antico e/o Pianopoli”*. A seguito di dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale⁴³, sono stati individuati due atti di compravendita stipulati tra il giorno 12 novembre 2018 ed il giorno 6 dicembre 2020 (cfr. ispezioni telematiche per immobile estese agli interi fogli di mappa 3 e 4 -

⁴³Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente c.t.u. – oltre alle visure catastali per immobile (cfr. allegati dal n. 10.78 al n. 10.108), ha effettuato delle ispezioni ipotecarie relativamente ai fogli di mappa 12 e 18 (catasto fabbricati) del comune di Feroleto Antico ed ai fogli di mappa 3 e 4 (catasto fabbricati) del comune di Pianopoli (cfr. allegati dal n. 9.7 al n. 9.9), anche acquisendo copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati n. 11.18 e n. 11.19).

catasto fabbricati - del comune di Pianopoli⁴⁴, riportate quali allegati n. 9.9 e n. 9.10); i due atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile L): atto per notar Mario Bilangione, con sede in Nocera Terinese, del giorno **11 aprile 2019**, repertorio n. **110.262**, raccolta n. 41460, trascritto il giorno il 9 maggio 2019 al n. 6096 del Registro Generale ed al n. 4932 del Registro Particolare, concernente la vendita di locale ad uso deposito, di superficie catastale complessiva pari a 34 metri quadrati, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via Stella del comune di Pianopoli e di un lastrico solare di superficie catastale pari a 33 mq. All'epoca della stipula dell'atto di compravendita il magazzino in argomento era censito in catasto fabbricati del comune di **Pianopoli** al **foglio di mappa 3, particella 313, sub 8** (piano terra, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 34 mq, rendita catastale Euro 47,41, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 10.97) ed il lastrico solare in catasto fabbricati del comune di **Pianopoli** al **foglio di mappa 3, particella 313, sub 9** (superficie catastale pari a 33 mq). All'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar Bilangione del giorno **11 aprile 2019**, viene indicato il prezzo di **Euro 20.000,00** di cui **Euro 3.300,00** per l'acquisto del lastrico solare (cfr. atto di compravendita 11 aprile 2018, n. 110.262, raccolta n. 41460, riportato quale allegato n. 11.18);

Secondo atto di compravendita (comparabile M): atto per notar Panzarella, con sede in Lamezia Terme, del giorno **12 novembre 2018**, repertorio n. **21608**, raccolta n. 13938, trascritto il giorno il **14 novembre 2019** al n. 14667 del Registro Generale ed al n. 11526 del Registro Particolare, concernente la vendita complessiva di un appartamento per civile abitazione, di superficie catastale complessiva pari a 227 metri quadrati (superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 225 metri

⁴⁴ La ricerca dei comparabili è stata estesa anche al vicinissimo comune di Pianopoli, data la scarsa reperibilità di atti di compravendita recenti di immobili con simili caratteristiche alle unità oggetto di stima ubicate nel comune di Feroleto Antico; il segmento di mercato non è mutato, rispetto a quello del *Subject*, posto che sono state adottate pertinenti caratteristiche qualitative che tengono conto della diversa ubicazione.

quadrati), sito al piano terra, ubicato in via Guglielmo Marconi n. 37 del comune di Pianopoli e di due locali deposito ubicati al piano terra dello stesso fabbricato. Gli immobili alienati sono censiti in **catasto fabbricati del comune di Pianopoli al foglio di mappa 4, particella 284, subalterno 6** (piano terra, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 227 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 225 metri quadrati, rendita catastale Euro 342,93), **subalterno 2** (piano terra, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale 31 metri quadrati, rendita catastale Euro 23,76) e **subalterno 7** (piano terra, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale 26 metri quadrati, rendita catastale Euro 26,13). All'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar Panzarella del 12 novembre 2018, viene indicato il prezzo di **Euro 60.000,00**, di cui Euro 3.500,00 per ciascun magazzino e Euro 53.000,00 per l'appartamento (cfr. atto di compravendita del giorno 12 novembre 2018, repertorio n. 21608, raccolta n. 13938, riportato quale allegato n. 11.19); l'immobile considerato quale comparabile nella stima in argomento è il locale deposito censito in catasto fabbricati del comune di **Pianopoli al foglio di mappa 4, particella 284, sub 7**, alienato per un valore di **Euro 3.500,00**.

Lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare ad uso deposito, ubicata al piano seminterrato del fabbricato sito in via Castello del comune di Feroleto Antico - alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione delle cinque caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i due comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica superficie soppalchi (**SOP**); **4)** caratteristica potenzialità d'uso (**POTENZIALITA' D'USO**); si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime tre caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la quarta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione del

“sistema di stima” (associato al *Market Comparison Approach*);
 si riporta di seguito la tabella dei dati:

	COMPARABILE L	COMPARABILE M	Subject
	Atto per notar Mario Bilangione del giorno 11 aprile 2019, rep. 110262 Foglio di mappa 3 di Pianopoli, particella 313, sub 8	Atto per notar Sebastiano Panzarella del giorno 12 novembre 2018, rep. 21608, Foglio di mappa 4 di Pianopoli, particella 284, sub 7	Lotto 4: Immobile D censito in catasto fabbricati del comune di Feroleto Antico al foglio di mappa 12, particella 23, sub 27
Prezzo PRZ (€uro)	€ 16 700,00	€ 3 500,00	-
Data DAT (mesi)	20	25	0,0
Superficie principale SUP (mq)	34,00	26,00	45,47
Superficie soppalco SOP (mq)	17,13	0,00	0,00
POTENZIALITA' D'USO (n)	3	1	1

I dati sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 12.10 e n. 12.11 della consulenza tecnica di parte redatta nell'interesse della signora [REDACTED] nel mese di giugno 2019), nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati quali allegati n.11.19, n. 11.18. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**) si è considerato l'andamento del mercato immobiliare di Pianopoli e Feroleto Antico degli ultimi anni, riscontrando che i prezzi degli immobili ad uso deposito non hanno subito sostanziali variazioni; ad ogni modo, tenuto conto che i comparabili sono relativi agli anni 2018 e 2019, si è potuto constatare che i valori delle compravendite hanno subito un leggero incremento; pertanto, si assume un minimo di aumento pari alla percentuale dell'1,0% (su base annua) relativamente alle compravendite dei due comparabili; **2)** per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi dettagliati (cfr. allegato n. 7.4) e per i comparabili sulla scorta delle planimetrie catastali (allegate agli atti di compravendita); **3)** per quanto concerne l'altra caratteristica superficiaria (superficie soppalchi **SOP**), si precisa che è stata

determinata per quanto riguarda il comparabile L sulla scorta della planimetria catastale allegata all'atto di compravendita (cfr. allegato n. 11.19), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie soppalco/superficie principale), assunto pari a 0,50 relativamente alla caratteristica superficie soppalco. Si riporta, quindi, di seguito la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

Caratteristica data				Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
p_i (DAT)	p_M (DAT)			$i_i =$	0,010
$PRZ_i * (-i/12)$	$PRZ_M * (-i/12)$			$i_M =$	0,010
-€ 13,92	-€ 2,92				
				(Euro/mese)	
Caratteristica Superficie principale (SUP)					
p_i (SUP)	p_M (SUP)				
(Euro/mq)	(Euro/mq)	Rapporto mercantile soppalco			0,50
€ 392,34	€ 134,62				
Il prezzo marginale è posto pari al medio dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:					
p (SUP) =	€ 134,62	(Euro/mq)			
Caratteristica Soppalco (SOP)					
				Rapporto mercantile soppalco	0,50
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
p (SOP) =	€ 67,31	(Euro/mq)			

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo marginale del singolo comparabile è stato posto pari al prodotto fra il prezzo di compravendita e il saggio annuale di rivalutazione diviso 12, ottenendo così il prezzo marginale espresso in Euro/mese; **b)** per la caratteristica superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al minimo dei prezzi medi; **c)** per la caratteristica superficie soppalchi (**SOP**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiale in argomento (assunto pari a 0,50).

Sulla scorta dei prezzi marginali così determinati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si è redatta la - seguente - tabella di valutazione:

	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	COMPARABILE L	COMPARABILE M
	Atto per notar Mario Bilangione del giorno 11 aprile 2019, rep. 110262 Foglio di mappa 3 di Pianopoli, particella 313, sub 8	Atto per notar Sebastiano Panzarella del giorno 12 novembre 2018, rep. 21608, Foglio di mappa 4 di Pianopoli, particella 284, sub 7
Prezzo PRZ (€uro)	€ 16 700,00	€ 3 500,00
Data DAT (mesi)	€ 278,33	€ 72,92
Superficie principale SUP (mq)	€ 1 544,04	€ 2 620,96
Superficie soppalco SOP (mq)	-€ 1 152,98	€ -
Prezzi corretti	€ 17 369,39	€ 6 193,88

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati (caratteristica potenzialità d'uso), si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili due comparabili ed una sola caratteristica della quale si vuol determinare il prezzo marginale: potenzialità d'uso, relativa al possibile altro utilizzo del bene rispetto alla categoria catastale assegnata. Come si evidenzia dalle schede comparabili, il comparabile L (cfr. allegato n. 12.10 della consulenza tecnica di parte redatta nell'interesse della signora [REDACTED] nel mese di giugno 2019) ha un utilizzo commerciale. Tale uso è differente dalla relativa destinazione catastale (C/2).

Nel procedere al sistema di stima ci troviamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=2$ (comparabili) e $n=1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si attribuisce punteggio pari a 3 per il comparabile L (dotato di un uso migliore rispetto agli altri due immobili⁴⁵), punteggio pari a 1 per il *Subject* e per il comparabile M, posto che il comparabile L è utilizzato (nonostante sia deposito) quale locale commerciale, mentre il comparabile M ed il *Subject* sono di fatto magazzini. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del

⁴⁵ Comparabile M ed il *Subject*.

procedimento della matrice inversa (inversa della matrice quadrata originaria).

Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa:

SISTEMA DI STIMA (m=n+1; m=2; n=1)	m = numero dei comparabili		
n = numero delle caratteristiche qualitative poste a sistema			
Caratteristica POTENZIALITA' D'USO	3	1	1
	1	2	
D =	1	0	
	-	1,00	
D⁻¹ =	0,50	- 0,50	
	€ 17 369,39		
p =	€ 6 193,88		
	€ 6 193,88	Valore di mercato	
s =	€ 5 587,76	Prezzo marginale USO	
Verifica (post sistema di stima)	€ 17 369,39	€ 6 193,88	
	-€ 11 175,51	€ -	
	€ 6 193,88	€ 6 193,88	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 6 193,88	

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 6.193,88**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa considerata (potenzialità d'uso) è pari a **€uro 5.587,76**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli standard internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali⁴⁶ di compravendite reali** e, inoltre, il

⁴⁶ Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che relativamente ai comparabili L e M la parte acquirente ha chiesto l'applicazione del cosiddetto "prezzo-valore"; a tal proposito, si riporta quanto indicato negli atti afferenti ai due comparabili L e M ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*: **1) Atto Bilangione 6 dicembre 2020 (comparabile L), cfr. articolo 3:** "[...] Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte

MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli standard internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine.

9.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO N. 5

Per l'unità immobiliare censita in **catasto fabbricati** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 379, subalterno 3 e corte esterna - catasto terreni - particella 475, valutata per la quota parte pari ad un sesto, sono stati reperiti atti di compravendita a seguito di una ricerca ipocatastale condotta dallo scrivente. Pertanto, è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“Immobili destinati a magazzino, in fabbricati ubicati nel comparto limitrofo alla via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme, Nicastro”*. A seguito

*acquirente, dato atto che la vendita interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobile pertinenziale di immobile ad uso abitativo richiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4° e 5°, del D.P.R. n. 133/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e successive modifiche ed integrazioni, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato. Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita all'immobile di cui in oggetto ammonta a complessivi euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento virgola zero zero) [...]”; 2) **Atto Panzarella 12 novembre 2018 (comparabile MD, cfr. articolo 6:** “[...] Le parti contestualmente dichiarano che tra loro non corrono i rapporti di parentela di cui all'art. 26 del D.P.R. n. 131/86. Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art. 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, dato atto che la presente cessione interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, chiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52 commi quarto e quinto, del DPR. 131/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato. Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita agli immobili in oggetto, risulta ammontare a complessivi **euro 45.700,00** (quarantacinquemilasettecento virgola zero zero) di cui euro 39.650,00 (trentanovemilaseicentocinquanta virgola zero zero) per l'abitazione, euro 3.050,00 (tremilacinquanta virgola zero zero) per il locale deposito distinto con la particella 248 subalterno 7 ed euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) per il locale deposito distinto con la particella 248 subalterno 2 [...]”.*

di dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale⁴⁷, sono stati individuati due atti di compravendita stipulati tra il giorno 30 giugno 2019 ed il giorno 6 dicembre 2020 (cfr. ispezioni telematiche per immobile estese agli interi **fogli di mappa 41 e 37** - catasto fabbricati - del comune di Lamezia Terme, riportate quali allegati n. 9.4 e n. 9.5); i due atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile C): atto per notar Gianluca Perrella, con sede in Catanzaro, del giorno **12 ottobre 2020**, repertorio n. **103973**, raccolta n. 28693, trascritto il giorno il 9 novembre 2020 al n. 13466 del Registro Generale ed al n. 9980 del Registro Particolare, concernente la vendita (tra l'altro) di un locale terraneo adibito a magazzino sito in via S. Foderaro del comune di Lamezia Terme. 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 37, particella 963, subalterno 1103** (zona censuaria 1, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 56 metri quadrati, rendita catastale Euro 216,91). All'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar Perrella del giorno **12 ottobre 2020** viene indicato il prezzo di **Euro 21.500,00** (cfr. atto di compravendita 12 ottobre 2020, n. 103973 di repertorio, raccolta n. 28693, riportato quale allegato n. 12.12 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile D): atto per notar Sabrina [REDACTED], con sede in Lamezia Terme, del giorno **8 novembre 2019**, repertorio n. **4192**, raccolta n. 3500, trascritto il giorno il **5 dicembre 2019** al n. 16372 del Registro Generale ed al n. 13148 del Registro Particolare, concernente la vendita (tra i diversi beni) di un locale ad uso rimessa sito al piano terra di un

⁴⁷Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente c.t.u. – oltre alle visure catastali per immobile (cfr. allegati dal n. 10.30 al n. 10.62), ha delle ispezioni ipotecarie relativamente ai fogli di mappa 37 e 41 (catasto fabbricati) del comune di Lamezia Terme (cfr. allegato n. 9.4 e n. 9.5), anche acquisendo copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 12.11 al n. 12.13); si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 12.12 e n. 12.13, mentre l'altro atto di compravendita non è stato considerato in quanto ritenuto non attendibili.

fabbricato ubicato in via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme, di superficie complessiva pari a 128 metri quadrati; l'unità immobiliare alienata è censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 41, particella 1277, sub 2** (piano terra, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 97 metri quadrati, superficie catastale totale 128 metri quadrati, rendita catastale euro 155,30). All'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar [REDACTED] del giorno 8 novembre 2019, viene indicato per l'autorimessa in argomento il prezzo di **€uro 20.250,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 8 novembre 2019, repertorio n. 4192, raccolta n. 3500, riportato quale allegato n. 12.13 della presente relazione peritale).

Si precisa che, a seguito delle ricerche ipocatastali espletate dallo scrivente, è stato reperito anche l'atto di compravendita riportato nell'allegato n. 12.11, che – tuttavia – non è stato utilizzato nel metodo di stima definito *Market Comparison Approach* (per la determinazione del valore più probabile del *Subject*), in quanto ritenuto non attendibile.

Lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare ad uso deposito, ubicata al piano terra ed al piano seminterrato del fabbricato sito in via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme - alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione delle cinque caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i due comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica superficie corte esterna (**EST**); **4)** caratteristica superficie in proprietà (**SCOMP**); **5)** caratteristica accessibilità ed ubicazione (**ACC-UBI**); si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime quattro caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la quinta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	Atto per notar Gianluca Perrella del giorno 12 ottobre 2019, rep. 103973 Foglio di mappa 37 di Lamezia Terme, sezione Nicastro particella 963, sub 1103	Atto per notar Sabrina [REDACTED] del giorno 8 novembre 2019, rep. 4192 Foglio di mappa 41 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 1277, sub 2	Lotto 5: Immobile E censito in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme al foglio di mappa 41, particella 379, sub 3 con relativa corte annessa (immobile F) pari ad 1/30 della particella censita in catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 41, p,lla 475
Prezzo PRZ (€uro)	€ 21 500,00	€ 20 250,00	-
Data DAT (mesi)	14	13	0,0
Superficie principale SUP (mq)	56,00	128,00	0,00
Superficie corte esterna EST (mq)	0,00	0,00	208,33
Superficie comproprietà SCOMP (mq)	0,00	0,00	96,59
Accessibilità ed ubicazione ACC-UBI (n)	3	1	1

I dati sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 12.3 e n. 12.4 della presente relazione peritale), nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati quali allegati n. 11.12 e n. 11.13. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**) si è considerato l'andamento del mercato immobiliare di Lamezia Terme degli ultimi anni, riscontrando che i prezzi degli immobili ad uso deposito non hanno subito sostanziali variazioni; ad ogni modo, tenuto conto che i comparabili sono relativi all'anno 2019, si è potuto constatare che i valori delle compravendite hanno subito un leggero incremento; pertanto, si assume un minimo di aumento pari alla percentuale dell' 1,0 % (su base annua) relativamente alle compravendite dei due comparabili; **2)** per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi dettagliati (cfr. allegato n. 7.9) e per i comparabili sulla scorta delle planimetrie catastali e delle visure storiche per immobile (allegate agli atti di compravendita); **3)** per quanto concerne l'altra caratteristica superficiaria (superficie corte esterna **EST**), si precisa che è stata determinata per quanto concerne il *Subject* sulla scorta delle visure storiche per immobile della corte (atteso che i due

comparabili non risultano dotati di aree esterne di pertinenza), applicando alla superficie principale dei due comparabili il relativo coefficiente mercantile (superficie corte esterna/superficie principale), assunto pari a 0,06⁴⁸ relativamente alla caratteristica corte esterna; **4)** per quanto concerne la caratteristica superficiaria (superficie in comproprietà **SCOMP**), si precisa che è stata determinata per quanto concerne il *Subject* sull'intera superficie principale (atteso che i due comparabili non presentano superfici in comproprietà), applicando alla superficie principale dei due comparabili il relativo coefficiente mercantile (superficie in comproprietà/superficie principale), assunto pari a 0,75 relativamente alla caratteristica superficie in comproprietà [in altre parole, detta caratteristica tiene conto del fatto che il valore della quota di comproprietà di un immobile - nel caso di specie pari a un quinto - per ovvie ragioni di mercato, non può essere posta pari ad un quinto del valore della intera quota (1/1)]. Si riporta, di seguito, la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

Caratteristica data		Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	
p_c (DAT)	p_o (DAT)	$i =$	0,010
$PRZ_c * (-i/12)$	$PRZ_o * (-i/12)$		
-€ 17,92	-€ 16,88		
(Euro/mese)			
Caratteristica Superficie principale (SUP)		Rapporto mercantile corte esterna	
p_c (SUP)	p_o (SUP)		0,05
(Euro/mq)	(Euro/mq)		Rapporto mercantile corte esterna
€ 383,93	€ 158,20		0,75
Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:			
p (SUP) =		€ 158,20	(Euro/mq)
Caratteristica corte esterna		Rapporto mercantile corte esterna	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:			
p (CORTE) =		€ 7,91	(Euro/mq)
Caratteristica superficie comproprietà		Rapporto mercantile superficie comproprietà	
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:			
p (SCOMP) =		€ 118,65	(Euro/mq)

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo marginale del singolo comparabile è stato posto pari al prodotto fra il prezzo di compravendita e il saggio annuale di rivalutazione diviso 12, ottenendo così il prezzo marginale espresso in Euro/mese; **b)** per la caratteristica

⁴⁸ Vista la notevole estensione della corte del *Subject* è stato assunto un rapporto mercantile pari a 0,06.

superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al minimo dei prezzi medi; **c**) per la caratteristica superficie corte esterna (**EST**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,06, data la notevole estensione della corte del *Subject*); **d**) per la caratteristica superficie in comproprietà (**SCOMP**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,75).

Sulla scorta dei prezzi marginali così determinati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si è redatta la - seguente - tabella di valutazione:

	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	COMPARABILE C	COMPARABILE D
	Atto per notar Gianluca Perrella del giorno 12 ottobre 2019, rep. 103973 Foglio di mappa 37 di Lamezia Terme, sezione Nicastro particella 963, sub 1103	Atto per notar Sabrina [REDACTED] del giorno 8 novembre 2019, rep. 4192 Foglio di mappa 41 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 1277, sub 2
Prezzo PRZ (€uro)	€ 21 500,00	€ 20 250,00
Data DAT (mesi)	€ 250,83	€ 219,38
Superficie principale SUP (mq)	-€ 8 859,38	-€ 20 250,00
Superficie corte esterna EST (mq)	€ 1 647,95	€ 1 647,95
Superficie comproprietà SCOMP (mq)	€ 11 460,63	€ 11 460,63
Prezzi corretti	€ 26 000,04	€ 13 327,95

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati (caratteristica accessibilità ed ubicazione), che tiene conto contemporaneamente sia dell'accessibilità dei tre immobili sia della loro ubicazione, si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili due comparabili ed una sola caratteristica della quale si vuol determinare il prezzo marginale: accessibilità ed ubicazione **ACC-UBI**. Nel procedere al sistema di stima ci troviamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=2$

(comparabili) e **n=1** (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si attribuisce: un punteggio massimo pari a 3 per il comparabile C che risulta facilmente accessibile da via Salvatore Foderaro ed è ubicato in un'area più vicina al centro urbano di Lamezia Terme (Nicastro) rispetto agli altri due immobili; un punteggio pari a 1 per il comparabile D e per il *Subject*, atteso che non risultano accessibili direttamente dalla via dei Bizantini e si trovano ubicati in una zona periferica rispetto al centro urbano di Lamezia Terme (Nicastro).

Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa:

Accessibilità e ubicazione ACC-UBI (n)	3	1	1
	1	2	
D =	1	0	
	-	1,00	
D ⁻¹ =	0,50	-	0,50
	€ 26 000,04		
p =	€ 13 327,95		
	€ 13 327,95	Valore di mercato	
s =	€ 6 336,04	Prezzo marginale ACC-UBI	
Verifica (post sistema di stima)	€ 26 000,04	€ 13 327,95	
	-€ 12 672,08	€ -	
	€ 13 327,95	€ 13 327,95	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 13 327,95	

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 13.327,95**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa considerata (accessibilità ed ubicazione) è pari a **€uro 6.336,04**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli standard internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali**⁴⁹ di

⁴⁹ Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che relativamente al comparabile C la parte acquirente ha chiesto l'applicazione del cosiddetto "prezzo-valore", mentre per quanto concerne il comparabile D è indicata la tracciabilità dei

compravendite reali e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli standard internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine.

9.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO N. 6

Come indicato nei paragrafi precedenti, il lotto n. 6 è composto dai terreni ubicati nel comune di Lamezia Terme e da un piccolo manufatto adibito ad abitazione rurale accessibile da via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme. Per l'aggiornamento della stima del lotto in argomento, lo scrivente ha proceduto a rideterminare il valore venale degli immobili (terreni e fabbricato) sulla scorta dei nuovi comparabili reperiti in maniera separata, applicando distintamente il *Market Comparison Approach* per i terreni e per il fabbricato.

9.6.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL

pagamenti; a tal proposito, si riporta quanto indicato negli atti afferenti ai due comparabili C e D ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*: **1) Atto Perrella 12 ottobre 2020 (comparabile C), cfr. articolo 7:** “[...]Ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, la Parte Acquirente richiede che la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale – in relazione alla cessione di cui al presente atto sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo indicato. A tal fine si precisa quanto segue: a) - che le parti del presente atto sono persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali; b) - che oggetto della cessione di cui al presente atto è un locale di pertinenza di un immobile ad uso abitativo, ricevuto in donazione dalla Parte acquirente con le agevolazioni "1^a casa" con Atto per notar Paolo Frugiuele, da Lamezia Terme, in data 30 ottobre 2018, rep. n. 2216, registrato a Lamezia Terme, il 9 novembre 2018 al n. 3642, c) - che il valore del bene del presente atto (e quindi la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale) determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, è pari ad Euro 25.100,00. [...]”; **2) Atto [REDACTED] 8 novembre 2019 (comparabile D), cfr. articolo 9.3:** “[...]a) il prezzo della presente vendita è stato convenuto nella somma di complessivi Euro 20.800,00 (ventimilaottocento/00) di cui Euro 550,00 (cinquecentocinquanta/00) per il terreno ed Euro 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta/00) per il fabbricato; somma che la parte venditrice dichiara di ricevere dalla parte acquirente come in appresso: - Euro 20.800,00 vengono pagati in mia presenza a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 3710622340 - 09, tratto in data odierna sulla banca Unicredit, Filiale di Lamezia Terme, all'ordine della venditrice. [...]”.

COMUNE DI LAMEZIA TERME, SEZIONE NICASTRO, FOGLIO DI MAPPA 41, PARTICELLA 524

Per l'unità immobiliare (censita in catasto fabbricati del **comune di Lamezia Terme, al foglio di mappa 41, particella 524**), è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“Immobili destinati a civile abitazione, in fabbricati ubicati nel comparto limitrofo alla via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme, Nicastro”*. A seguito di nuova dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale⁵⁰, sono stati individuati due atti di compravendita stipulati tra il giorno 30 giugno 2019 ed il giorno 6 dicembre 2020 (cfr. ispezioni telematiche per immobile estese agli interi fogli di mappa 41 e 37 - catasto fabbricati - del comune di Lamezia Terme, riportate quali allegati n. 9.4 e n. 9.5); i due atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile E): atto per notar [REDACTED] Sapone, con sede in Rombiolo, del giorno **25 novembre 2019**, repertorio n. **210**, raccolta n. 169, trascritto il giorno il 27 novembre 2019 al n. 5972 del Registro Generale ed al n. 12824 del Registro Particolare, concernente la vendita di un appartamento sito al piano terzo con annesso locale cantina (ubicato al piano terra) di un fabbricato sito in contrada Carrà, adibito ad abitazione. Oltre all'unità immobiliare predetta con l'atto di compravendita in argomento si alienavano anche due appezzamenti di terreno agricolo di pertinenza dell'appartamento succitato. All'epoca della stipula dell'atto di compravendita l'appartamento che ci occupa era censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 41, particella 487, subalterno 1103** (Contrada Carrà, piano terra e terzo, zona censuaria 2, categoria A/3, classe U, vani 7, superficie catastale totale 175 metri quadrati, superficie catastale escluse aree scoperte 165 metri quadrati, rendita

⁵⁰Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente c.t.u. – oltre alle visure catastali per immobile (cfr. allegati dal n. 10.30 al n. 10.62), ha delle ispezioni ipotecarie relativamente ai fogli di mappa 37 e 41 (catasto fabbricati) del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro (cfr. allegato n. 9.4 e n. 9.5), anche acquisendo copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati n. 11.9 e n. 11.10).

catastale Euro 361,52), mentre i due appezzamenti di terreno erano censiti in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme, Nicastro al foglio di mappa 41, particella 1043** (di qualità seminativo, classe 2, superficie catastale pari ad are 1.84, reddito dominicale Euro 0,76, reddito agrario Euro 0,19) e **particella 1042** (di qualità seminativo, classe 2, estensione catastale pari ad are 3.90, reddito dominicale Euro 1,61, reddito agrario Euro 0,40). Si precisa che quest'ultima particella di terreno veniva alienata esclusivamente per la quota parte di 1/3. All'articolo 4 dell'atto di compravendita per notar Sapone del giorno **25 novembre 2019**, viene indicato il prezzo di **Euro 90.000,00** (cfr. atto di compravendita 25 novembre 2019, n. 210 di repertorio, raccolta n. 169, riportato quale allegato n. 11.9 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile F): atto per notar Sabrina [REDACTED], con sede in Lamezia Terme, del giorno **9 dicembre 2019**, repertorio n. **4274**, raccolta n. 3570, trascritto il giorno il **7 gennaio 2020** al n. 109 del Registro Generale ed al n. 88 del Registro Particolare, concernente la vendita (tra gli altri beni) di un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato sito in via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme, di superficie complessiva pari a 35 metri quadrati; l'appartamento alienato è censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 37, particella 982, sub 3** (contrada Pilli, piano T, zona censuaria 1, categoria catastale A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale 35 metri quadrati, superficie catastale escluse le arre scoperte 35 metri quadrati, rendita euro 90,38). All'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar [REDACTED] del giorno 9 dicembre 2019, viene indicato il prezzo di **Euro 19.000,00** relativamente all'unità immobiliare adibita ad abitazione (cfr. atto di compravendita del giorno 9 dicembre 2019, repertorio n. 4274, raccolta n. 3570, riportato quale allegato n. 11.10 della presente relazione peritale).

Lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata al piano terra del fabbricato sito in via dei Bizantini del comune di Lamezia

Terme - alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione delle sette caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i due comparabili reperiti: **1)** caratteristica data (**DAT**); **2)** caratteristica superficie principale (**SUP**); **3)** caratteristica superficie ballatoio, balconi, corte pavimentata (**SBP**); **4)** caratteristica superficie corte esterna (**EST**); **5)** caratteristica superficie accessoria (**ACC**); **6)** caratteristica livello di piano (**LIV**); **8)** caratteristica superficie in comproprietà (**SCOMP**); **9)** caratteristica accessibilità ed ubicazione (**ACC-UBI**); si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. 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*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	COMPARABILE E	COMPARABILE F	Subject
	Atto per notar Sapone del giorno 25 novembre 2019, rep. 210 Foglio di mappa 41 di Lamezia Terme, sezione Nicastro particella 487, sub 103, p.lla 1043, p.la 1042 (quota 1/3)	Atto per notar Sabrina [REDACTED] del giorno 9 dicembre 2019, rep. 4274 Foglio di mappa 37 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 982, sub 3	Lotto 6: Immobile G censito in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme al foglio di mappa 41, particella 524
Prezzo PRZ (€uro)	€ 90 000,00	€ 19 000,00	-
Data DAT (mesi)	13	12	0,0
Superficie principale SUP (mq)	156,25	35,00	0,00
Superficie ballatoio, balconi, corte pavimentata SBP (mq)	33,33	0,00	20,65
Superficie corte esterna EST (mq)	314,00	0,00	67,05
Superficie Accessoria ACC (mq)	35,00	0,00	0,00
Superficie Comproprietà SCOMP (mq)	0,00	0,00	49,99
Piano LIV	4	1	1
Accessibilità ed ubicazione ACC-UBI (n)	2	3	1

I dati sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 12.5 e n. 12.6 della presente relazione peritale), nonché dagli atti di compravendita (dei

comparabili) medesimi, che sono riportati quali allegati n. 11.9 e n. 11.10. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**) si è considerato l'andamento del mercato immobiliare di Lamezia Terme degli ultimi due anni, riscontrando che i prezzi degli immobili ad uso abitazione non hanno subito sostanziali variazioni; ad ogni modo, tenuto conto che i comparabili sono relativi agli anni 2019 e 2020, si è potuto constatare che i valori delle compravendite hanno subito un leggero incremento; pertanto, si assume un minimo di aumento pari alla percentuale dell'1,0 % (su base annua) relativamente alle compravendite dei due comparabili; **2)** per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi dettagliati (cfr. allegato n. 7.11) e per i comparabili sulla scorta delle planimetrie catastali e delle visure storiche per immobile (allegate agli atti di compravendita); **3)** per quanto concerne le altre caratteristiche superficiali (superficie ballatoio, balconi, corte pavimentata **SBP**; superficie corte esterna **EST**; superficie accessoria **ACC**), si precisa che sono state determinate per quanto riguarda i comparabili E e F sulla scorta delle planimetrie catastali e delle visure storiche per immobile allegate agli atti di compravendita (cfr. allegati n. 11.9 e n. 11.10), applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie ballatoio, balconi, corte pavimentata/superficie principale; superficie corte esterna/superficie principale; superficie accessoria/superficie principale), assunto rispettivamente pari a 0,30 relativamente alla caratteristica superficie balconi, ballatoio e corte pavimentata, pari a 0,10 relativamente alla caratteristica corte esterna e pari a 0,50 relativamente alla caratteristica superficie accessoria; **4)** per quanto concerne la caratteristica livello (**LIV**), il prezzo marginale (stimato con il saggio di variazione dei prezzi - rapporto mercantile - del particolare segmento di mercato) è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo in funzione della posizione (livello di piano) dell'immobile da valutare rispetto ai comparabili; in particolare, nel caso in esame, posto che il *Subject* si trova ad un

livello inferiore rispetto a quello del comparabile E ed allo stesso piano del comparabile F, il prezzo marginale del livello di piano (p_{i-d}), calcolato sulla differenza tra i prezzi totali, è pari a: $p_{i-d} = P_i I / (1 + d * I)$, nella quale P_i rappresenta il prezzo totale dell'unità immobiliare comparabile, d il numero di [REDACTED] di differenza ed I indica il saggio di variazione assunto pari allo 0,5%; **5)** per quanto concerne la caratteristica superficiaria (superficie in comproprietà **SCOMP**), si precisa che è stata determinata per quanto concerne il *Subject* sull'intera superficie principale (atteso che i due comparabili non presentano superfici in comproprietà), applicando alla superficie principale dei due comparabili il relativo coefficiente mercantile (superficie in comproprietà/superficie principale), assunto pari a 0,75 relativamente alla caratteristica superficie in comproprietà [in altre parole, detta caratteristica tiene conto del fatto che il valore della quota di comproprietà di un immobile - nel caso di specie pari a un quinto - per ovvie ragioni di mercato, non può essere posta pari ad un quinto del valore della intera quota (1/1)]. Si riporta, di seguito, la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

Committente: signora [REDACTED]
Relazione di stima degli immobili siti nei comuni di Lamezia Terme e Feroleto Antico

<u>Caratteristica data</u>			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo		i =	0,010
P_r (DAT)	P_r (DAT)					
$PRZ_r^*(-i/12)$	$PRZ_r^*(-i/12)$					
-€ 75,00	-€ 15,83		(Euro/mese)			
<hr/>						
<u>Caratteristica Superficie principale (SUP)</u>			Rapporto mercantile balconi, ballatoio, corte pavimentata			
P_r (SUP)	P_r (SUP)					0,30
(Euro/mq)	(Euro/mq)					Rapporto mercantile corte esterna
€ 418,31	€ 542,86					0,10
						Rapporto mercantile superficie accessoria
						0,50
						Rapporto mercantile superficie comproprietà
						0,75
Il prezzo marginale è posto pari al valore minimo dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:						
p (SUP) =	€ 418,31	(Euro/mq)				
<hr/>						
<u>Caratteristica Balconi, ballatoio e corte pavimentata (SBC)</u>			Rapporto mercantile balconi, ballatoio e corte pavimentata			
						0,30
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:						
p (SBC) =	€ 125,49	(Euro/mq)				
<hr/>						
<u>Caratteristica corte esterna</u>			Rapporto mercantile corte esterna			
						0,10
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:						
p (CORTE) =	€ 41,83	(Euro/mq)				
<hr/>						
<u>Caratteristica superficie accessoria</u>			Rapporto mercantile superficie accessoria			
						0,50
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:						
p (CORTE) =	€ 209,16	(Euro/mq)				
<hr/>						
<u>Caratteristica superficie comproprietà</u>			Rapporto mercantile superficie comproprietà			
						0,75
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:						
p (SCOMP) =	€ 313,73	(Euro/mq)				
<hr/>						
<u>Caratteristica Livello (LIV)</u>			I indice mercantile del variare di piano			
						0,5%
P_r (LIV) =	€ 443,35	(Euro/n)				
P_r (LIV) =	€ 95,00	(Euro/n)				

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo marginale del singolo comparabile è stato posto pari al prodotto fra il prezzo di compravendita e il saggio annuale di rivalutazione diviso 12, ottenendo così il prezzo marginale espresso in Euro/mese; **b)** per la caratteristica superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al valore minimo dei prezzi medi; **c)** per la caratteristica superficie balconi, ballatoio, corte pavimentata (**SBC**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiera in argomento (assunto pari a 0,30); **d)** per la caratteristica superficie corte esterna (**EST**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile

affidente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,10); **e**) per la caratteristica superficie accessoria (**ACC**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile affidente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,50); **f**) per la caratteristica livello di piano (**LIV**), al fine di valutare il prezzo marginale dei diversi comparabili è stato assunto un saggio di variazione percentuale pari allo 0,5%; **g**) per la caratteristica superficie in comproprietà (**SCOMP**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile affidente alla caratteristica superficiaria in argomento (assunto pari a 0,75).

Sulla scorta dei prezzi marginali così determinati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si è redatta la - seguente - tabella di valutazione:

	TABELLA DI VALUTAZIONE	
	COMPARABILE E	COMPARABILE F
	Atto per notar Sapone del giorno 25 novembre 2019, rep. 210 Foglio di mappa 41 di Lamezia Terme, sezione Nicastro particella 487, sub 1103, p.lla 1043, plla 1042 (quota 1/3)	Atto per notar Sabrina [REDACTED] del giorno 9 dicembre 2019, rep. 4274 Foglio di mappa 37 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, particella 982, sub 3
Prezzo PRZ (€uro)	€ 90 000,00	€ 19 000,00
Data DAT (mesi)	€ 975,00	€ 190,00
Superficie principale SUP (mq)	-€ 65 361,38	-€ 14 640,95
Superficie balconi, ballatoio, corte esterna pavimentata SBC (mq)	-€ 1 591,68	€ 2 591,45
Superficie corte esterna (mq)	-€ 10 330,23	€ 2 804,79
Superficie accessoria ACC (mq)	-€ 7 320,47	€ -
Livello LIV	-€ 1 330,05	€ -
Superficie comproprietà SCOMP (mq)	€ 15 683,59	€ 15 683,59
Prezzi corretti	€ 20 724,78	€ 25 628,88

Poiché è presente una caratteristica qualitativa nella tabella dei dati (caratteristica accessibilità e struttura portante), che tiene conto contemporaneamente sia dell'accessibilità dei tre immobili (*Subject* e comparabili) sia della loro ubicazione, si procede con il sistema di stima; nel caso

in argomento, sono disponibili due comparabili ed una sola caratteristica della quale si vuol determinare il prezzo marginale: accessibilità ed ubicazione **ACC-UBI**. Nel procedere al sistema di stima ci troviamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=2$ (comparabili) e $n=1$ (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si attribuisce: un punteggio massimo pari a 2 per il comparabile E che risulta facilmente accessibile da via dei Bizantini ma è ubicato in un'area periferica del comune di Lamezia Terme; un punteggio pari a 3 per il comparabile F, in quanto lo stesso risulta ubicato in un'area più vicina al centro abitato di Lamezia Terme e risulta facilmente accessibile da via dei Bizantini; un punteggio pari a 1 per il *Subject*, posto che è situato in un'area periferica del comune di Lamezia Terme e non risulta direttamente accessibile dalla via dei Bizantini. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa (inversa della matrice quadrata originaria).

Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa:

SISTEMA DI STIMA ($m=n+1$; $m=2$; $n=1$)		m = numero dei comparabili	
n = numero delle caratteristiche qualitative poste a sistema			
Accessibilità e ubicazione ACC-UBI (n)	2	3	1
D =	1	1	
	1	2	
D ⁻¹ =	2,00	-	1,00
	-	1,00	1,00
P =	€ 20 724,78		
	€ 25 628,88		
s =	€ 15 820,68	Valore di mercato	
	€ 4 904,10	Prezzo marginale ACC-UBI	
Verifica (post sistema di stima)	€ 20 724,78	€ 25 628,88	
	-€ 4 904,10	-€ 9 808,20	
	€ 15 820,68	€ 15 820,68	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 15 820,68	

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 15.820,68**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa considerata (accessibilità e ubicazione) è pari a **€uro 4.904,10**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli standard internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali⁵¹ di compravendite reali** e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli standard internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine.

9.6.2 STIMA DEI TERRENI UBICATI IN LOCALITÀ COSENTINO DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME

⁵¹ Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che relativamente ai comparabili E e F la parte acquirente ha chiesto l'applicazione del cosiddetto "prezzo-valore"; a tal proposito, si riporta quanto indicato negli atti afferenti ai due comparabili E e F ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*: **1) Atto Sapone 25 novembre 2019 (comparabile E), cfr. articolo 11**: "[...] Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 comma 497 Legge n. 266/2005, la Parte acquirente richiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, in relazione alla cessione di cui al presente atto, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 D.P.R. n. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. A tal fine si precisa che: - le Parti del presente atto sono persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali; - oggetto della cessione di cui al presente atto è un immobile ad uso abitativo con relative pertinenze; - il valore dell'immobile oggetto del presente atto (e quindi la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali) determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 D.P.R. n. 131/1986, è pari ad Euro 43.000,00. [...]"; **2) Atto [REDACTED] 9 dicembre 2019 (comparabile F), cfr. articolo 9.3**: "[...] Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, dato atto che la presente vendita interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto un immobile abitativo, richiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4° e 5°, del D.P.R. n. 133/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e successive modifiche ed integrazioni, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato. Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita al fabbricato risulta ammontare ad euro 11.400,00 (undicimilaquattrocento/00) [...]".

Per l'appezzamento di terreno, oggetto dell'aggiornamento di stima, composto da 12 particelle censite in **catasto terreni** del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particelle 122, 336, 337, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523⁵², è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“Terreni con destinazione urbanistica agricola ubicati nel comparto limitrofo alla via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme - Nicastro”*. A seguito di dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale⁵³, sono stati individuati tre nuovi atti di compravendita stipulati tra il 30 giugno 2020 ed il 6 dicembre 2020 (cfr. ispezioni telematiche per immobile estese all'intero **foglio di mappa 41** - catasto terreni - del comune di Lamezia Terme – Nicastro, riportata quali allegati n. 9.6); i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

Primo atto di compravendita (comparabile G): atto per notar Paolo Furgiuele, con sede in Lamezia Terme, del giorno **16 gennaio 2020**, repertorio n. **2685**, raccolta n. 1826, trascritto il giorno 22 gennaio 2020 al n. **774 del Registro Generale** ed al n. **608 del Registro Particolare**, concernente la vendita di un appezzamento di terreno esteso complessivamente 1.360 metri quadrati, ricadente nella zona territoriale omogenea agricola, sito in località “Cosentino” del comune di Lamezia Terme (Nicastro). All'epoca della stipula dell'atto di compravendita l'appezzamento di terreno in argomento era censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme (Nicastro)** al **foglio di mappa 41, particella 47** (vigneto, classe 3, estensione catastale pari ad are 13.60 – 1.360 metri quadrati, reddito dominicale Euro

⁵² Si mette in evidenza, che relativamente alla particella 523, insiste un fabbricato fatiscente, verosimilmente privo di titolo edilizio. Al fine di rendere veritiera la stima e per correttezza di calcolo, si è posto il costo di demolizione pari al valore d'uso dell'immobile, valutando così il terreno come un mero appezzamento agricolo.

⁵³ Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente c.t.u. ha effettuato, oltre alle visure storiche per immobile (riportate negli allegati dal n. 10.63 al n. 10.77 della presente relazione peritale), delle ispezioni ipotecarie relativamente al foglio di mappa 41 (catasto terreni) del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro (cfr. allegato n. 9.6), anche acquisendo copie degli atti di compravendita reperiti (cfr. allegati dal n. 11.13 al n. 11.17).

12,29 e reddito agrario Euro 6,32). All'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar Perrella del giorno 16 gennaio 2020, viene indicato il prezzo di **Euro 6.000,00** (cfr. atto di compravendita del 16 gennaio 2020, repertorio n. 2685, raccolta n. 1826, riportato quale allegato n. 11.14 della presente relazione peritale);

Secondo atto di compravendita (comparabile H): atto per notar [REDACTED] Sapone, con sede in Lamezia Terme, del giorno **12 agosto 2019**, repertorio n. **45**, raccolta n. 39, trascritto il 22 agosto 2019 al n. **11456 del Registro Generale** ed al n. **9245 del Registro Particolare**, concernente la vendita di un appezzamento di terreno agricolo, di superficie catastale complessiva pari a 480 metri quadrati, sito in località "Carrà Cosentino" del comune di Lamezia Terme (Nicastro). L'immobile in argomento è censito in catasto terreni del comune di Lamezia Terme (sezione Lamezia Nicastro) al **foglio di mappa 41, particelle 26** (qualità seminativo, classe 2, estensione catastale are 4.80 – 480 metri quadrati – reddito dominicale Euro 1,98 e reddito agrario Euro 0,50). All'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar Sapone del giorno 12 agosto 2019, viene indicato il prezzo di **Euro 2.900,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 12 agosto 2019, repertorio n. 45, raccolta n. 39, riportato quale allegato n. 11.16 della presente relazione peritale);

Terzo atto di compravendita (comparabile I): atto per notar Sabrina [REDACTED], con sede in Lamezia Terme, del giorno **8 novembre 2019**, repertorio n. **4192**, raccolta n. 3500, trascritto il 5 dicembre 2019 al n. **6372 del Registro Generale** ed al n. **13148 del Registro Particolare**, concernente la vendita (tra gli altri immobili) anche di un appezzamento di terreno agricolo, di estensione complessiva pari a 280 metri quadrati, sito alla località "Cosentino Carrà" del comune di Lamezia Terme (Nicastro). Tale appezzamento di terreno oggetto di compravendita risulta censito in catasto terreni del comune di **Lamezia Terme** al **foglio di mappa 41, particelle 1279** (qualità vigneto, classe 1, estensione catastale pari ad are 2.80 – 280 metri quadrati – reddito dominicale Euro 4,56 e reddito agrario

€uro 1,74). All'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar [REDACTED] del giorno 8 novembre 2019, viene indicato il prezzo di **€uro 550,00** relativamente all'appezzamento di terreno in argomento (cfr. atto di compravendita del 8 novembre 2019, repertorio n. 4192, raccolta n. 3500, riportato quale allegato n. 11.13 della presente relazione peritale).

Lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima dell'appezzamento di terreno, ubicato in località "Cosentino" del comune di Lamezia Terme e censito in catasto terreni dalle **particelle 122, 336, 337, 475, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522 e 523 del foglio di mappa 41** del comune di **Lamezia Terme** (Nicastro) - alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione delle due caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1) caratteristica data (DAT); 2) caratteristica superficie principale (SUP); 3) caratteristica superficie in comproprietà (SCOMP); 4) caratteristica accessibilità (ACC); 5) caratteristica ubicazione (UBI);** queste ultime due caratteristiche sono del tipo qualitativo. Le prime tre caratteristiche sono quantitative e sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE G	COMPARABILE H	COMPARABILE I	Subject
	Atto per notar Furgiuele del 16 gennaio 2020, rep. 2685, foglio di mappa 41 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, plla 47	Atto per notar Filippo Sapone del 12 agosto 2019, rep. 45, foglio di mappa 41 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, plla 26	Atto per notar Sabrina [REDACTED] del giorno 8 novembre 2019, rep. 4192, foglio di mappa 41 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, plla 1279	Terreno foglio 41 di Lamezia Terme, sezione Nicastro plla 122, 336, 337, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522 e 523
Prezzo PRZ (Euro)	€ 6 000,00	€ 2 900,00	€ 550,00	-
Data DAT (mesi)	11	16	13	0
Superficie principale SUP (mq)	1360	480	280	0
Superficie comproprietà SCOMP (mq)	0	0	0	3744
ACCESSIBILITA' (n)	2	3	1	1
UBICAZIONE (n)	3	3	1	1

I dati sono stati desunti dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede dei comparabili riportate rispettivamente negli allegati n. 12.7, n. 12.8 e n. 12.9 della presente relazione peritale), nonché dagli atti di compravendita

(dei comparabili) medesimi, che sono riportati quali allegati n. 11.14, n. 11.16 e n. 11.13. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**) si è considerato l'andamento del mercato immobiliare di Lamezia Terme (Nicastro) degli ultimi anni, riscontrando che i prezzi dei terreni agricoli non hanno subito sostanziali variazioni; ad ogni modo, constatato che i valori delle compravendite hanno subito un leggero incremento, si assume un minimo di aumento pari alla percentuale dello 0,02% (su base annua) relativamente alle compravendite dei tre comparabili; **2)** per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta delle visure storiche per immobile (cfr. allegati n. 2.7, n. 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19 e 2.20) e per i comparabili sulla scorta degli atti di compravendita (cfr. allegati n. 11.14, n. 11.16 e n. 11.13); **4)** per quanto concerne la caratteristica superficaria (superficie in proprietà **SCOMP**), si precisa che è stata determinata per quanto concerne il *Subject* sull'intera superficie principale (atteso che i due comparabili non presentano superfici in proprietà), applicando alla superficie principale dei due comparabili il relativo coefficiente mercantile (superficie in proprietà/superficie principale), assunto pari a 0,75 relativamente alla caratteristica superficie in proprietà [in altre parole, detta caratteristica tiene conto del fatto che il valore della quota di proprietà di un immobile - nel caso di specie pari a un quinto - per ovvie ragioni di mercato, non può essere posta pari ad un quinto del valore della intera quota (1/1)]. Si riporta, di seguito, la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

Committente: signora [REDACTED]
Relazione di stima degli immobili siti nei comuni di Lamezia Terme e Feroleto Antico

Caratteristica data					
p_G (DAT)	p_H (DAT)	p_L (DAT)		Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	$i = 0,020$
$PRZ_G * (-i/12)$	$PRZ_H * (-i/12)$	$PRZ_L * (-i/12)$			
-€ 10,00	-€ 4,83	-€ 0,92	(Euro/mese)		
<hr/>					
Caratteristica Superficie principale (SUP)					
p_G (SUP)	p_H (SUP)	p_L (SUP)		Rapporto mercantile superficie comproprietà	0,75
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)			
€ 4,41	€ 6,04	€ 1,96			
<hr/>					
Il prezzo marginale è posto pari alla media dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:					
p (SUP) =	€ 4,14	(Euro/mq)			
<hr/>					
Caratteristica superficie comproprietà					
				Rapporto mercantile superficie comproprietà	0,75
Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:					
p (SCOMP) =	€ 3,10	(Euro/mq)			

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (**DAT**), il prezzo marginale del singolo comparabile è stato posto pari al prodotto fra il prezzo di compravendita e il saggio annuale di rivalutazione diviso 12, ottenendo così il prezzo marginale espresso in Euro/mese; **b)** per la caratteristica superficie principale (**SUP**) il prezzo marginale è stato posto pari al medio dei prezzi medi; **c)** per la caratteristica superficie in comproprietà (**SCOMP**), il prezzo marginale è stato posto pari al prodotto del prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile afferente alla caratteristica superficiera in argomento (assunto pari a 0,75). Sulla scorta dei prezzi marginali così determinati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si è redatta la - seguente - tabella di valutazione:

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE G	COMPARABILE H	COMPARABILE I
	Atto per notar Furguele del 16 gennaio 2020, rep. 2685, foglio di mappa 41 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, plla 47	Atto per notar [REDACTED] Sapone del 12 agosto 2019, rep. 45, foglio di mappa 41 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, plla 26	Atto per notar Sabrina [REDACTED] del giorno 8 novembre 2019, rep. 4192, foglio di mappa 41 di Lamezia Terme, sezione Nicastro, plla 1279
Prezzo PRZ (€uro)	€ 6 000,00	€ 2 900,00	€ 550,00
Data DAT (mesi)	€ 110,00	€ 77,33	€ 11,92
Superficie principale SUP (mq)	-€ 5 629,37	-€ 1 986,83	-€ 1 158,99
Superficie comproprietà SCOMP (mq)	€ 11 622,98	€ 11 622,98	€ 11 622,98
Prezzi corretti	€ 12 103,62	€ 12 613,48	€ 11 025,91

Poiché sono presenti altre due caratteristiche qualitative nella tabella dei dati (caratteristica accessibilità e caratteristica ubicazione), si procede con il sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili e due caratteristiche della quale si vuol determinare il prezzo marginale: accessibilità ed ubicazione.

Nel procedere al sistema di stima ci troviamo nel caso $m=n+1$, essendo $m=3$ (comparabili) e $n=2$ (caratteristiche ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); per la caratteristica qualitativa accessibilità si è attribuito un punteggio pari a: 3 (massimo punteggio assunto) per il comparabile H, atteso che risulta ubicato in adiacenza alla via degli Ausoni del comune di Lamezia Terme; 2 per il comparabile G, atteso che risulta accessibile da una strada secondaria collegata a via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme; 1 per il *Subject* e per il comparabile I, atteso che quest'ultimo è accessibile da strade interne passanti in altri fondi, mentre alcune porzioni di terreno costituenti il *Subject* (essendo composto di più particelle non adiacenti) sono accessibili attraversando esclusivamente strade interne private; per la caratteristica qualitativa ubicazione si è attribuito un punteggio pari a: 3 per i comparabili G ed H che risultano posizionati in aree più centrali rispetto al comparabile I ed al *Subject* (a cui si attribuisce un punteggio pari ad 1). Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema. Si

riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa (inversa della matrice quadrata originaria).

Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa:

SISTEMA DI STIMA ($m > n + 1$; $m = 3$; $m =$ numero dei comparabili $n =$ numero delle caratteristiche qualitative poste a sistema)				
Accessibilità	2	3	1	1
Ubicazione	3	3	1	1
D =	1	1	2	
	1	2	2	
	1	0	0	
D ⁻¹ =	0	0	1	
	-1	1	0	
	1	-1	-1	
p =	€ 12 103,62			
	€ 12 613,48			
	€ 11 025,91			
s =	€ 11 025,91	Valore di mercato		
	€ 509,86	Prezzo marginale della caratteristica accessibilità		
	€ 283,92	Prezzo marginale della caratteristica ubicazione		
Verifica (post sistema di stima)	€ 12 103,62	€ 12 613,48	€ 11 025,91	
	-€ 509,86	-€ 1 019,73	€ -	
	-€ 567,84	-€ 567,84	€ -	
	€ 11 025,91	€ 11 025,91	€ 11 025,91	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 11 025,91		

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 11.025,91**. Il prezzo marginale delle caratteristiche qualitative considerate (accessibilità ed ubicazione) risultano rispettivamente pari ad **€uro 509,85** (accessibilità) ed ad **€uro 283,92** (ubicazione). Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli standard internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali**⁵⁴ di

⁵⁴Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che le parti

compravendite reali e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli *standard* internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine.

9.7 RIEPILOGO VALORI LOTTI

Sulla scorta di quanto sopra indicato, si riportano - di seguito - i valori stimati per i vari lotti considerati:

lotto n. 1: il valore venale stimato per il magazzino sito al piano seminterrato del fabbricato ubicato in via Castello del comune di Feroleto Antico e censito in **catasto fabbricati del comune di Feroleto Antico, foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 5**, risulta pari a **€uro 2.822,86**, che approssimato al multiplo di €uro 100,00 più vicino risulta pari a **€uro 2.800,00**; posto che la quota di proprietà della signora [REDACTED] è pari a 1/5 (un quinto), il valore dell'immobile per la quota di proprietà della committente è pari a **€uro 560,00**;

lotto n. 2: il valore venale stimato per l'appartamento sito al secondo piano del fabbricato ubicato in via Castello del comune di Feroleto Antico e censito in **catasto fabbricati del comune di Feroleto Antico, foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 11** risulta pari a **€uro 36.078,76**, che approssimato al multiplo di €uro 100,00 più vicino risulta pari a **€uro 36.100,00**; posto che la quota di proprietà della signora [REDACTED] è pari a 1/5 (un quinto), il valore dell'immobile per la quota di proprietà della committente è pari a **€uro 7.220,00**;

lotto n. 3: nel caso in argomento non si è proceduto a stimare il lotto in esame, atteso che quest'ultimo è stato alienato con atto di compravendita per notar [REDACTED] Sapone del 9 settembre 2020, recante numero 715 di repertorio; all'articolo 4 dell'atto di compravendita predetto si indica un valore di vendita pari ad €uro

(venditrice ed acquirente) dichiaravano ai sensi delle disposizioni di cui al DPR 28 dicembre 2000, n. 445 le modalità di pagamento dei beni immobili oggetto di compravendita.

49.000,00 (Euro quarantanovemila/00); posto che la quota di proprietà della signora [REDACTED] è pari a 1/5 (un quinto), il valore dell'immobile per la quota di proprietà della committente è pari a **€uro 9.800,00**;

lotto n. 4: il valore venale stimato per il magazzino sito al piano terra del fabbricato ubicato in via Castello del comune di Feroleto Antico e censito in **catasto fabbricati** del **comune di Feroleto Antico, foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 27**, risulta pari a **€uro 6.193,88**, che approssimato al multiplo di €uro 100,00 più vicino risulta pari a **€uro 6.200,00**; posto che la quota di proprietà della signora [REDACTED] è pari a 1/1 (intera quota), il valore dell'immobile per la quota di proprietà della committente è pari a **€uro 6.200,00**;

lotto n. 5: il valore venale stimato per il magazzino (quota 1/1) e relativa corte esterna (quota 1/6) sito in via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme e censito in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 379, subalterno 3** (magazzino) e **particella 475** (corte esterna, **valutata solo per la quota parte pari ad un sesto**) risulta pari ad **€uro 13.327,95**, che approssimato al multiplo di €uro 100,00 più vicino risulta pari ad **€uro 13.300,00**; posto che la quota di proprietà della signora [REDACTED] è pari a 1/5 (un quinto), il valore dell'immobile per la quota di proprietà della committente è pari a **€uro 2.660,00** (un quinto del magazzino e un trentesimo della corte esterna);

lotto n. 6: il valore venale stimato per i terreni ubicati in contrada Carrà Cosentino del comune di Lamezia Terme e censiti in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particelle 122, 336, 337, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522 e 523** e per l'abitazione di tipo rurale censita in **catasto fabbricati** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 524**, risulta pari ad **€uro 26.846,59** (di cui €uro 11.025,91 sono relativi ai terreni ed €uro

15.820,68 risultano afferenti al fabbricato), che approssimato al multiplo di Euro 100,00 più vicino risulta pari ad **€uro 26.800,00**; posto che la quota di proprietà della signora [REDACTED] è pari a 1/5 (un quinto), il valore dell'immobile per la quota di proprietà della committente è pari a **€uro 5.360,00**.

10. RIEPILOGO STIMA DEI LOTTI E SINTESI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

Lotto n. 1 (immobile A) - Magazzino seminterrato sito in via Castello del comune di Feroleto Antico (CZ), riportato nel NCEU al foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 5, categoria C/2, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 26 mq.

Formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto n. 1: NO

Titoli abilitativi edilizi inerenti al lotto n. 1:

Concessione edilizia n. 2 del 24 gennaio 1995 e concessione edilizia n. 3 del 27 gennaio 1995.

Valore venale: **€uro 2.800,00 (€uro duemilaottocento/00)**.

Valore della quota parte pari a 1/5 (un quinto) di proprietà della committente: **€uro 560,00 (€uro cinquecentosessanta/00)**.

Lotto n. 2 (immobile B) - Appartamento ad uso residenziale sito in via Castello del comune di Feroleto Antico (CZ), riportato nel NCEU al foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 11, categoria A/3, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 109 (escluse aree scoperte mq 103).

Formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto n. 2: NO

Titoli abilitativi edilizi inerenti al lotto n. 2:

Concessione edilizia n. 23 del 18 settembre 1980 e concessione edilizia n. 2 del 24 gennaio 1995.

Valore venale: **€uro 36.100,00 (€uro trentaseimilacento/00)**.

Valore della quota parte pari a 1/5 (un quinto) di proprietà della committente: **€uro 7.220,00 (€uro settemiladuecentoventi/00)**.

Lotto n. 3 (immobile C) - Appartamento ad uso residenziale sito in via Castello del comune di Feroleto Antico (CZ), riportato nel NCEU al foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 14, categoria A/4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 98 (escluse aree scoperte mq 93).

Formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto n. 3: NO

Titoli abilitativi edilizi inerenti al lotto n. 3:

Concessione edilizia n. 23 del 18 settembre 1980 e concessione edilizia n. 2 del 24 gennaio 1995.

Prezzo di compravendita (cfr. atto del 9 settembre 2020 per notar [REDACTED] Sapone): **€uro 49.000,00 (€uro quarantanovemila/00).**

Valore della quota parte pari a 1/5 (un quinto) di proprietà della committente: **€uro 9.800,00 (€uro novemilaottocento/00).**

Lotto n. 4 (immobile D) - Magazzino a piano terra sito in via Castello del comune di **Feroleto Antico (CZ)**, riportato nel NCEU al **foglio di mappa 12, particella 23, subalterno 27, categoria C/2**, consistenza 40 mq.

Formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto n. 4: NO

Titoli abilitativi edilizi inerenti al lotto n. 4:

Concessione edilizia n. 3 del 27 gennaio 1995.

Valore venale (quota 1/1, risultando per intero di proprietà della signora [REDACTED] [REDACTED]): **€uro 6.200,00 (€uro seimiladuecento/00).**

Lotto n. 5 (immobili E e F): a) **immobile E:** Magazzino con interrato in via dei Bizantini di **Lamezia Terme (CZ)**, riportato nel NCEU di Lamezia Terme, **sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 379, subalterno 3, categoria C/2**, consistenza 82 mq, superficie catastale totale 92 mq; b) **immobile F:** Corte di fabbricato (valutata per la quota parte pari a un sesto), con accesso da via dei Bizantini di **Lamezia Terme (CZ)**, riportata nel NCT di Lamezia Terme, **sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 475**, superficie are 12.50.

Formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto n. 5:

- **Ipoteca giudiziale iscritta il 21 novembre 2005, RG 24911, RP 6281**
- **Pignoramento trascritto il giorno 18 dicembre 2006, RG 24325, RP 15952**
- **Ipoteca in rinnovazione iscritta il 28 luglio 2017, RG 10013, RP 1190 (ipoteca originaria iscritta il 31 luglio 1997, RG 14619, RP 1342), gravante soltanto**

sull'immobile foglio di mappa 41 di Nicastro, particella 379, subalterno 3.

Titoli abilitativi edilizi inerenti al lotto n. 5: Concessione edilizia in sanatoria (particella 379, subalterno 3) **n. 5437 del 4 marzo 1999** (fascicolo n. 5747/1, ufficio condono edilizio del comune di Lamezia Terme).

Valore venale: **€uro 13.300,00 (€uro tredicimilatrecento/00).**

Valore della quota parte pari a 1/5 (un quinto) di proprietà della committente dell'immobile E e della quota parte pari a 1/30 per l'immobile F: **€uro 2.660,00 (€uro duemilaseicentosessanta/00).**

Lotto n. 6 (immobili G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S e T): a) **immobile G: Fabbricato rurale con corte attrezzata** in via dei Bizantini di Lamezia Terme (CZ), riportato nel NCEU di Lamezia Terme, **sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particella 524, categoria A/3**, superficie catastale mq 71 (escluse aree scoperte mq 56); b) **immobili H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S e T: terreni censiti nel NCT del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 41, particelle: 122**, vigneto di mq 90; **336**, vigneto di mq 90; **337**, vigneto di mq 90; **516**, vigneto di mq 430; **517**, vigneto di mq 525; **518**, vigneto di mq 399; **519**, uliveto di mq 489; **520**, vigneto di mq 382; **521**, vigneto di mq 460; **522**, uliveto di mq 325; **523**, uliveto di mq 464.

Formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto n. 6:

- **Ipoteca giudiziale iscritta il 21 novembre 2005, RG 24911, RP 6281**
- **Pignoramento trascritto il giorno 18 dicembre 2006, RG 24325, RP 15952**
- **Ipoteca in rinnovazione iscritta il 28 luglio 2017, RG 10013, RP 1190 (ipoteca originaria iscritta il 31 luglio 1997, RG 14619, RP 1342), gravante soltanto sull'immobile foglio di mappa 41 di Nicastro, particella 524.**

Titoli abilitativi edilizi inerenti al lotto n. 6: domanda di condono edilizio (fascicolo 3827/1 comune di Lamezia Terme, ufficio condono edilizio) per il manufatto al foglio di mappa 41

di Nicastro, particella 524; occorre provvedere alla definizione della pratica di condono edilizio.

Valore venale: **€uro 26.800,00 (€uro ventiseimilaottocento/00).**

Spese per completamento della pratica di sanatoria (fascicolo condono edilizio n. 3.827/1 presso il comune di Lamezia Terme): **€uro 7.500,00 (€uro settemilacinquecento/00).**

Valore della quota parte pari a 1/5 (un quinto) di proprietà della committente: **€uro 5.360,00 (€uro cinquemilatrecentosessanta/00).**

[Quota parte pari a un quinto delle spese per completamento della pratica di sanatoria (fascicolo condono edilizio n. 3.827/1 presso il comune di Lamezia Terme): €uro 1.500,00]

Lamezia Terme, 15 dicembre 2020

IL VALUTATORE IMMOBILIARE
(CERTIFICATO AI SENSI DELLA NORMA UNI 11558:2014)

Dott. Ing. [REDACTED] Dattilo