

TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 50/2022 R.E.****GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. ssa ALESSIA IAVAZZO****Promosso da:** [REDACTED]**Contro:** [REDACTED],
[REDACTED]**Esperto Arch. Federica Rizzo****Relazione Esecuzione Immobiliare 50/2022****Aggiornamento all'attualità della stima EI 41/2016 CTU Ing. Rigoli**

La sottoscritta Arch. Federica Rizzo, accettato l'incarico affidatole dal G.E. Dott.ssa Alessia Iavazzo in data 12/06/2023 con decreto del 07/06/2023 in qualità di Esperto per la procedura esecutiva R.E. n° 50/2022, ha redatto la presente relazione a seguito della comunicazione del 04/10/2023 in cui era richiesto un aggiornamento allo stato attuale rispetto alla perizia stilata dal CTU Ing. Rigoli (perizia E.I. n. 41/2016 R.E. del 17/08/2017 completa di 11 allegati, nonché integrazione di perizia del 15/09/2017, entrambe acquisite agli atti nel fascicolo telematico dell'E.I. 50/2022) ed acquisita in atti, previa proroga richiesta in data 01/11/2023 ed autorizzata fino al 24/11/2023.

Le unità immobiliari staggite, ubicate nel Comune di Lamezia Terme, Sezione C Sant'Eufemia, coincidenti con i riferimenti catastali indicati nell'atto di pignoramento, sono le seguenti:

- . "Beni di proprietà per 8/12 di [REDACTED] per la quota di 1/12 ciascuno di [REDACTED] rimasti in capo agli stessi anche successivamente a seguito del citato atto di conferimento del notaio Francesco Notaro da Lamezia Terme del 15/09/2006 repertorio 131.200, raccolta 22.322, in Comune di Lamezia Terme S. Eufemia Loc. Piraino e precisamente:
Foglio 6 Particelle 655 Sub 2 e Sub 3 le abitazioni e 705 corte esclusiva, nonché Foglio 6 Particelle 680 (ex part. 1), 683 (ex part.12), 692 (ex part. 316) e 696 (ex part. 317), nonché Foglio 6 Particella 11;
- . Beni oggi in capo a [REDACTED] Partita IVA 02729160792, in persona del legale rappresentante pro tempore ([REDACTED] a seguito del citato atto di conferimento del notaio Francesco Notaro da Lamezia Terme del



15/09/2006 repertorio 131.200, raccolta 22.322, quale attuale soggetto proprietario dei beni ipotecati, in Comune di Lamezia Terme S. Eufemia Loc. Piraino e precisamente:

fabbricato iscritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia, con i seguenti estremi: Foglio 6 particelle 655 sub 5, 687, 690, 706, 570, 571, 654, 656, Particelle 705 e 706 (graffate)

per quanto riguarda le attività produttive, oggi in capo alla [REDACTED]

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore ([REDACTED]), a seguito del citato atto di conferimento del notaio Francesco Notaro da Lamezia Terme del 15/09/2006 repertorio 131.200, raccolta 22.322, quale soggetto proprietario dei beni ipotecati”.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, previo attento studio dei documenti presenti nel fascicolo telematico comprensivi delle perizie sopra indicate, previa comunicazione al custode giudiziario ed inoltro dell'avviso tramite raccomandata a/r ai debitori eseguiti, la sottoscritta ha svolto le operazioni peritali congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Oriana Travaglio effettuando il sopralluogo presso i luoghi per cui è causa siti nel Comune di Lamezia Terme, C/da Priano, Sant'Eufemia Vetere, in data 14/11/2023.

Sui luoghi ha presenziato il Sig. [REDACTED] in rappresentanza di tutti i debitori eseguiti, a cui durante le operazioni peritali si è unito il legale degli stessi Avv. Giovanni Bardari.

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti in:

1. verifica della corrispondenza tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e le planimetrie in atti come da rilievo effettuato a cura Ing. Rigoli;
2. esame della corrispondenza della destinazione d'uso;
3. verifica dello stato di fatto per comprendere se fossero state apportate eventuali modifiche ai luoghi che si sono riscontrati identici a come descritti e rilevati dal CTU nel 2017;
4. rilievi fotografici effettuati per tutte le particelle staggite (v. All. 2);
5. controllo di qualche dato metrico per verificare la rispondenza delle planimetrie in atti il cui esito è stato perfettamente coincidente con l'elaborazione grafica del perito;
6. redazione del verbale di sopralluogo (v. All. 1).

Tutte le verifiche descritte sono state effettuate esaminando la corrispondenza dello stato di fatto alla data di sopralluogo dello scrivente con i dati rilevati nella perizia EI n. 41/2016 del 17/08/2017 a firma del CTU Ing. Giuseppe Rigoli e dell'integrazione di perizia del 15/09/2017, oltre che rispetto al verbale di sopralluogo congiunto dello stesso perito e del custode giudiziario Avv. Oriana Travaglio datato 17/02/2023, comprensivo di repertorio fotografico.



Le notizie sulla regolarità edilizia-urbanistica circa il compendio di beni e l'accertamento della destinazione d'uso dei terreni, nonché le relative indagini presso gli uffici comunali sono già state esperite ed inserite agli atti dal 2017, si è proceduto ad aggiornare le visure catastali (v. All. 3).

Riguardo le particelle, risultano così identificate:

- . Catasto Fabbricati, Lamezia Terme, Sezione S. Eufemia, F 6, Part. 655, Sub 2, A/3, Abitazione di tipo economico, Piano Primo;
- . Catasto Fabbricati, Lamezia Terme, Sezione S. Eufemia, F 6, Part. 655, Sub 3, A/3, Abitazione di tipo economico, Piano Secondo;
- . Catasto Fabbricati, Lamezia Terme, Sezione S. Eufemia, F 6, Part. 655, Sub 4, Bene comune non censibile, scala esterna;
- . Catasto Terreni, Lamezia Terme, Sezione S. Eufemia, F 6, Part. 680, Uliveto, are 11,45;
- . Catasto Terreni, Lamezia Terme, Sezione S. Eufemia, F 6, Part. 11, Uliveto, are 35,00;
- . Catasto Terreni, Lamezia Terme, Sezione S. Eufemia, F 6, Part. 692, Seminativo, are 5,91;
- . Catasto Terreni, Lamezia Terme, Sezione S. Eufemia, F 6, Part. 696, Seminativo, are 2,10;
- . Catasto Terreni, Lamezia Terme, Sezione S. Eufemia, F 6, Part. 683, Seminativo, are 12,30;
- . Catasto Fabbricati, Lamezia Terme, Sezione S. Eufemia, F 6, Part. 570 graffata con Particelle 655 sub 5, 687, 690, 705, 706, 571, 654, 656, D/1, Piano Terra, Piano Primo;

ad oggi è immutata la descrizione circa:

confini, provenienza degli immobili, possesso e disponibilità delle unità immobiliari, regime patrimoniale, formalità vincoli ed oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente (*riguardo il nuovo strumento urbanistico P.S.C. di Lamezia Terme -approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 03/10/2023, ad oggi in corso la procedura di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURC, pubblicazione in seguito alla quale il PSC entrerà in vigore- l'area ricade in zona agricola della Piana di cui all'art. 82 del REU*), vincolo paesaggistico, vincolo di inedificabilità sulla fascia di rispetto stradale, vincolo archeologico, iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, conformità urbanistica ed edilizia degli immobili staggiti (*compresa la conformità delle costruzioni costituenti l'opificio lattiero-caseario alla planimetria catastale inserita da Ing. Rigoli in data 13/09/2017*), variazioni tra elaborati assentiti-planimetrie catastali e stato dei luoghi (v. *pp. 11-13 perizia 41/2016*), divisione dei cespiti in lotti e descrizione degli immobili, consistenze e dati metrici, valutazione degli immobili, formulazione giudizio di stima.

Si specifica che gli immobili sono stati tutti regolarmente edificati/sanati attraverso Licenza edilizia n. 130 del 15/09/1975, Licenza edilizia n. 226 del 02/10/1976, Concessione edilizia n. 1426 del 01/02/1985, Concessione in sanatoria (legge 47/1985) n. 4138 del 17/04/1998, fascicolo 6341 comune di Lamezia Terme, ad eccezione dei seguenti di cui dovrà essere effettuata la demolizione:



- due celle frigorifere costituite da pannelli coibentati rimovibili, identificate in catasto quali P 690 (collegata con il laboratorio P 655 sub 5 a piano terra per mezzo di una struttura in alluminio anodizzato invetriata ancorata al suolo, subordinata al rilascio di un opportuno titolo edilizio abilitativo) e P 706, entrambe prive di titolo edilizio abilitativo, che, sebbene rappresentate negli elaborati grafici allegati alla pratica di sanatoria fascicolo 6341, sono prive di titoli edilizi abilitativi in quanto per le stesse non è stata inoltrata alcuna richiesta di sanatoria;
- due manufatti edilizi realizzati sull'area scoperta pertinenziale P 705, uno sul lato Sud della cella frigorifera P 706, l'altro sito sul lato Est della stessa cella.
- due ricoveri di cui uno per cani ed uno per cavalli (*in stato di abbandono in quanto il cavallo è deceduto*), un locale compressore in muratura, una vasca di decantazione fanghi in c.a. in completo stato di abbandono, realizzati su porzioni di terreno delle P.lle 683, 692 e 696 gravate da vincolo Archeologico.

Lo scrivente concorda con la formulazione del giudizio di stima esposto dal CTU Rigoli, in quanto attuale per la stima di beni quali quelli oggetto di causa, attesa la stasi del mercato relativa alla vendita degli immobili nel segmento considerato oltre che dei fondi rustici.

Ad oggi l'Esperto, attraverso la conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona per destinazione residenziale-produttiva-rurale, usando il criterio Sintetico monoparametrico (*conoscenza comprensiva di indagini presso tecnici, agenzie immobiliari, rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato degli immobili da valutare*), valutando opportunamente col metodo empirico dell'*Expertise* le specifiche caratteristiche degli immobili, lo stato di conservazione, le condizioni esterne ed interne, calcolando l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti (*cf. art.2922 c.c.*), nonché tenendo in considerazione i costi per la demolizione dei manufatti abusivi (*per ogni trasformazione fisica comportante alterazione, anche temporanea, dello stato dei luoghi e del sottosuolo non regolarizzata si adegua la stima attraverso opportune decurtazioni*) e la presenza di vincoli di rispetto stradale, di natura edificatoria, paesaggistica, archeologica, ed anche utilizzando i Valori Agricoli Medi (*VAM*) per valutare i terreni secondo il tipo di coltura praticata (*in riferimento ai VAM 2013 -ultimi dati disponibili per la provincia di Catanzaro- il comune di Lamezia Terme rientra nella Regione Agraria n.11; per la Zona E12 Vetere si stimano zero contratti riferiti ai terreni agricoli "Quotazioni immobiliari del comune di Lamezia Terme", fonte Requot*), giunge ad identica valutazione di stima e di mercato.

Si riporta la divisione in lotti ed il valore da porre a base d'asta.



Lotto 1 costruzioni destinate all'attività casearia

Piena proprietà di un opificio lattiero-caseario sito in località Priano, S. Eufemia Vetere, Comune di Lamezia Terme, realizzato all'interno di un'area scoperta pertinenziale di superficie catastale pari a mq 3.577,00, confinante a Nord con Via Cappelli, ad Est con ditta [REDACTED] a Sud con porzioni di terreno appartenenti a [REDACTED] ed eredi [REDACTED] composto dai seguenti immobili:

1. capannone in c.a. destinato alla preparazione di prodotti lattiero caseari Opificio D/1 e relativi locali di servizio: F 6 Particella 570 (capannone opificio) graffata con F 6 Particella 687 (locali di servizio funzionali all'attività lattiero-casearia), F 6 Particella 656 (locali di servizio funzionali all'attività lattiero-casearia), F 6 Particella 655 S5 (punto vendita e laboratorio), F 6 Particella 654 (fabbricato a due piani, PT deposito e cella frigorifera in disuso, P1 uffici in cui si rilevano lesioni lungo la parete perimetrale Sud), F 6 Particella 690 (celle frigorifere), F 6 Particella 706 (locali deposito, officine, cella frigorifera), F 6 Particella 705 (area scoperta pertinenziale), F 6 Particella 571 (locali di servizio funzionali all'attività lattiero-casearia);
2. fabbricato F 6 Particella 654, due piani f.t. in c.a., destinato ad uffici e deposito;
3. laboratorio F 6 Particella 655 S5, destinato alla preparazione e vendita di prodotti lattiero caseari, posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza a tre piani fuori terra;
4. tre locali servizio F6, P.lle 656, 571, 687, locali tecnici adibiti a magazzino, deposito materiali, locale caldaia, ricovero per gruppi elettrogeni.
5. area scoperta pertinenziale P 705, di superficie catastale pari a mq 3.577,00, utilizzata per passaggio veicoli, movimentazione merci, parcheggio.

Prezzo stimato da porre a base d'asta euro 611.346,00

Lotto 2 appartamento civile abitazione P 655, S2

Appartamento per civile abitazione, ubicato in Lamezia Terme, Sant'Eufemia Vetere, località Priano, situato al piano primo, di un fabbricato in c.a. di maggiore consistenza, composto da n. 8 vani, cucina abitabile, tre servizi igienici, due ripostigli, disimpegno.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo dell'unità immobiliare è discreto, si rileva una lesione e umidità nel soffitto lungo la parete perimetrale a S.

È provvisto infine di un terrazzo esterno praticabile, ricavato sulla copertura di un ampliamento abusivo realizzato al piano terra, di cui dovrà essere effettuata la demolizione poiché privo di titolo edilizio abilitativo.

Prezzo stimato da porre a base d'asta euro 122.075,00



Lotto 3 appartamento civile abitazione P.Ila 655, S3

Appartamento per civile abitazione, ubicato in Lamezia Terme, Sant'Eufemia Vetere, località Priano, situato al secondo piano, di un fabbricato in c.a. di maggiore consistenza, composto da cinque vani e doppi servizi igienici. Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo dell'unità immobiliare è discreto, è conforme alle planimetrie assentite e catastali, ad eccezione di un vano di circa 8.00 mq realizzato abusivamente di cui dovrà essere effettuata la demolizione.

Prezzo stimato da porre a base d'asta euro 93.119,00

Lotto 4 fondi rustici

F 6 P 11, Uliveto, cl. 2, sup. 35.00 are, F 6 P 680, Uliveto, cl. 2, sup. 11.45 are

Particelle site in Lamezia Terme, Sant'Eufemia Vetere, località Priano, coltivate ad uliveto a sesto irregolare non intensivo, tra esse prive di confini materiali, con ingresso dalla Via Cappelli, gravate da vincoli paesaggistico e di inedificabilità sulla fascia di rispetto stradale.

Prezzo stimato da porre a base d'asta euro 20.902,50

Lotto 5 Appezzamento terreno

F6 P 683, Seminativo, cl. 1, sup. 12.30 are, F6 P 692, Seminativo, cl. 1, sup. 5.91 are, F 6 P 696, Seminativo, cl. 1, sup. 2.10 are

Le particelle contigue, in Lamezia Terme, Sant'Eufemia Vetere, località Priano, sono tra loro prive di confini, coltivate ad uliveto a sesto irregolare non intensivo, su esse insistono i manufatti edilizi evidenziati nei rilievi fotografici da sottoporre a demolizione poiché privi di titoli edilizi abilitativi; le particelle sono gravate da vincoli paesaggistico e archeologico.

Prezzo stimato da porre a base d'asta euro 3.593,00 (escluse le spese per la demolizione delle opere realizzate abusivamente)

Si allega verbale di sopralluogo, visure aggiornate e rilievo fotografico d'insieme ridotto in formato pdf (*l'intero reperto fotografico con singole fotografie viene consegnato su CD-ROM in quanto supera i MB consentiti per il deposito telematico*).

Con la presente relazione, costituita da 6 pagine e da 3 allegati, l'Esperto ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti proposti, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lamezia Terme, 24/11/2023

L'Esperto

Arch. Federica Rizzo

Firmato digitalmente da

Federica Rizzo

CA = Rizzo Federica
O = Ordine Architetti
di Catanzaro
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-RZZFRC75T41C3
52A
C = IT

gina 6

