

Tribunale di Lamezia Terme

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dr^{ssa} Alessia Iavazzo

Procedura Esecuzione Immobiliare al n. 13/2023 R.E.

CRIO SPV 4 S.r.l. avverso [REDACTED]



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Donatella Pileggi

CF. [REDACTED]

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 Cell.320.6121875 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



RELAZIONE PERITALE

La scrivente Donatella Pileggi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 2791, nonché all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme, libera professionista con studio tecnico in Lamezia Terme, via R. Fortina n. 5;

- essendo stata nominata esperto per la stima nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra con provvedimento del 29 marzo 2023, dal Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Alessia Iavazzo, con notifica pec del 23 dicembre 2022 nella quale sono stati formulati i quesiti;
- avendo prestato il giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli, per mezzo di pec, in data 1 aprile 2023,
- ha proceduto alla redazione della presente relazione di stima immobiliare dei beni pignorati;

1. PREMESSA

In data 30 marzo 2023, il Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Alessia Iavazzo, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare iscritta al R.E. col numero 13/2023, notificava, alla scrivente, il conferimento dell'incarico di esperto per la stima dei beni pignorati e poneva seguenti quesiti:

- 1) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;*
- 3) *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;*
per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



- 4) *identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;*
- 5) *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 6) *valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
- 7) *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*
- 8) *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 9) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni*

**Ing. Donatella Pileggi**[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

- 10) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*
- 11) *acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
- 12) *riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;*
- 13) *in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 14) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul*

**Ing. Donatella Pileggi**

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel/Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875

pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 15) *determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.*
- 16) *corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*
- 17) *estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*
- 18) *provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.*

In virtù dell'atto di nomina, si è proceduto come di seguito:



Ing. Donatella Pileggi

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel/Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875

pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



Il 7 aprile 2023, la sottoscritta, inviava per mezzo PEC, all'avvocato Antonino Tillieci difensore del [REDACTED] e all'avv.ti Maria Rosaria e Marco Torelli, legali della [REDACTED], comunicazione di sopralluogo, fissandolo per data 29 aprile 2023 e successivamente in data 18 aprile 2023 comunicava sopralluogo anche al custode giudiziario avv. Francesca Misuraca (cfr. allegati n.1 alla perizia)..

In data 29 aprile 2023, l'esperta, accompagnata dai collaboratori, Ing. Natale Rondinelli e Ing. Anania Caterina, si recava presso l'immobile oggetto della presente procedura, sito in contrada Laganello nel comune di Curinga (CZ). In loco, erano presenti: il signor [REDACTED]

[REDACTED] l'avvocato Antonino Tillieci, legale del [REDACTED], l'avvocato Francesca Misuraca custode giudiziario dei beni pignorati ed i collaboratori tecnici della scrivente. La sottoscritta, essendo in stato di stato interessante, non ha potuto materialmente impegnarsi nelle operazioni peritali di misurazione ed è per questo che assistita dai coadiutori, procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici interni ed esterni dell'immobile (Cfr. verbale allegato A alla presente relazione).

Successivamente, al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice Esecutore, la scrivente, ha presentato richiesta di accesso agli atti, via PEC, al comune di Curinga (cfr. pec accesso agli atti – allegato n. 2). Purtroppo nello stesso periodo si sono presentate variazioni in capo all'amministrazione comunale del Comune di Curinga, che hanno determinato dei ritardi all'interno della macchina organizzativa con successive lungaggini nel recepire le richieste di accesso agli atti, inviate dalla sottoscritta con pec del 6 maggio 2023, per le quali non è stato trasmesso nessun protocollo.

In data 11 luglio 2023, la sottoscritta si è recata presso il Comune di Curinga per reperire la documentazione inerente l'immobile oggetto della presente procedura, così come da richiesta in atti. Presso l'archivio del Comune si è ritrovata la **Concessione edilizia n.90 del 27 agosto 1979** (cfr. allegato n. 3 alla perizia) riferita alla realizzazione di un fabbricato con destinazione "Caseificio" nel **comune di Curinga, frazione Acconia, al foglio di mappa 16, particella 59a di metri quadrati 3300.**

2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



Si procede di seguito alla risposta ai quesiti formulati alla scrivente dal Giudice dell' Esecuzione Immobiliare dr.ssa Alessia Iavazzo nell'ambito della procedura di stima dei beni pignorati oggetto della presente relazione.

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

I beni staggiti consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti art. 567 c.p.c. risulta idonea e completa. Detto ciò, la scrivente, ritenendo la documentazione esaustiva, procede a rispondere ai quesiti successivi.

QUESITO 2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

La scrivente, esaminati gli atti della presente procedura esecutiva, essendo la documentazione di cui l'art. 567 c.p.c. completa ed idonea, ritiene di poter procedere alla risposta dei quesiti 4 e 17.

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

Esaminati i beni oggetto del pignoramento che consistono esclusivamente negli immobili individuati nella documentazione art. 567 cod. proc.civ. La documentazione del fascicolo risulta idonea e completa, si procede quindi secondo quanto stabilito nel quesito 2.

QUESITO 4. Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato,



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;

I beni staggiti, sono siti in contrada Laganello, nel comune di Curinga (frazione Acconia). Nello specifico l'unità immobiliare è identificata con le coordinate GPS seguenti: 38.83814966425599, di Latitudine e 16.254223388340485 di Longitudine come mostrato nell'immagine 1 sottostante.



Immagine 1. Visione aerea con individuazione coordinate GPS.

Dal punto di vista catastale, sulla base della visura storica per immobile reperita dalla scrivente, è emerso che i beni staggiti, oggetto della presente perizia, sono caratterizzati come segue:

- Catasto Fabbricati del comune di Curinga, **foglio di mappa 16, particella 863 sub 3**, categoria catastale "Opifici" ovvero D/1, indirizzo Contrada Laganello, snc, piano terra, rendita catastale € 3.697,83 intestato al [REDACTED] con proprietà



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



per la quota 1000/1000 (Cfr. visura catastale storica - allegato n. 4 alla perizia).

L'unità immobiliare, oggetto di procedura, individuata con la **particella 863 sub 3** è inserita in un fabbricato individuabile come tipologia cielo-terra (caratterizzato da una sovrapposizione di telai, in calcestruzzo armato, costituenti la struttura portante), composto da un piano terra e da un primo piano (cfr. foto n. 1 - allegato fotografico della presente relazione). Nella struttura trova sviluppo il caseificio, posto al piano terra individuato catastalmente con il sub 3 ed al piano superiore un'unità immobiliare ad uso abitativo (da come emerso dall'allegato planimetrico, allegato n. 5 alla perizia). L'immobile oggetto di stima, come detto in precedenza, è posto al piano terra, accessibile attraverso porta in pvc che da sul sub 2 (piccolo porticato quadrangolare), come da elaborato planimetrico (cfr. allegato n. 5 allegato planimetrico), che disimpegna sia il sub 3 che il vano scala che conduce al sub 6 (cfr. foto n. 2 allegato fotografico).

L'area esterna, individuata con la **particella 863 sub 1**, cinge il fabbricato su tre lati. Sul lato Sud-Est si sviluppa un ampio piazzale, delimitato da recinzione, su cui è posto un cancello metallico scorrevole (accesso al fabbricato) che mette in comunicazione la proprietà con la strada SP14, sui lati Sud - Ovest e Nord- Est si estendo due slarghi (cfr. foto n. 1 allegato fotografico della presente relazione). Sul Lato Nord, infine, la particella 863 limita con particella 862 di proprietà degli eredi [REDACTED]

Per quanto concerne l'**unità immobiliare**, individuata catastalmente nella **particella 863 subalterno 3** (Superficie commerciale 334,58 mq), può essere considerata, in termini di fruizione, divisa in due, una prima parte di libero accesso, zona vendita/amministrazione e la seconda parte, il laboratorio caseario, ad accesso esclusivo del personale.

Nello specifico:

- un'area vendita (**vendita** nell'elaborato planimetrico, riportato nell'allegato n. 6 della presente relazione), di superficie netta (Sn) pari a circa 43,58 metri quadrati con altezza netta di 3,37 metri. La pavimentazione è realizzata con piastrelle beige, le pareti sono piastrellate di colore beige, fino ad un'altezza di 2,50 metri. (cfr. foto n. 3 - allegato fotografico della presente relazione). Nella stessa sala è stato ricavato un area contabile delimitata con struttura removibile in pvc e vetro (cfr. foto n. 4 - allegato fotografico della presente relazione).

L'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente mediante la porta d'ingresso, di larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 2,40 metri e 3,06 metri e da finestre a nastro, poste sul lato Nord-Est, di



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



dimensioni di larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,00 e 6,00 metri (cfr. foto n. 5 -6 – allegato fotografico della presente relazione).

In comunicazione con l'area vendita vi è un piccolo bagno di superficie netta pari a 2,67 metri quadrati privo di areazione naturale. Il bagno è rifinito con piastrellatura su pareti e pavimento di colore beige.

Dalla zona vendita si ha accesso alla zona uffici tramite due porte a battente, di larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 0,80 metri e 2,12 metri, poste sul lato Sud-Ovest, e tramite porta di larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 0,84 metri e 2,10 metri, si ha accesso al laboratorio caseario (cfr. foto n. 7 – allegato fotografico della presente relazione).

- Uffici (**Uffici** nell'elaborato planimetrico, riportato nell'allegato n. 6 della presente relazione) di superficie netta pari a circa 27,50 metri quadrati. L'ambiente è caratterizzato da pareti tinteggiate di beige e pavimento con piastrelle di colore marrone effetto legno. Il locale risulta privo di apertura che garantisca il ricambio naturale dell'aria. L'illuminazione è garantita da punti luce posti al soffitto (cfr. foto n.8 allegato fotografico della presente relazione).

Come detto precedentemente, una porta mette in comunicazione l'area vendita con la zona laboratorio seguita da un corridoio che disimpegna lo spogliatoio e la zona manifatturiera. Nello specifico si ha la seguente distribuzione di ambienti:

- Spogliatoio 1 (**Spogl. 1** nell'elaborato planimetrico, riportato nell'allegato n. 6 della presente relazione) di superficie netta pari a circa 14,08 metri quadrati. L'ambiente è caratterizzato da pareti piastrellate con colore bianco mentre il pavimento presenta piastrelle di colore beige. Illuminazione e aerazione sono di tipo naturale con finestre a nastro di dimensioni in larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,00 e 3,20 metri. I locali risultano non finiti (cfr. foto n. 9 allegato fotografico della presente relazione).

- Laboratorio caseario (**Lab.** nell'elaborato planimetrico, riportato nell'allegato n. 6 della presente relazione) di superficie netta pari a circa 164,50 metri quadrati. L'ambiente è caratterizzato da pareti piastrellate di colore bianco mentre la pavimentazione presenta piastrelle di colore beige. Illuminazione e aerazione naturale, sono garantite da una porta in vetro e acciaio (con chiusura a saracinesca metallica) di dimensioni in larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 2,43 e 3,00 metri e da una porta in pvc vetrata, dotata di maniglione antipanico, di dimensioni in larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 2,08 e 2,36 metri. Sul lato Nord sono poste delle finestre a nastro che al momento sono sigillate con pannellature, quindi non apribili (cfr. foto n. 10 – 11 – 12 allegato fotografico della presente relazione).



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



- Spogliatoio 2 (**Spogl. 2** nell'elaborato planimetrico, riportato nell'allegato n. 6 della presente relazione) di superficie netta pari a circa 10,12 metri quadrati. L'ambiente è caratterizzato da pareti e pavimento piastrellati di colore beige. Illuminazione e aerazione sono di tipo artificiale nonostante la presenza di due finestre, una nello spogliatoio e una nel bagno di dimensioni rispettivamente in altezza, larghezza e altezza parapetto di 1,33 metri, 0,60 e 0,82 metri, che risultano tuttavia oscurate e non apribili. (cfr. foto n.13 -14 allegato fotografico della presente relazione). Il vano indicato come Spogliatoio 2 è nello specifico composto da una prima area dedicata al cambio abito e da un seconda zona composta da antibagno, bagno e doccia. Lo stato dei locali risulta trasandato
- Spogliatoio 3 (**Spogl. 3** nell'elaborato planimetrico, riportato nell'allegato n. 6 della presente relazione) di superficie netta pari a circa 9,85 metri quadrati. L'ambiente è caratterizzato da pareti e pavimento piastrellati di colore beige. Illuminazione e aerazione sono di tipo artificiale nonostante la presenza di due finestre, una nello spogliatoio e una nel bagno di dimensioni rispettivamente in altezza, larghezza e altezza parapetto di 1,33 metri, 0,60 e 0,82 metri, che risultano tuttavia oscurate e non apribili (cfr. foto n. 15 – 16 allegato fotografico della presente relazione). Il vano indicato come Spogliatoio 3 è nello specifico composto da una prima area dedicata al cambio abito e da un seconda zona composta da antibagno, bagno e doccia. Lo stato dei locali risultano malmessi.
- Deposito cisterne (**Dep.Cisterne** nell'elaborato planimetrico, riportato nell'allegato n. 6 della presente relazione) posto sul lato Nord-Ovest dello stabile, di dimensioni 59,78 metri quadrati, presenta l'accesso tramite porta scorrevole, metallica (cfr. foto n. 17 allegato fotografico della presente relazione). Il locale si presenta con una struttura in acciaio coperta da pannelli di coibentato, utilizzato come ricovero delle cisterne contenenti il latte , delimitato da elementi di tamponamento (cfr. foto n. 18 allegato fotografico della presente relazione).

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

Allo scopo di verificare lo stato di possesso degli immobili oggetto della presente procedura, la scrivente estraeva elenco sintetico delle formalità a carico della società "[REDACTED]"

**Ing. Donatella Pileggi**Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

C. ” e degli immobili oggetto di perizia, foglio 16 particella 863 subalterno 3 (Cfr. allegato n. 7 -8 alla perizia).

Dall'elenco delle formalità a carico della società ‘ [REDACTED]

[REDACTED] si legge:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/12/1999** - Registro Particolare 20208 Registro Generale 26296 - Pubblico ufficiale [REDACTED] **Repertorio 35557 del 30/11/1999 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO DI SOCIETA'** - Immobili siti in CURINGA (CZ) (Cfr. nota di trascrizione, richiesta atto e atto notarile – allegato 9-10-11).

- **Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/07/2013** - Registro Particolare 6811 Registro Generale 9746 Pubblico ufficiale [REDACTED] **Repertorio 35557 del 30/11/1999 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'** - Immobili siti in CURINGA(CZ) (Cfr. nota di trascrizione, richiesta atto e atto notarile – allegato 12-10-11).

- **ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2013** - Registro Particolare 885 Registro Generale 10933 Pubblico ufficiale [REDACTED] **Repertorio 13791/8995 del 23/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in CURINGA(CZ) - SOGGETTO DEBITORE (Cfr. nota di trascrizione e atto notarile – allegato 13-13.1).

- **ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2013** - Registro Particolare 886 Registro Generale 10934 Pubblico ufficiale [REDACTED] **Repertorio 13792/8996 del 23/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in CURINGA(CZ) - SOGGETTO DEBITORE (Cfr. nota di trascrizione e atto notarile – allegato 14 -14.1).

- **ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2014** - Registro Particolare 598 Registro Generale 7776 Pubblico ufficiale [REDACTED] **Repertorio 21020/10038 del 03/07/2014 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA - Immobili siti in CURINGA(CZ) - SOGGETTO DEBITORE (Cfr. nota di trascrizione e atto notarile – allegato 15 - 15.1).



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel/Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875

pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



Procedura Esecuzione Immobiliare al n. 13/2023 R.E.
CRIO SPV 4 S.R.L. *avverso* [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2023** - Registro Particolare 3250 Registro Generale 4530 Pubblico ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 180 del 03/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CURINGA(CZ)

Per completezza di ricostruzione, la sottoscritta ha richiesto, al Notar Sapienza Commerci, notaio in Vibo Valentia, copia dell'atto sopra citato, atto costitutivo in accomandita semplice, (cfr. richiesta atto e copia atto – allegato 10-11), dove si legge:

(...) *Art.1<< Viene costituita tra i predetti signori [REDACTED] una società in accomandita semplice sotto la seguente ragione sociale: '[REDACTED]*

[REDACTED] è socio accomandatario con responsabilità illimitata ed i signori [REDACTED] sono i soci accomandanti con responsabilità limitata alla quota conferita. (...)

(...) *La quota assunta dal signor [REDACTED] viene liberata mediante apporto, nella qui costituita società, dell'azienda di sua proprietà, con sede principale in Curinga alla Contrada Laganello e sede secondaria in Filadelfia alla Via F. Serrao ; (...)*

(...) *L'azienda apportata è comprensiva di tutti gli enti mobiliari e dell'immobile che sarà di seguito precisato, le attrezzature e tutto quanto forma oggetto della stessa (...)*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Ai fini della trascrizione del presente atto, il signor [REDACTED] precisa che l'immobile conferito nella costituita società è il seguente:

- unità immobiliare ubicata al piano terra del fabbricato sito in Curinga alla località "Laganello", adibita a laboratorio artigianale per la lavorazione dei prodotti caseari, avente una superficie complessiva di metri quadrati 400 (quattrocento) circa, confinante con residua proprietà del conferente e spazio condominiale dai restanti lati.

Censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Curinga alla Partita 1.00.976, foglio 16 mappale: 863 sub 3, località Laganello, piano T, categoria D/1, R.C.L. 7.160.000.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile sopra descritto, è stato realizzato sull'area già individuata al Catasto Terreni del predetto Comune, al foglio 16 particella 863 (ex 736/b – derivata a sua volta dell'originaria particella 59), acquistata dal sig. [REDACTED] con atto ricevuto dal Notaio Fortunato Galati, già di Lamezia Terme, in data 30 dicembre 1974, Repertorio n. 90615, registrato a Lamezia Terme il 14 gennaio 1975 al n. 128 Vol. 209.



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel/Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



L'immobile è quindi pervenuto, alla società "[REDACTED]" tramite l'atto di conferimento, sopra citato, da parte del sig. [REDACTED]

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

Come esplicitato nei quesiti precedenti, il pignoramento è relativo alla sola unità immobiliare individuata dalla **particella 863 sub 3 foglio di mappa 16** del Catasto Fabbricati del comune di Curinga, categoria catastale "Opifici" ovvero D/1, Contrada Laganello, piano terra, rendita catastale € 3.697,83 intestato alla società [REDACTED] con proprietà 1000/1000. L'unità è inserita all'interno di uno stabile al cui piano superiore è presente un'unità abitativa. La particolare destinazione d'uso "Opificio" determina la necessità di grandi spazi di lavoro, detto questo l'obbligatorietà, secondo la scrivente, di lasciare l'unità immobiliare nello stato di fatto, scartando ogni possibile divisione.

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

Il compendio immobiliare, oggetto di procedura, così come risulta dalle visure catastali è composto:

- **Caseificio sito nel Comune di Curinga, individuato in catasto al foglio 16 particella 863 subalterno 3**, categoria catastale D/1- Opifici, Contrada Laganello, piano terra, rendita catastale € 3.697,83 intestato alla società [REDACTED] con proprietà 1000/1000.



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



L'opificio, oggetto di pignoramento, costituisce parte del ramo d'azienda concesso in locazione alla ditta SA.DO. s.r.l. con contratto di affitto d'azienda sottoscritto in data 20 marzo 2018 a firma del Notar Paolo Frugiuele, registrato in Lamezia Terme il 27 marzo 2018, per la durata di nove anni dalla data del 1 aprile 2018 (cfr allegato n. 36 alla relazione).

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

I beni sono di proprietà della società "[REDACTED]" (soggetto esecutato), da quanto emerge dalle visure castali, nella seguente quota: foglio 16 del comune di Curinga particella 863 subalterno 3 per la quota 1000/1000.

La società venne costituita dai signori [REDACTED] [REDACTED] come società in accomandita semplice, nella quale il signor [REDACTED] risulta essere socio accomandatario con responsabilità illimitata ed i signori [REDACTED] soci accomandanti con responsabilità limitata alla quota conferita. In data 26 gennaio 2010 con atto a firma del Notar Mario Bilangione si registra una variazione delle quote societarie con una cessazione della quota di partecipazione del signor [REDACTED]. Allo stato attuale la società [REDACTED] risulta composta dal signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Il possesso è quindi relativo alla società nella persona dei suoi soci. Dall'extrapolazione della visura storica della società (cfr. allegato 16 alla presente perizia) si può vedere come la società risulta inattiva con il sig. [REDACTED] [REDACTED]

Ad oggi, l'opificio, oggetto di pignoramento, costituisce parte del ramo d'azienda concesso in locazione alla ditta [REDACTED] con contratto di affitto d'azienda sottoscritto in data 20 marzo 2018 a firma del Notar Paolo Frugiuele, registrato in Lamezia Terme il 27 marzo 2018, per la durata di nove anni dalla data del 1 aprile 2018 (cfr. contratto di fitto allegato n. 36 alla relazione).

QUESITO 9. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a



Ing. Donatella Pileggi
C [REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



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

I beni pignorati, sono identificati al catasto fabbricati al foglio 16 particella 863 sub 3, ubicati in Contrada Laganello del comune di Curinga (frazione Acconia).

Il bene pignorato ricade in vincolo paesaggistico codice vincolo 180004 - decreto del 2 ottobre 1967- secondo la legge 1497/39.

Per determinare altri possibili vincoli, non cancellabili, gravanti sul bene, si è provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie sul soggetto giuridico, riferito al "[REDACTED]

[REDACTED] cfr. allegato n. 7 alla perizia).

Si precisa, infine, essendo un immobile isolato, costituito da un piano terra ed un primo piano, il cui solo piano terra è destinato ad altra attività, non esiste condominio, non sussistono oneri di tale natura, se non in normale stato di manutenzione del fabbricato.

QUESITO 10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificatisi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

Dagli accertamenti catastali espletati dalla scrivente, è emerso che l'unità immobiliare individuata al **foglio 16, particella 863 sub 3** del N.C.E.U.



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel/Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



del comune di Curinga, risulta intestato al '[REDACTED]
[REDACTED]' con proprietà per la quota 1000/1000 (Cfr. allegato n. 4 alla perizia).

Nello specifico, dalla disamina della visura storica per immobile della particella 863, foglio di mappa 16 del comune di Curinga e dai documenti reperiti presso il Comune di Curinga, è emerso che l'immobile è stato legittimato con Concessione edilizia in n. 90 rilasciata ai coniugi, signori [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Comune di Curinga per la realizzazione di un *fabbricato con destinazione "Caseificio" nella frazione di Acconia in contrada Laganello sull'area identificata in catasto comunale al foglio 16 col n. 59a di mq 3300* (cfr. Concessione edilizia - allegato n. 3 alla presente perizia) e successiva concessione in variante del 10 febbraio 1983 (cfr. Concessione edilizia in variante - allegato n. 17 alla presente perizia)

Al fine di ricostruire la storia ipotecaria dell'immobile e per verificare la presenza di formalità o vincoli, la scrivente ha provveduto ad espletare indagini ipotecarie in merito alla signor [REDACTED]
[REDACTED] e all'immobile.

Nel specifico, dall'ispezione ipotecaria per dati anagrafici del soggetto giuridico (cfr. Elenco sintetico delle formalità allegato n. 7 della presente relazione) è emersa quanto segue:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2003** - Registro Particolare 2109 Registro Generale 10360 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] **Repertorio 77279 del 28/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in CURINGA(CZ) - SOGGETTO DEBITORE -
- **Cancellazione totale eseguita in data 01/07/2013**

- **ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2013** - Registro Particolare 885 Registro Generale 10933 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] **Repertorio 13791/8995 del 23/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in CURINGA(CZ) - SOGGETTO DEBITORE (Cfr. nota di iscrizione e atto notarile - allegato n.13-13.1).

- **ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2013** - Registro Particolare 886 Registro Generale 10934 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] **Repertorio 13792/8996 del 23/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in CURINGA(CZ) -

In *Donatella Pileggi*



[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



SOGGETTO DEBITORE (Cfr. nota di iscrizione e atto notarile – allegato n. 14 -14.1).

- **ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2014** - Registro Particolare 598 Registro Generale 7776 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio 21020/10038 del 03/07/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA - Immobili siti in CURINGA(CZ) - SOGGETTO DEBITORE (Cfr. nota di iscrizione e atto notarile – allegato n. 15 - 15.1).

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2023** - Registro Particolare 3250 Registro Generale 4530 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
Repertorio 180 del 03/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CURINGA(CZ)

Per determinare la presenza di eventuali ipoteche iniziali si è proceduto **all'ispezione ipotecaria per immobile** delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva (Catasto Fabbricati del comune di Curinga foglio di mappa 16, particella 863 sub 3), sono emerse le seguenti formalità (cfr. Elenco sintetico delle formalità allegato n. 8 della presente relazione):

- **ISCRIZIONE del 12/11/2005 - Registro Particolare 6147 Registro Generale 24416** Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 29021/30 del 26/10/2005 – IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 - (Cfr. nota di iscrizione – allegato n. 18).

Annotazione n. 425 del 22/03/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE del 30/07/2013** - Registro Particolare 885 Registro Generale 10933 Pubblico ufficiale TIGANI MARIA STELLA
Repertorio 13791/8995 del 23/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in CURINGA (CZ) - SOGGETTO DEBITORE (Cfr. nota di iscrizione e atto notarile – allegato n. 13-13.1).

- **ISCRIZIONE del 30/07/2013** - Registro Particolare 886 Registro Generale 10934 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio 13792/8996 del 23/07/2013 IPOTECA

Ing. Donatella Pileggi



[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel/Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti in CURINGA(CZ) - SOGGETTO DEBITORE (Cfr. nota di iscrizione e atto notarile – allegati n. 14 -14.1).

- **ISCRIZIONE del 04/07/2014** - Registro Particolare 598 Registro Generale 7776 Pubblico ufficiale [REDACTED] **Repertorio 21020/10038 del 03/07/2014 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA (Cfr. nota di iscrizione e atto notarile – allegati n. 19 -19.1)

- **ISCRIZIONE del 02/10/2017** - Registro Particolare 1498 Registro Generale 12694 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE **Repertorio 1756/3017 del 27/09/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO (Cfr. nota di iscrizione e atto notarile – allegati n. 20 -20.1)

- **ISCRIZIONE del 02/10/2017** - Registro Particolare 1499 Registro Generale 12695 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE **Repertorio 1757/3017 del 27/09/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** derivante da RUOLO (Cfr. nota di iscrizione e atto notarile – allegati n. 21 -21.1)

- **ISCRIZIONE del 25/05/2022** - Registro Particolare 614 Registro Generale 7376 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE **Repertorio 2655/3022 del 23/05/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO (Cfr. nota di iscrizione e atto notarile – allegati n. 22 -22.1)

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2023** - Registro Particolare 3250 Registro Generale 4530 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME **Repertorio 180 del 03/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in CURINGA(CZ)



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



La Società "[REDACTED]" ha costituito nell'anno 2013 un'ipoteca di primo grado, sull'immobile oggetto di procedura, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MAIERATO (PROVINCIA DI VIBO VALENTIA) SOCIETA' COOPERATIVA come garanzia di un mutuo ed una seconda ipoteca, a garanzia di un mutuo, in cui oltre alla società "[REDACTED]" è presente un terzo datore di ipoteca, il sig. [REDACTED].
Nell'anno 2014 viene ad essere costituita una seconda ipoteca sull'immobile, a favore [REDACTED] e nel 2017 è stata costituita una terza ipoteca.

Da quanto emerso dalle ispezioni ipotecarie, risultano, trascritto :
- pignoramento del 23/03/2023 - Registro Particolare 3250 Registro Generale 4530 in essere. (cfr. elenco sintetico allegato n. 7-8 della presente relazione).

In merito ai costi da sostenersi per le cancellazione delle formalità pregiudizievole gravanti sul bene pignorato, aggiornato al D.L. 104/2013 sono pari:

Costo cancellazione formalità

ISCRIZIONE del 30/07/2013 - Registro Particolare 886 Registro Generale 10934 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13792/8996 del 23/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA

IMPOSTA IPOTECARIA (codice 649T) – 0,5% dell'ipoteca che si intende cancellare con un minimo di 200,00 euro).....**€ 1500,00**
TASSA IPOTECARIA (codice 778T).....**€ 35,00**
IMPOSTA BOLLO (codice 456T).....**€59,00**

Totale € 1594,00

ISCRIZIONE del 04/07/2014 - Registro Particolare 598 Registro Generale 7776 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21020/10038 del 03/07/2014 IPOTECA VOLONTARIA

IMPOSTA IPOTECARIA (codice 649T) – 0,5% dell'ipoteca che si intende cancellare con un minimo di 200,00 euro).....**€ 1250,00**
TASSA IPOTECARIA (codice 778T).....**€ 35,00**
IMPOSTA BOLLO (codice 456T).....**€59,00**



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



Tribunale di Lamezia Terme

Procedura Esecuzione Immobiliare al n. 13/2023 R.E.
CRIO SPV 4 S.R.L. *avverso* [REDACTED]

Totale € 1344,00

ISCRIZIONE del 02/10/2017 - Registro Particolare 1498 Registro Generale
12694 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Repertorio 1756/3017 del 27/09/2017 IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE

IMPOSTA IPOTECARIA (codice 649T) – 0,5% dell’ipoteca che si intende
cancellare con un minimo di 200,00 euro).....**€ 2277,00**
TASSA IPOTECARIA (codice 778T).....**€ 35,00**
IMPOSTA BOLLO (codice 456T).....**€59,00**

Totale € 2371,00

ISCRIZIONE del 02/10/2017 - Registro Particolare 1499 Registro Generale
12695 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Repertorio 1757/3017 del 27/09/2017 IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE

IMPOSTA IPOTECARIA (codice 649T) – 0,5% dell’ipoteca che si intende
cancellare con un minimo di 200,00 euro).....**€ 880,00**
TASSA IPOTECARIA (codice 778T).....**€ 35,00**
IMPOSTA BOLLO (codice 456T).....**€59,00**

Totale € 974,00

ISCRIZIONE del 25/05/2022 - Registro Particolare 614 Registro Generale
7376 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Repertorio 2655/3022 del 23/05/2022 IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

IMPOSTA IPOTECARIA (codice 649T) – 0,5% dell’ipoteca che si intende
cancellare con un minimo di 200,00 euro).....**€ 5274,00**
TASSA IPOTECARIA (codice 778T).....**€ 35,00**
IMPOSTA BOLLO (codice 456T).....**€59,00**

Totale € 5368,00

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO (23/03/2023 - Registro Particolare
3250 Registro Generale 4530



In *Donatella Pileggi*

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



IMPOSTA IPOTECARIA (codice 649T).....	€200,00
IMPOSTA BOLLO (codice 456T).....	€59,00
TASSA IPOTECARIA (codice 778T).....	€ 35,00

Totale € 294,00

QUESITO 11. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

La scrivente, ha provveduto a eseguire ispezioni catastali presso l'Agenzia delle Entrate, sia per l'immobile che per la particella, ad estrarre mappale e visure storiche **foglio 16 particelle 863 subalterno 3**. La sottoscritta ha inoltre fatto richiesta di planimetria catastale ed elaborato planimetrico, presso l'archivio del catasto, (cfr. allegati n. 4 -5 alla presente perizia).

Le ricerche hanno comportato anche l'esecuzione di ispezioni ipotecarie per persona giuridica e per immobile. Oltre all'estrapolazione dell'elenco sintetico delle formalità, si è provveduto all'estrazione delle note di trascrizione ed iscrizione degli atti che si sono ritenuti importanti per la procedura in oggetto e che verranno esposti di seguito nella relazione.

QUESITO 12. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

L'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Curinga, **al foglio di mappa 16, particella 863 subalterno 3** categoria D/1 in località Laganello, frazione di Acconia. La scrivente, per reperire la



Ing. Donatella Pileggi

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875

pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



documentazione tecnica e verificare la regolarità edilizia, con lo stato di fatto, ha provveduto a richiedere accesso agli atti presso il comune di Curinga, con pec inviata in data 6 maggio 2023 (cfr. allegato n. 2 alla perizia). In data 7 luglio 2023, mi recavo presso la casa comunale di Curinga per visionare ed estrarre copia del fascicolo inerente l'immobile oggetto di esecuzione (cfr. diritti di segreteria – allegato n. 7.1 alla perizia).

Il fabbricato all'interno del quale trova sviluppo l'unità immobiliare oggetto di procedimento, è stato edificato con **concessione edilizia n. 90 del 27 agosto 1979** rilasciata dal comune di Curinga ai signori [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato, con destinazione "Caseificio" (cfr. allegato n.3 alla perizia).

Alla predetta concessione fa seguito la **concessione edilizia per variante in corso d'opera n.4 del 10 febbraio 1983** con la quale si autorizzava la sopraelevazione in parte di un piano primo da adibire ad abitazione del custode (cfr. allegato n. 17 alla perizia).

Nel fascicolo sono stati reperiti l'intero progetto relativo alla concessione edilizia n. 90 del 1979 comprensivo di relazione tecnica a firma dell'Arch. Geom. Carlo Rocco Fiocca corredata degli elaborati grafici (cfr. allegati n. 3 – 23 alla perizia) e alla variante in corso d'opera n.4 del 10 febbraio 1983, a firma degli ingg. Mario Saladino e Agostino Nanci, supportata dai relativi elaborati grafici (cfr. allegati n.17-24 alla perizia).

Inoltre, per verificare l'eventuale presenza di ulteriori pratiche caricate digitalmente sulla piattaforma SUAP, la scrivente ha provveduto a presentare, in data 14 dicembre 2023, richiesta presso lo sportello Suap del Comune di Curinga per richiedere l'eventuale sussistenza di pratiche edilizie intestate alla Società "[REDACTED]" (cfr. richiesta sportello Suap – allegato n. 29 alla perizia).

In data 22 febbraio 2024 giungeva, per mezzo pec, risposta dallo sportello Suap del Comune di Curinga, con cui mi si comunicava l'assenza di pratiche, su piattaforma Suap, inerenti l'immobile oggetto di procedura (cfr. allegato n. 30 alla relazione).

QUESITO 13. In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro

**Ing. Donatella Pileggi**[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il fabbricato all'interno del quale trova sviluppo l'unità immobiliare oggetto di procedimento, è stato edificato con **concessione edilizia n. 90 del 27 agosto 1979** rilasciata dal comune di Curinga ai signori [REDACTED] a per la realizzazione di un fabbricato, con destinazione "Caseificio" (cfr. allegato 3 alla perizia).

Alla predetta concessione fa seguito la **concessione edilizia per variante in corso d'opera n.4 del 10 febbraio 1983** con la quale si autorizzava la sopraelevazione in parte di un piano primo da adibire ad abitazione del custode (cfr. allegato 17 alla perizia).

Dalla disamina del progetto, depositato presso il comune di Curinga, la planimetria catastale reperita presso N.C.E.U. ed il confronto con lo stato di fatto del fabbricato nel quale l'unità immobiliare è inserita (particella 863 subalterno 3), è emerso delle piccole difformità prospettiche mentre a livello planimetrico, lo sviluppo degli ambienti non corrisponde tra le varie planimetrie depositate (cfr. elaborato grafico n. 6-6.1-6.2-6.3 alla presente perizia).

A livello planimetrico, dal confronto tra le varie planimetrie si evince come il lo stato di progetto è privo della tettoia destinata a deposito cisterne e presenta una minima variazione dello sviluppo interno degli ambienti (cfr. allegato n.6.2 alla perizia).

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si mette in evidenza una variazione di alcuni ambienti.

Dal sopralluogo e dalla visione aerea (cfr. ortofoto – allegato 31 alla perizia) si può notare le superfetazioni, realizzate negli anni, poste a ridosso dell'unità oggetto del procedimento.

Si mette in evidenza che la scrivente è chiamata alla verifica della sola conformità urbanistica dell'unità pignorata e non di tutto il compendio immobiliare insistente sulla particella 863. Di seguito quindi viene presa in considerazione la sola tettoia (deposito cisterne) che risulta essere presente in planimetria catastale e quindi facente parte del sub 3 pignorato.

Nello specifico:

- per quanto riguarda il sub 3, è stato variato il volume rispetto a quello di progetto, per la presenza della tettoia (deposito cisterne) realizzata in acciaio con delimitata da elementi di tamponamento;
- diversa distribuzione interna degli ambienti;



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



La realizzazione di una tettoia comporta una nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e.1) del DPR 380/01, fermo restando le opere pertinenziali disciplinate dal successivo punto e.6).

L'immobile ricade in vincolo paesaggistico e riprendendo l'articolo 146, comma 4 del decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 dice: *L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:*

- a) *per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
- b) *per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*
- c) *per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.

Da quanto detto, la tettoia, utilizzata come deposito cisterne, costituisce un prolungamento del capannone, e non ricade nei casi in cui non può essere rilasciata l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria poiché non ricadente nei casi contemplati nell'articolo 167, commi 4 e 5.

Costo abbattimento tettoia

- Costo unitario di demolizione e trasporto a discarica vuoto per pieno [€/mc] (cfr. tariffa CAL24_01.A03.001.002)

Costo demolizione **€ 2989,59**

- Costo unitario smaltimento [€/mc] (cfr. tariffa CAL24_PPREC.P17.009.001

Costo smaltimento **€1159,83**

Totale

€4149,42



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



Per la diversa distribuzione degli interni, questa è sanabile con una Scia per opere interne in sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n.380/2001 - una sanzione pecuniaria**€ 516,00**
Spese tecniche.....**€ 1200,00**

Totale € 1716,00

Inoltre, non essendo stato reperito nessuno certificato di collaudo presso l'ufficio tecnico del comune di Curinga, pratica per l'ottenimento del collaudo statico da parte di un tecnico abilitato. Detto ciò si contabilizzano le possibili spese da sostenere:

Spese tecniche Collaudo.....**€ 1500,00**

Infine, per l'ottenimento dell'agibilità, questa può essere ottenuta tramite presentazione S.C..I.A. di Agibilità da parte di un tecnico incaricato

Spese tecniche Agibilità.....**€ 600,00**

Totale € 2100,00

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

In merito alla verifica di sussistenza di eventuali incombenze da uso civico, la sottoscritta, in data 17 maggio 2023, ha presentato istanza, per mezzo di PEC, alla Regione Calabria (Dipartimento n. 8 – Agricoltura e Risorse Agroalimentari – Settore 1 – Affari Generali, Risorse Umane, Servizi Territoriali, Enti Strumentali e Sub-Regionali; Al Dirigente del Servizio 1 – Regione Calabria – AA.GG., Contenzioso ed Usi Civici, Rapporti con l'Organismo Pagatore regionale, con gli enti strumentali e di Bonifica, Area Centro) (cfr. allegato n. 25 alla presente relazione). Nel medesimo giorno, la stessa, procedeva ad inviare, tramite PEC, al comune di Curinga, richiesta al fine di ottenere certificazione sulla sussistenza o meno di vincolo di uso civico (cfr. allegato n. 26 alla presente relazione).

La Regione Calabria in data 6 giugno 2023 inoltrava, alla sottoscritta e sindaco del comune di Curinga, riscontro sulla richiesta di uso civico, vincolo o censo, gravanti sul terreno sito in Curinga, foglio 16 particella 863 (area di sedime del fabbricato individuato dalla stessa particella) che la scrivente aveva avanzato ad entrambi gli enti.

Ing. Donatella Pileggi



[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



Nella comunicazione si riporta quanto segue:

<< (...) *si rappresenta che dalle risultanze di verifica d'ufficio, **non risulta che vi sia stato accertamento sulle suddette particelle.** Pertanto, allo stato, l'Ufficio scrivente non può comunicare, sulla base degli atti d'ufficio quale sia la natura delle particelle catastali indicate (allodiale o gravate da uso civico).*

La presente viene inoltrata anche al Comune in indirizzo per le verifiche di competenza.

- Nel caso in cui anche dalla consultazione degli atti comunale non dovesse risultare alcun accertamento demaniale sui suddetti beni, in ottemperanza della Legge regionale n.18 del 21/08/2007 che prevede il trasferimento delle funzioni amministrative in materia di usi civici in capo ai Comuni, si renderà necessario avviare il procedimento di accertamento ai sensi della normativa statale e regionale vigente e secondo le modalità indicate dal Regolamento n. 10 del 05/12/2022 (...).

Si evidenzia che tutte le spese collegate all'espletamento dell'incarico del PID (compenso onorario, rimborso spese, imposte, diritti, ecc.) (...) sono a carico dei soggetti procedenti nel cui interesse sono eseguite le operazioni peritali (...) >> (cfr. allegato 28 alla perizia).

In data 14 dicembre 2023, la scrivente rinviava, via pec, richiesta di riscontro alla istanza avanzata presso il comune di Curinga in data 17 maggio 2023 (cfr. allegato n. 27 alla presente relazione) .

Ad oggi non è pervenuta alcuna risposta alla richiesta avanzata. Per cercare di dare risposta al quesito la sottoscritta ha effettuato ricerche personali ed ha rinvenuto una mappa degli usi civici datata 1942 (cfr. allegato n. 39 alla perizia) dalla quale si deduce che l'area su cui grava il bene pignorato (foglio 16 particella 863) risulta libera di diritti di usi civici.

Detto ciò, alla luce di quanto sopra detto, la scrivente non ha modo di verificare se detto studio possa comunque essere ritenuto attendibile ai fini dell'accertamento richiesto sulla scorta del quesito n. 14.

QUESITO 15. Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Nel caso in esame, al fine di stimare l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, si è deciso di utilizzare il metodo del costo di ricostruzione deprezzato (cost approach). A tal proposito, si ritiene opportuno precisare che non è stato possibile applicare direttamente gli altri metodi di stima (quali ad esempio "MCA" e "Capitalizzazione"), in quanto dalle indagini di mercato eseguite dalla scrivente (anche per mezzo di ispezioni ipotecarie e visure ipo-catastali) è emerso l'assenza di compravendite recenti ed attendibili su immobili di caratteristiche simili a quelle del subject; in particolare, non è stata riscontrata alcuna compravendita nell'ambito del segmento di mercato di riferimento (considerata la specifica attuale destinazione del subject).

Il *cost approach* (metodo di ricostruzione) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore dell'immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

L'impiego del *cost approach* è suggerito nella stima degli immobili speciali di aziende agricole e industriali, di immobili secondari ed di parti accessorie di immobili complessi. Si tratta, come nel caso in esame, di immobili o di impianti che di rado sono venduti, che presentano un mercato limitato.

Le condizioni di applicazione del procedimento si basano sulla stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del costo dell'area è legata alla disponibilità di aree nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, o in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

Il metodo di stima adottato consente di determinare il valore di mercato di un'opera già esistente (realizzata nel passato) a partire dalla somma delle spese che una qualsiasi impresa edilizia dovrebbe affrontare nel caso in cui



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



realizzasse un'eguale o equivalente opera (alla data di stima) attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo. In generale, l'opera edilizia è molto complessa e risulta quale prodotto di molteplici lavorazioni che si svolgono in parte in cantiere ed in parte in altri centri produttivi. Pertanto, i costi di costruzione sono variabili in funzione della localizzazione del cantiere, dell'approvvigionamento dei mezzi produttivi, della difficoltà nella standardizzazione delle lavorazioni, dell'unicità dei materiali impiegati nelle diverse lavorazioni. Da un punto di vista metodologico il costo di ricostruzione si valuta alla stregua del costo di costruzione relativo ad una determinata impresa ed ad un dato sistema produttivo. Tale costo comprende sia i costi diretti ed indiretti sia il profitto normale dell'impresa operante nel segmento di mercato dell'immobile da valutare. In altre parole, il metodo utilizzato si basa sul cosiddetto principio di sostituzione, sulla scorta del quale un qualsiasi acquirente non sarebbe disposto a pagare per un dato immobile una cifra maggiore del valore di mercato dell'area sulla quale insiste, aumentato del costo di costruzione di un nuovo edificio avente caratteristiche tecnico-funzionali uguali all'immobile esistente (oggetto di compravendita). Al fine di determinare il costo di costruzione di un dato immobile è possibile utilizzare i seguenti metodi:

- a) metodo del confronto: tale metodo consente di determinare il costo di costruzione dell'immobile da stimare applicando delle correzioni ai costi di costruzione noti relativi ad immobili aventi simili caratteristiche; le correzioni da apportare dipendono dalle differenze tecniche tra gli immobili e dalle condizioni del mercato;
- b) metodo del costo unitario: consente di determinare il costo di costruzione sulla scorta dei costi unitari relativi alle diverse categorie di opere afferenti al fabbricato oggetto di stima; in altri termini, tale metodo scompone le lavorazioni necessarie per la realizzazione dell'immobile oggetto di stima in categorie di opere e per ciascuna categoria consente di calcolare il costo unitario; generalmente, tale costo unitario risulta tabellato in banche dati che variano in funzione della destinazione d'uso delle strutture edilizie (residenziali, commerciali, industriali), del tipo di struttura portante (acciaio, cemento armato, muratura), della qualità delle finiture e della localizzazione del cantiere;
- c) metodo del computo metrico-estimativo: tale metodo si basa sulla rilevazione delle quantità di opere da realizzare (raggruppate per categoria) e nella stima dei relativi prezzi unitari.

Dunque, sulla scorta di quanto sopra discusso, si precisa che il metodo di stima utilizzato per valutare gli immobili in argomento (metodo del costo di ricostruzione deprezzato) si basa sulla stima del valore di mercato del terreno edificato e sul costo di ricostruzione dell'edificio, applicando su quest'ultimo il deprezzamento maturato negli anni. In pratica, il costo di

**Ing. Donatella Pileggi**[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel / Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

ricostruzione utilizzato dalla scrivente nella presente stima corrisponde al costo di costruzione a nuovo dell'opera preesistente diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale presentati alla data di stima. Si procederà di seguito a determinare il valore del bene oggetto di controversia.

DETERMINAZIONE DEL COSTO DELL'AREA EDIFICATA

Il primo costo, in ordine temporale, da affrontare è l'acquisto dell'area edificabile. Nel caso di specie, posto che l'area in argomento risulta già edificata con un capannone "opificio" (da demolire e ricostruire), si ritiene opportuno mettere in evidenza che il costo dell'area edificata è pari alla differenza tra il costo dell'area (libera da qualsivoglia tipo di manufatto) ed il costo necessario alla demolizione del manufatto esistente. Si riporta di seguito il criterio di stima utilizzato per il calcolo del valore venale dell'area. Il valore venale dell'area è stato ottenuto dalla scrivente mediante il metodo del confronto cosiddetto Market Comparison Approach, che ha consentito di ottenere la stima dell'area in argomento in funzione di altre compravendite di terreni con caratteristiche simili (ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea) reperite dalla scrivente a seguito di indagini ipo-catastali.

Al fine di determinare il valore di mercato del lotto di terreno censito dalla particella 863 del foglio di mappa 16 del comune di Curinga (frazione Acconia), compresa l'area di sedime del capannone, è necessario - preliminarmente - mettere in evidenza che l'estensione catastale dello stesso lotto risulta pari a 2150 metri quadrati (da quanto emerge dalla visura storica per immobile inerente al catasto terreni). Il lotto ricade in area a destinazione agricola del comune di Curinga. Si precisa che, al fine di stimare i più probabili valori unitari di mercato relativi al terreno, la scrivente ha condotto un'opportuna indagine ipo-catastale sui lotti di terreno ricadenti nella stessa area estesa alle compravendite verificatesi nell'arco di tempo compreso tra il giorno 21 ottobre 2020 ed il giorno 19 gennaio 2024 (cfr. ispezioni per immobile espletate in catasto terreni del comune di Curinga, relative ai fogli di mappa 16, 8 e 23, 31 riportate quali allegati n. 32 della presente relazione peritale). A seguito delle indagini effettuate sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

Primo atto di compravendita (comparabile A): atto per notar Maria Elena Pizzonia, con sede in Lamezia Terme, del giorno **21 ottobre 2020**, repertorio n. 1689, raccolta n. 1217, concernente in appezzamento di terreno della superficie catastale di 14.977 metri quadrati, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Curinga, al foglio 8, particella 327,



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel / Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



seminativo, classe 3, ettari 1, are 49, centiare 77, reddito dominicale euro 46,41, reddito agrario euro 12,38.

All' articolo 4 dell'atto di compravendita, viene indicato il prezzo della vendita in **€uro 34.924,00** (cfr. atto di compravendita, allegato n. 33 della presente relazione);

Secondo atto di compravendita (comparabile B): atto per notar Maria Elena Pizzonia, con sede in Lamezia Terme, del giorno **19 gennaio 2024**, repertorio n. 2525, raccolta n. 1846, concernente in appezzamento di terreno a destinazione agricola, della superficie catastale di 7733 metri quadrati, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio 16, particella 82, Porz.AA: uliveto, classe 1, are 1 (uno) centiare 39, reddito dominicale euro 1,04, reddito agrario euro 0,47; Porz.AB: agrumeto, classe 1, are 75 centiare 94, reddito dominicale euro 174,53, reddito agrario euro 68,63.

All' articolo 4 dell'atto di compravendita, viene indicato il prezzo della vendita in **€uro 25.000,00** (cfr. atto di compravendita, allegato n. 34 della presente relazione);

Terzo atto di compravendita (comparabile C): atto per notar Francesco Sapone, con sede in Lamezia Terme, del giorno **27 novembre 2023**, repertorio n. 3553, raccolta n. 2686, concernente in magazzino al piano terra di mq 107, confinante con magazzino infra descritto, particella 228 da più lati, salvo altri; iscritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, con i seguenti estremi: Foglio 31 particella 230, Contrada Torrevecchia, P.T, categoria C/2, classe 2, consistenza 107 mq, superficie catastale 114 mq, rendita catastale Euro 143,68;

- magazzino al piano terra di mq 106, confinante con magazzino sopra descritto, particella 228 da più lati, salvo altri; iscritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, con i seguenti estremi: foglio 31 particella 231, Contrada Torrevecchia, P.T, categoria C/2, classe 2, consistenza 106 mq, superficie catastale 115 mq, rendita catastale Euro 142,34;

- appezzamento di terreno agricolo esteso complessivamente are settantuno e centiare otto, iscritto nel Catasto Terreni del Comune di Curinga, con i seguenti estremi: foglio 31 particella 226, agrumeto 1, are 20.17, reddito dominicale Euro 46,36, reddito agrario Euro 18,23; foglio 31 particella 227, agrumeto 1, are 20.17, reddito dominicale Euro 46,36, reddito agrario Euro 18,23; foglio 31 particella 228, agrumeto 1, are 30.25, reddito dominicale Euro 69,52, reddito agrario Euro 27,34; foglio 31 particella 232, agrumeto 1, ca 45, reddito dominicale Euro 1,03, reddito agrario Euro 0,41; foglio 31 particella 233, agrumeto 1, ca 4, reddito dominicale Euro 0,09, reddito agrario Euro 0,04.174,53, reddito agrario euro 68,63.



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel/Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



All' articolo 4 dell'atto di compravendita, viene indicato il prezzo della vendita. Il prezzo della presente vendita è stato tra le Parti convenuto e accettato in complessivi Euro 14.000,00(quattordicimila/00), di cui Euro **10.000,00** per il terreno agricolo ed Euro 4.000,00 per i magazzini (cfr. atto di compravendita, allegato n. 35 della presente relazione).

I comparabili scelti, sono riportati nella sottostante tabella e indicati nell'ortofoto (cfr. allegato n. 38 alla perizia).

PARABILI SCELTI:

Comparabili	Estremi atto compravendita	Ubicazione	Tipologia	Sup. (mq)
A	Notaio MariaElena Pizzonia Rep. 1689 del 21/10/2020	Località Cannetto Comune di Curinga	Terreno Agricolo	14977
B	Notaio MariaElena Pizzonia Rep. 2525 del 19/01/2024	Località Chiusa, Comune di Curinga, Fraz. Acconia	Terreno Agricolo	7733
C	Notaio Francesco Sapone Rep. 3553 del 27/11/2023	Località Torracecchia Comune di Curinga, Fraz. Acconia	Terreni Agricoli	7108

Si è proceduto alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), con l'individuazione delle caratteristiche che differenziano il *Subject* e dei due comparabili reperiti:

- 1) Caratteristica data (**DAT**);
- 2) Caratteristica superficie principale (**SUP**);

1) per la caratteristica data (DAT), tenuto conto che i comparabili in argomento risultano relativi agli anni 2020,2023 e 2024 e che la stima dell'area deve essere eseguita con riferimento alla data odierna, si assume un minimo di aumento e cioè una percentuale di rivalutazione immobiliare pari allo 0,60% (su base annua); 2) per quanto concerne la caratteristica superficie (SUP), si precisa che è determinata per il *Subject* sulla scorta delle visure catastali e per i tre comparabili sulla scorta delle visure catastali e degli atti di compravendita reperiti.

COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	Subject
----------------------	----------------------	----------------------	----------------



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
 Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



	Atto per notar Maria Elena Pizzonia del giorno 21 ottobre 2020, rep. 1689 Foglio di mappa 8 di Curinga particella 327	Atto per notar Maria Elena Pizzonia del giorno 19 gennaio 2024, rep. 2525 Foglio di mappa 8 di Curinga particella 207-208	Atto per notar Francesco Sapone del giorno 27 novembre 2023, rep. 3553 Foglio di mappa 31 di Curinga particella 226-227-228-232-233	Immobile censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 16 particella 863, sub 3
Prezzo PRZ (€uro)	€ 34.924,00	€ 25.000,00	€ 10.000,00	-
Data DAT (mesi)	41	2	4	0
Sup catastale SUP (mq)	14977,00	7733,00	7108,00	2150,00

Si è proceduto come segue:

1) Il prezzo marginale, della caratteristica data (**DAT**), è stato posto pari al prodotto del prezzo di compravendita e il saggio annuale di rivalutazione 0,006 diviso per il numero dei mesi dell'anno (12);

2) Il prezzo marginale, della caratteristica superficie principale (**SUP**), è stato posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando che il rapporto di posizione è minore dell'unità;

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 A	COMPARABILE B	COMPARABILE B
	Atto per notar Mariaelena Pizzonia del giorno 21 ottobre 2020, rep. 1689 Foglio di mappa 8 di Curinga particella 327	Atto per notar Maria Elena Pizzonia del giorno 19 gennaio 2024, rep. 2525 Foglio di mappa 8 di Curinga particella 207-208	Atto per notar Francesco Sapone del giorno 27 novembre 2023, rep. 3553 Foglio di mappa 31 di Curinga particella 226-227-228-232-233
Prezzo PRZ (€uro)	€ 34.924,00	€ 25.000,00	€ 10.000,00
Data DAT (mesi)	€ 7.159,42	€ 250,00	€ 200,00
Superficie principale SUP (mq)	-€ 29.910,54	-€ 13.018,67	-€ 6.975,24
Prezzi corretti	€ 12.172,88	€ 12.231,33	€ 3.224,76

Nella determinazione del prezzo, però, non si può non tenere conto delle caratteristiche qualitative del terreno. Non si può quindi limitare l'analisi al semplice Market Comparison Approach ma, si è proceduto all'analisi con il



Ing. Donatella Pileggi

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875

pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



sistema di stima. I prezzi corretti degli immobili differiscono per effetto delle differenze residue delle caratteristiche qualitative. Il prezzo corretto raffigura parzialmente il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare depurato degli effetti delle caratteristiche stimabili, ma lordo degli effetti delle caratteristiche inestimabili. La divergenza tra i prezzi corretti degli immobili di confronto è quindi un dato di fatto, ed è proprio questa divergenza che esprime l'effetto residuo.

Il sistema di stima procede a separare l'effetto di queste ultime calcolando i loro prezzi marginali e contemporaneamente il valore di stima del Subject.

Il principio comparativo impone i confronti tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili rilevati ponendo al posto delle cifre i simboli. Indicando con V il valore di stima e con p_{ubi} il prezzo marginale della caratteristica considerata (La caratteristica UBICAZIONE che tiene conto della posizione del terreno rispetto a servizi e infrastrutture presenti nella zona).

Il parametro numerico va da 1 a 2, si possono scrivere le equazioni dei confronti nel modo seguente:

$$\begin{cases} \text{€ } 12.172,88 - V = (2 - 2) * p_{ubicazione} \\ \text{€ } 12.231,33 - V = (1 - 2) * p_{ubicazione} \\ \text{€ } 3.224,76 - V = (1 - 2) * p_{ubicazione} \end{cases}$$

Il sistema di equazioni si può presentare nella forma matriciale nel modo seguente:

$$D * s = p$$

s vettore delle incognite,

$$s = \begin{bmatrix} V \\ p_{ubicazione} \end{bmatrix}$$

p vettore dei termini noti,

$$p = \begin{bmatrix} \text{€ } 12.172,88 \\ \text{€ } 12.231,33 \\ \text{€ } 3.224,76 \end{bmatrix}$$

D matrice dei coefficienti, dove nella prima colonna sono riportati i coefficienti del valore di stima (pari all'unità).

$$D = \begin{bmatrix} 1 & 0 \\ 1 & -1 \\ 1 & -1 \end{bmatrix}$$



Ing. Donatella Pileggi

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



Risultando il sistema sovradeterminato nel numero di equazioni , la soluzione è fornita dalla seguente relazione:

$$s = (D' * D)^{-1} * D' * p$$

$$\begin{bmatrix} V \\ p_{ubicazione} \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 24.037,56 \\ 13.727,44 \end{bmatrix}$$

Verifica (post sistema di stima)	€ 12.172,88	€ 12.231,33	€ 3.224,76
	€ -	€ 13.727,44	€ 13.727,44
	€ 24.037,56	€ 31.122,91	€ 16.952,20

Valore di mercato del terreno	Media aritm.	€ 24.037,56
--------------------------------------	---------------------	--------------------

In definitiva, **il valore del terreno agricolo** ubicato in località Laganello del comune di Curinga, frazione Acconia, distinto in catasto terreni del **comune di Curinga con la particella 863 (Subject) del foglio di mappa 16, è pari a Euro 24.037,56**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dalla 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 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.

Si ritiene opportuno mettere in evidenza che è necessario valutare, nei costi relativi all’acquisto dell’area edificabile, anche i relativi costi indiretti (imposte ipotecarie e catastali, imposte di registro e spese notarili). Posto che per terreni edificabili l’imposta di registro è pari al 9% del valore fiscale del bene e che le imposte ipotecarie e catastali risultano pari complessivamente a Euro 100,00, i costi indiretti relativi all’acquisto dell’appezzamento di terreno sono stati determinati considerando un’aliquota pari al 11% del valore venale dell’area edificabile. Pertanto, i cosiddetti costi indiretti nell’acquisto dell’area edificabile in argomento risultano pari a Euro 2.640,00.

CALCOLO DEI COSTI DI DEMOLIZIONE, TRASPORTO E CONFERIMENTO A
 DISCARICA DEI MATERIALI DI RISULTA



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
 Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



Al fine di determinare il valore complessivo del lotto edificato, è necessario valutare i costi necessari per la demolizione degli immobili che insistono sull'area in argomento (posto che per "ricostruire" occorre, ovviamente, prima "demolire"). Nel calcolo in argomento è stato considerato la demolizione della sola porzione di fabbricato interessata dal procedimento, il sub 3, poiché è quella interessata dal procedimento. Al fine di valutare la somma necessaria per la demolizione ed il trasporto a discarica dei manufatti sopra descritti, la scrivente ha fatto riferimento ai prezzi unitari delle lavorazioni indicati nel Nuovo Prezzario della Regione Calabria per il Settore dei Lavori Pubblici – edizione 2024 -, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione del giorno 31 gennaio 2024, n. 20 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 45 del 28 febbraio 2024.

Pertanto, considerando che la porzione di capannone avente struttura portante in calcestruzzo armato ha un volume (vuoto per pieno) pari a circa 1171,03 metri cubi e che la porzione di immobile avente struttura in acciaio (adibito a deposito cisterne) ha un volume complessivo (valutato vuoto per pieno) pari a 210,98 metri cubi, il costo relativo alla demolizione e trasporto a discarica dell'intero capannone presente sul lotto di cui si vuole determinare il valore venale risulta pari a Euro 23.716,82 (cioè pari alla somma di Euro 20.727,23 relativi alla porzione di fabbricato in c.a. ed Euro 2.989,59 relativi alla porzione di manufatto avente struttura portante in acciaio).

Occorre – inoltre – considerare i costi relativi allo smaltimento dei materiali di risulta demoliti. Il Nuovo Prezzario 2024 della Regione Calabria indica un prezzo unitario pari ad Euro 35,015 la tonnellata per il conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente da lavorazioni di demolizione (cfr. tariffa CAL24_PRREC.P17.009.001 del Nuovo Prezzario 2024 della Regione Calabria). Posto che il peso complessivo delle strutture demolite risulta pari a circa 179,50 tonnellate (secondo le semplificazioni assunte nei calcoli), il costo totale per il conferimento a discarica del materiale demolito risulta pari a Euro 6.285,28. Quindi, sulla scorta dei calcoli sopra esplicitati, considerando un abbattimento dei costi del 30%, si è ottenuto che il **costo complessivo di demolizione, trasporto e conferimento a discarica del materiale di risulta è pari a Euro 21.001,47.**

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEL CAPANNONE

Il calcolo dei costi di ricostruzione a nuovo è stato eseguito utilizzando l'applicativo CNAPPC-CRESME, riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e disponibile sul sito web <http://architetti.cresme.it/default.aspx>. Al fine di determinare il costo di



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



ricostruzione dell'immobile si utilizza il seguente modello di stima parametrico:

$$C_c = CMT * (X1 * X2 * ... * Xn * Y1 * Y2 * ... * Yn)$$

nel quale con CC si indica il costo di ricostruzione, con CMT si indica il costo di costruzione posto a base del modello teorico, con X1,n si indica il generico (n-esimo) fattore correttivo endogeno e con Y1,n si indica il generico (n-esimo) fattore correttivo esogeno.

Pertanto, in accordo con il modello parametrico sopra indicato, il costo finale dell'opera (costo di ricostruzione) si determina applicando al costo base (definito analizzando progetti costruttivi di diverse tipologie edilizie) specifici coefficienti correttivi che consentono di adattare il risultato del modello teorico al caso specifico. I fattori correttivi in argomento si differenziano in due principali categorie: 1) fattori correttivi endogeni; 2) fattori correttivi esogeni. I fattori correttivi endogeni si riferiscono alle caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto) sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.). I fattori correttivi esogeni, di contro, riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e per la movimentazione dei materiali da costruzione. Al fine di applicare al costo di costruzione i fattori correttivi sopra indicati, la scrivente ha considerato:

- **Capannone** avente struttura portante in conglomerato cementizio armato, realizzata con concessione edilizia n. 90/1979 e successiva in variante n. 4/1983 rilasciato dal comune di Curinga il febbraio 1983; considerato che la porzione di fabbricato in argomento, che presenta una superficie lorda parametrica pari a 334,58 metri quadrati risulta pari ad Euro 688,00 il metro quadrato di immobile (cfr. scheda riportata quale allegato n. 37); moltiplicando tale valore per la superficie parametrica dell'immobile, si ottiene che il costo di costruzione complessivo della porzione di capannone avente struttura in cemento armato che risulta pari a Euro 230.191,04, di cui: a) Euro 116.591,76 sono afferenti alla macro-categoria "edilizia"; b) Euro 84.526,15 risultano afferenti alla macro-categoria "strutture"; c) Euro 9.391,79 risultano afferenti alla macro-categoria "impianti elettrici"; d) Euro 19.681,33 risultano afferenti alla macro-categoria "altri impianti".



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



Porzione	Costo di costruzione [€/mq]	Costo Complessivo [€]	Edilizia	Strutture	Impianti elettrici	Altri Impianti
Capannone	€ 688,00	€ 230.191,04	€ 116.591,76	€ 84.526,15	€ 9.391,79	€ 19.681,33

CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

E' necessario, al fine di stimare il più probabile dei prezzi (ossia, il valore) del fabbricato, calcolare il deprezzamento subito nel tempo decorso fra la data della loro realizzazione (1983) e la data (attuale) della stima (2024). Si ritiene opportuno mettere in evidenza che il processo di deprezzamento agisce durante la vita di un edificio, al termine della quale lo stesso immobile perde tutto il suo valore. Pertanto, al fine di determinare il costo di ricostruzione deprezzato totale degli immobili staggiti, occorre determinare i deprezzamenti da applicare ai costi di ricostruzione a nuovo sopra indicati. Tali deprezzamenti dipendono sia dall'età della struttura (vetustà) sia dalla sua vita attesa (vita utile). In particolare, nel caso di specie, il deprezzamento è stato valutato per ciascuna categoria di lavorazione (edilizia, strutture, impianto elettrico, altri impianti) dell'intera struttura edilizia. Si riporta nella seguente tabella la vita utile [n] considerata nel calcolo per ciascuna categoria del fabbricato:

Categoria	Vita Utile (n)
Edilizia	70
Strutture	50
Impianti elettrici	25
Altri impianti	20

Per quanto concerne la vetustà del fabbricato, posto che il manufatto in argomento è stato realizzato nel 1990, gli anni di vetustà risultano pari a 39.

Il deprezzamento delle parti edili e strutturali è stato valutato con il modello dell'*Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers* (UEC):

$$d_t = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{14.000} - 0,0286 \tag{1}$$

nella quale **d_t [%]** indica il deprezzamento percentuale annuo, **t** indica la vetustà della porzione di struttura considerata, **n** la vita utile. La formula



Ing. Donatella Pileggi

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



sopra indicata consente di ricavare l'andamento del deprezzamento al variare della vetustà del fabbricato [t]. In particolare, il deprezzamento percentuale è nullo se la vetustà è nulla, mentre risulterà pari al 100% per valori di vetustà pari alla vita utile dell'edificio.

Per quanto concerne, invece, il deprezzamento D_t degli impianti, occorre precisare che è stato calcolato con il cosiddetto modello "somma degli anni" in cui la funzione valore-tempo.

La formula che consente di valutare il deprezzamento degli impianti con il modello "somma degli anni" è la seguente:

$$D_t = \sum_{s=1}^t \frac{2 \cdot (n - s + 1)}{n \cdot (n + 1)} \quad (2)$$

nella quale:

t indica la vetustà dell'opera;

n indica la vita utile.

Utilizzando le formule indicate con i numeri (1) e (2), sono stati ottenuti i deprezzamenti da applicare al fabbricato. Si riportano nelle seguenti tabelle i valori in percentuale dei deprezzamenti ottenuti.

CALCOLO DEPREZZAMENTO CAPANNONE	
	Deprezzamento [%]
PORZIONI	
Edilizia	38,09%
Strutture	65,74%
Impianti elettrici	100,00%
Altri Impianti	100,00%

Pertanto, applicando i deprezzamenti in percentuale al costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato, si ottengono i seguenti costi di ricostruzione deprezzati:

- 1) **Capannone** : il costo di ricostruzione deprezzato complessivo della porzione di capannone risulta pari ad **€uro 101.143,51**;

Nella seguente tabella si riporta una sintesi di calcolo del costo di costruzione deprezzato del fabbricato individuato dal sub 3:

LABORATORIO (SALA VENDITA, UFFICI, LABORATORIO CASEARIO)				
Parti del fabbricato	Costo a nuovo	Deprezzamento modello	Deprezzamento [€]	CRD A fabbr [€]
Edilizia	€ 116.591,76	UEC	€ 44.406,91	€ 72.184,85
Strutture	€ 84.526,15	UEC	€ 55.567,49	€ 28.958,66



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
 Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



Impianti elettrici	€ 9.391,79	Somma Anni	€ 9.391,79	€ -
Altri Impianti	€ 19.681,33	Somma Anni	€ 19.681,33	€ -
TOTALE [€]	€ 230.191,04	Costo di ricostruzione deprezzato [€]		€ 101.143,51

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
FOGLIO 16 PARTICELLA 863 SUB 3

Il valore complessivo [V] dell'immobile oggetto di stima, secondo il cost approach (metodo previsto dagli standard internazionali di valutazione), si determina tramite la seguente formula:

$$V = V_t - C_D + CRDA + C_t$$

nella quale V_t indica il valore del terreno (lotto ricadente nell'area agricola del Comune di Curinga) depurato dai cosiddetti costi indiretti (spese notarili e tasse ipotecarie) che risulta pari a **€uro 21.360,00**, C_D sono i costi di demolizione (del capannone e della tettoia, pari a **€uro 21.001,47**), CRDA rappresenta il costo di ricostruzione deprezzato del capannone (CRDA pari ad **€uro 101.143,51**) a cui va sommato l'onorario di progettazione e direzione lavori (C_t pari ad **€uro 13.148,69**). Pertanto, alla luce di quanto sopra indicato, il valore venale dell'unità immobiliare pignorata con riferimento all'anno 2024, identificato in catasto fabbricati del comune di Curinga (Frazione Acconia), al foglio di mappa 16, particella 863, subalterno 3 risulta pari a €uro 114.650,69, arrotondato a **€uro 114.650,00**.

Al valore venale, suddetto, vanno sottratte le spese per l'adeguamento delle difformità presenti. Di seguito vengono esplicitate le varie voci:

Valore finale del LOTTO - foglio 16 Particella 863 SUB 3 detraendo le spese per l'adeguamento delle difformità presenti è:

	€ 114.650,00
Costo presentazione SCIA in sanatoria	- € 1.716,00
Costo Collaudo	- € 1500,00
Costo presentazione pratica di agibilità	- € 600,00
	VALORE SUB 3 € 110.834,00
	Valore arrotondato € 110.800,00



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel / Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



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

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	
Descrizione immobile	<p>L’immobile oggetto di perizia, è sito in contrada Laganello, nel comune di Curinga (frazione Acconia), nello specifico l’unità immobiliare è identificata con le coordinate GPS seguenti: 38.83814966425599, di Latitudine e 16.254223388340485 di Longitudine.</p> <p>Dal punto di vista catastale, sulla base della visura storica per immobile reperita dalla scrivente, è emerso che i beni staggiti, oggetto della presente perizia, sono caratterizzati come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Catasto Fabbricati del comune di Curinga, foglio di mappa 16, particella 863 sub 3, categoria catastale “Opifici” ovvero D/1, indirizzo Contrada Laganello, snc, piano terra, rendita catastale € 3.697,83 intestato al [REDACTED] <p>[REDACTED] con proprietà per la quota 1000/1000 (Cfr. visura catastale storica - allegato n. 4 alla perizia).</p> <p>L’unità immobiliare, oggetto di procedura, è inserita in un fabbricato individuabile come tipologia cielo-terra (caratterizzato da una sovrapposizione di telai, in calcestruzzo armato, costituenti la struttura portante), composto da un piano terra e da un primo piano (cfr. foto</p>



Ing. Donatella Pileggi

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel/Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



n. 1- allegato fotografico della presente relazione). Nella struttura trova sviluppo il caseificio, posto al piano terra individuato catastalmente con il sub 3 ed al piano superiore un'unità immobiliare ad uso abitativo (da come emerso dall'allegato planimetrico, allegato n. 5 alla perizia). L'immobile oggetto di stima, come detto in precedenza, è posto al piano terra, accessibile attraverso porta in pvc che da sul sub 2 (piccolo porticato quadrangolare), come da elaborato planimetrico (cfr. allegato n. 5 allegato planimetrico), che serve il sub 3 e disimpegna il vano di accesso alla scala del sub 6 (cfr. foto n. 2 allegato fotografico).

L'area esterna, individuata con la **particella 863 sub 1**, cinge il fabbricato su tre lati. Sul lato Sud-Est si sviluppa un ampio piazzale, delimitato da recinzione è postp il cancello metallico scorrevole di accesso, che mette in comunicazione la proprietà con la strada SP14, sui lati Sud - Ovest e Nord- Est si estendo due slarghi (cfr. foto n. 1 allegato fotografico della presente relazione). Sul Lato Nord, infine, la particella 863 delimita con particella 862 di proprietà degli eredi [REDACTED]

Per quanto concerne l'**unità immobiliare**, individuata catastalmente nella **particella 863 subalterno 3** (Superficie commerciale 334,58 mq), può essere considerata, in termini di fruizione, divisa in due, una prima parte di libero accesso, zona vendita/amministrazione e la seconda parte, il laboratorio caseario, ad accesso esclusivo del personale.

Nello specifico:

- un'area vendita (**vendita** nell'elaborato planimetrico, riportato nell'allegato n. 6 della presente relazione), di superficie netta (Sn) pari a circa 43,58 metri quadrati con altezza netta di 3,37 metri. La pavimentazione è realizzata con piastrelle beige, le pareti sono piastrellate di colore beige, fino ad un'altezza di 2,50 metri. (cfr. foto n. 3 - allegato fotografico della presente relazione). Nella stessa sala è stato ricavato un area contabile delimitata con struttura removibile in pvc e vetro (cfr. foto n. 4 - allegato fotografico della presente relazione).

L'illuminazione e l'aerazione sono garantite naturalmente mediante la porta d'ingresso, di larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 2,40 metri e 3,06 metri e da finestre a nastro, poste sul lato Nord-Est, di dimensioni di



Ing. Donatella Pileggi

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875

pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



	<p>larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,00 e 6,00 metri (cfr. foto n. 5 -6 – allegato fotografico della presente relazione).</p> <p>In comunicazione con l'area vendita vi è un piccolo bagno di superficie netta pari a 2,67 metri quadrati privo di areazione naturale. Il bagno è rifinito con piastrellatura su pareti e pavimento di colore beige.</p> <p>Dalla zona vendita si ha accesso alla zona uffici tramite due porte a battente, di larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 0,80 metri e 2,12 metri, poste sul lato Sud-Ovest, e tramite porta di larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 0,84 metri e 2,10 metri, si ha accesso al laboratorio caseario (cfr. foto n. 7 – allegato fotografico della presente relazione).</p> <p>- Uffici (Uffici nell'elaborato planimetrico, riportato nell'allegato n. 6 della presente relazione) di superficie netta pari a circa 27,50 metri quadrati. L'ambiente è caratterizzato da pareti tinteggiate di beige e pavimento con piastrelle di colore marrone effetto legno. Il locale risulta privo di apertura che garantisca il ricambio naturale dell'aria. L'illuminazione è garantita da punti luce posti al soffitto (cfr. foto n.8 allegato fotografico della presente relazione).</p> <p>Come detto precedentemente, una porta mette in comunicazione l'area vendita con la zona laboratorio seguita da un corridoio che disimpegna lo spogliatoio e la zona manifatturiera. Nello specifico si ha la seguente distribuzione di ambienti:</p> <p>- Spogliatoio 1 (Spogl. 1 nell'elaborato planimetrico, riportato nell'allegato n. 6 della presente relazione) di superficie netta pari a circa 14,08 metri quadrati. L'ambiente è caratterizzato da pareti piastrellate con colore bianco mentre il pavimento presenta piastrelle di colore beige. Illuminazione e aerazione sono di tipo naturale con finestre a nastro di dimensioni in larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 1,00 e 3,20 metri. I locali risultano non finiti (cfr. foto n. 9 allegato fotografico della presente relazione).</p> <p>- Laboratorio caseario (Lab. nell'elaborato planimetrico, riportato nell'allegato n. 6 della presente relazione) di superficie netta pari a circa 164,50 metri quadrati. L'ambiente è caratterizzato da pareti piastrellate di colore bianco mentre la pavimentazione presenta piastrelle di</p>
--	--



In Donatella Pileggi

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



	<p>colore beige. Illuminazione e aerazione naturale, sono garantite da una porta in vetro e acciaio (con chiusura a saracinesca metallica) di dimensioni in larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 2,43 e 3,00 metri e da una porta in pvc vetrata, dotata di maniglione antipanico, di dimensioni in larghezza ed altezza rispettivamente pari a circa 2,08 e 2,36 metri. Sul lato Nord sono poste delle finestre a nastro che al momento sono sigillate con pannellature, quindi non apribili (cfr. foto n. 10 - 11 - 12 allegato fotografico della presente relazione).</p> <p>- Spogliatoio 2 (Spogl. 2 nell'elaborato planimetrico, riportato nell'allegato n. 6 della presente relazione) di superficie netta pari a circa 10,12 metri quadrati. L'ambiente è caratterizzato da pareti e pavimento piastrellati di colore beige. Illuminazione e aerazione sono di tipo artificiale nonostante la presenza di due finestre, una nello spogliatoio e una nel bagno di dimensioni rispettivamente in altezza, larghezza e altezza parapetto di 1,33 metri, 0,60 e 0,82 metri, che risultano tuttavia oscurate e non apribili. (cfr. foto n.13 -14 allegato fotografico della presente relazione). Il vano indicato come Spogliatoio 2 è nello specifico composto da una prima area dedicata al cambio abito e da un seconda zona composta da antibagno, bagno e doccia. Lo stato dei locali risulta trasandato</p> <p>- Spogliatoio 3 (Spogl. 3 nell'elaborato planimetrico, riportato nell'allegato n. 6 della presente relazione) di superficie netta pari a circa 9,85 metri quadrati. L'ambiente è caratterizzato da pareti e pavimento piastrellati di colore beige. Illuminazione e aerazione sono di tipo artificiale nonostante la presenza di due finestre, una nello spogliatoio e una nel bagno di dimensioni rispettivamente in altezza, larghezza e altezza parapetto di 1,33 metri, 0,60 e 0,82 metri, che risultano tuttavia oscurate e non apribili (cfr. foto n. 15 - 16 allegato fotografico della presente relazione). Il vano indicato come Spogliatoio 3 è nello specifico composto da una prima area dedicata al cambio abito e da un seconda zona composta da antibagno, bagno e doccia. Lo stato dei locali risultano malmessi.</p> <p>- Deposito cisterne (Dep.Cisterne nell'elaborato planimetrico, riportato nell'allegato n. 6 della presente relazione) posto sul lato Nord-Ovest dello stabile, di</p>
--	--



	dimensioni 59,78 metri quadrati, presenta l'accesso tramite porta scorrevole, metallica (cfr. foto n. 17 allegato fotografico della presente relazione). Il locale si presenta con una struttura in acciaio coperta da pannelli di coibentato, utilizzato come ricovero delle cisterne contenenti il latte, delimitato da elementi di tamponamento (cfr. foto n. 18 allegato fotografico della presente relazione).
Ubicazione	Comune di Curinga, (CZ)- Contrada Laganello, frazione Acconia
Dati Catastali	Dal punto di vista catastale, sulla base della visura storica per immobile reperita dalla scrivente, è emerso che i beni staggiti, oggetto della presente perizia, sono caratterizzati come segue: - Catasto Fabbricati del comune di Curinga, foglio di mappa 16, particella 863 sub 3 , categoria catastale "Opifici" ovvero D/1, indirizzo Contrada Laganello, snc, piano terra, rendita catastale € 3.697,83 intestato al [REDACTED] [REDACTED] con proprietà per la quota 1000/1000 (Cfr. visura catastale storica - allegato n.4 alla perizia).
Proprietà	I beni sono di proprietà della società "[REDACTED]" (soggetto esecutato), da quanto emerge dalle visure castali, nella seguente quota: foglio 16 del comune di Curinga particella 863 subalterno 3 per la quota 1000/1000. La società venne costituita dai [REDACTED] come società in accomandita semplice, nella quale il signor [REDACTED] risulta essere socio accomandatario con responsabilità illimitata ed i signori [REDACTED] soci accomandanti con responsabilità limitata alla quota conferita. In data 26 gennaio 2010 con atto a firma del Notar Mario Bilangione si registra una variazione delle quote societarie con una cessazione della quota di partecipazione del signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] risulta composta dal signor [REDACTED] [REDACTED] Il possesso è quindi relativo alla società nella persona dei



	<p>suoi soci. Dall'estrapolazione della visura storica della società (cfr. allegato 16 alla presente perizia) si può vedere come la società risulta inattiva con il sig. [REDACTED] come socio accomandante. Ad oggi, l'opificio, oggetto di pignoramento, costituisce parte del ramo d'azienda concesso in locazione alla ditta [REDACTED] con contratto di affitto d'azienda sottoscritto in data 20 marzo 2018 a firma del Notar Paolo Frugiele, registrato in Lamezia Terme il 27 marzo 2018, per la durata di nove anni dalla data del 1 aprile 2018 (cfr. contratto di fitto allegato n. 36 alla relazione).</p>
<p>Provenienza del Bene</p>	<p>Allo scopo di verificare lo stato di possesso degli immobili oggetto della presente procedura, la scrivente estraeva elenco sintetico delle formalità a carico della società "[REDACTED]" e degli immobili oggetto di perizia (foglio 16 particella 863 subalterno 3) (Cfr. allegato n. 7 - 8 alla perizia). Dall'elenco delle formalità a carico della società "[REDACTED]" si legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/12/1999 - Registro Particolare 20208 Registro Generale 26296 - Pubblico ufficiale COMERCI SAPIENZA Repertorio 35557 del 30/11/1999 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO DI SOCIETA' - Immobili siti in CURINGA (CZ) (Cfr. nota di trascrizione, richiesta atto e atto notarile - allegato 9-10-11). - Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/07/2013 - Registro Particolare 6811 Registro Generale 9746 Pubblico ufficiale COMERCI SAPIENZA Repertorio 35557 del 30/11/1999 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Immobili siti in CURINGA(CZ) (Cfr. nota di trascrizione, richiesta atto e atto notarile - allegato 12-10-11). <p>Per completezza di ricostruzione, la sottoscritta ha richiesto, al Notar Sapienza Comerci, notaio in Vibo Valentia, copia dell'atto sopra citato, atto costitutivo in accomandita semplice, (cfr. richiesta atto e copia atto -</p>



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel/Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



	<p>allegato 10-11), dove si legge:</p> <p>(...) Art.1<< Viene costituita tra i predetti signori [REDACTED] una società in accomandita semplice sotto la seguente ragione sociale:</p> <p>“ [REDACTED] è socio accomandatario con responsabilità illimitata ed i signori [REDACTED] sono i soci accomandanti con responsabilità limitata alla quota conferita.</p> <p>(...)</p> <p>(...) La quota assunta dal signor [REDACTED] è liberata mediante apporto, nella qui costituita società, dell'azienda di sua proprietà, con sede principale in Curinga alla Contrada Laganello e sede secondaria in Filadelfia alla Via F. Serrao ; (...)</p> <p>(...) L'azienda apportata è comprensiva di tutti gli enti mobiliari e dell'immobile che sarà di seguito precisato, le attrezzature e tutto quanto forma oggetto della stessa (...)</p> <p>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</p> <p>Ai fini della trascrizione del presente atto, il signor [REDACTED] [REDACTED] precisa che l'immobile conferito nella costituita società è il seguente:</p> <p>- unità immobiliare ubicata al piano terra del fabbricato sito in Curinga alla località “Laganello”, adibita a laboratorio artigianale per la lavorazione dei prodotti caseari, avente una superficie complessiva di metri quadrati 400 (quattrocento) circa, confinante con residua proprietà del conferente e spazio condominiale dai restanti lati.</p> <p>Censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Curinga alla Partita 1.00.976, foglio 16 mappale: 863 sub 3, località Laganello, piano T, categoria D/1, R.C.L. 7.160.000.</p> <p>Il fabbricato di cui fa parte l'immobile sopra descritto, è stato realizzato sull'area già individuata al Catasto Terreni del predetto Comune, al foglio 16 particella 863 (ex 736/b – derivata a sua volta dell'originaria particella 59), acquistata dal sig. [REDACTED] con atto ricevuto dal Notaio Fortunato Galati, già di Lamezia Terme, in data 30 dicembre 1974, Repertorio n. 90615, registrato a Lamezia Terme il 14 gennaio 1975 al n. 128 Vol. 209.</p> <p>L'immobile è quindi pervenuto, alla società “ [REDACTED] ” tramite l'atto di conferimento, sopra citato, da parte del sig. [REDACTED].</p>
--	--



Ing. Donatella Pileggi

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel/Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875

pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



<p>Occupazione</p>	<p>L'opificio oggetto di pignoramento costituisce parta del ramo d'azienda concesso in locazione alla ditta [REDACTED] con contratto di affitto d'azienda sottoscritto in data 20 marzo 2018 a firma del Notar Paolo Frugiule, registrato in Lamezia Terme il 27 marzo 2018, per la durata di nove anni dalla data del 1 aprile 2018 (cfr. allegato 38 alla relazione).</p>
<p>Formalità gravanti</p>	<p>Da quanto emerso dalle ispezioni ipotecarie, risultano, trascritto :</p> <p>- pignoramento del 23/03/2023 - Registro Particolare 3250 Registro Generale 4530 in essere. (cfr. elenco sintetico allegato n. 7-8 della presente relazione).</p> <p>In merito ai costi da sostenersi per le cancellazione delle formalità pregiudizievole gravanti sul bene pignorato, aggiornato al D.L. 104/2013 sono pari:</p> <p style="text-align: center;">Costo cancellazione formalità</p> <p>ISCRIZIONE del 30/07/2013 - Registro Particolare 885 Registro Generale 10933 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 13791/8995 del 23/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA</p> <p>IMPOSTA IPOTECARIA (codice 649T) – 0,5% dell'ipoteca che si intende cancellare con un minimo di 200,00 euro).....€ 1500,00</p> <p>TASSA IPOTECARIA (codice 778T).....€ 35,00</p> <p>IMPOSTA BOLLO (codice 456T) €59,00</p> <hr/> <p style="text-align: right;">Totale € 1594,00</p> <p>ISCRIZIONE del 04/07/2014 - Registro Particolare 598 Registro Generale 7776 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21020/10038 del 03/07/2014 IPOTECA VOLONTARIA</p>



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
 Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



<p>IMPOSTA IPOTECARIA (codice 649T) – 0,5% dell’ipoteca che si intende cancellare con un minimo di 200,00 euro).....€ 1250,00</p> <p>TASSA IPOTECARIA (codice 778T)€ 35,00</p> <p>IMPOSTA BOLLO (codice 456T)€59,00</p> <hr/> <p style="text-align: right;">Totale € 1344,00</p> <p>ISCRIZIONE del 02/10/2017 - Registro Particolare 1498 Registro Generale 12694 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1756/3017 del 27/09/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE</p> <p>IMPOSTA IPOTECARIA (codice 649T) – 0,5% dell’ipoteca che si intende cancellare con un minimo di 200,00 euro).....€ 2277,00</p> <p>TASSA IPOTECARIA (codice 778T)€ 35,00</p> <p>IMPOSTA BOLLO (codice 456T)€59,00</p> <hr/> <p style="text-align: right;">Totale € 2371,00</p> <p>ISCRIZIONE del 02/10/2017 - Registro Particolare 1499 Registro Generale 12695 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1757/3017 del 27/09/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE</p> <p>IMPOSTA IPOTECARIA (codice 649T) – 0,5% dell’ipoteca che si intende cancellare con un minimo di 200,00 euro).....€ 880,00</p> <p>TASSA IPOTECARIA (codice 778T)€ 35,00</p> <p>IMPOSTA BOLLO (codice 456T)€59,00</p> <hr/> <p style="text-align: right;">Totale € 974,00</p>
--



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



	<p>ISCRIZIONE del 25/05/2022 - Registro Particolare 614 Registro Generale 7376 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2655/3022 del 23/05/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE</p> <p>IMPOSTA IPOTECARIA (codice 649T) – 0,5% dell’ipoteca che si intende cancellare con un minimo di 200,00 euro).....€ 5274,00</p> <p>TASSA IPOTECARIA (codice 778T) € 35,00</p> <p>IMPOSTA BOLLO (codice 456T) €59,00</p> <hr/> <p style="text-align: right;">Totale € 5368,00</p> <p>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO (23/03/2023 - Registro Particolare 3250 Registro Generale 4530</p> <p>IMPOSTA IPOTECARIA (codice 649T) €200,00</p> <p>IMPOSTA BOLLO (codice 456T) €59,00</p> <p>TASSA IPOTECARIA (codice 778T) € 35,00</p> <hr/> <p style="text-align: right;">Totale € 294,00</p>
<p>Conformità Urbanistica</p>	<p>Il fabbricato all’interno del quale trova sviluppo l’unità immobiliare oggetto di procedimento, è stato edificato con concessione edilizia n. 90 del 27 agosto 1979 rilasciata dal comune di Curinga ai signori [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione di <i>un</i> <i>fabbricato, con destinazione “Caseificio”</i> (cfr. allegato 3 alla perizia).</p> <p>Alla predetta concessione fa seguito la concessione edilizia per variante in corso d’opera n.4 del 10 febbraio 1983 con la quale si autorizzava la sopraelevazione in parte di un piano primo da adibire ad abitazione del custode (cfr. allegato 17 alla perizia). Dalla disamina del progetto, depositato presso il comune</p>



Ing. Donatella Pileggi

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



<p>di Curinga, la planimetria catastale reperita presso N.C.E.U. ed il confronto con lo stato di fatto del fabbricato nel quale l'unità immobiliare è inserita (particella 863 subalterno 3), è emerso delle piccole difformità prospettiche mentre a livello planimetrico, lo sviluppo degli ambienti non corrisponde tra le varie planimetrie depositate (cfr. elaborato grafico n. 6-6.1-6.2-6.3 alla presente perizia).</p> <p>A livello planimetrico, dal confronto tra le varie planimetrie si evince come il lo stato di progetto è privo della tettoia destinata a deposito cisterne e presenta una minima variazione dello sviluppo interno degli ambienti (cfr. allegato n.6.2 alla perizia).</p> <p>Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si mette in evidenza una variazione di alcuni ambienti.</p> <p>Dal sopralluogo e dalla visione aerea (cfr. ortofoto – allegato 31 alla perizia) si può notare le superfetazioni, realizzate negli anni, poste a ridosso dell'unità oggetto del procedimento.</p> <p>Si mette in evidenza che la scrivente è chiamata alla verifica della sola conformità urbanistica dell'unità pignorata e non di tutto il compendio immobiliare insistente sulla particella 863. Di seguito quindi viene presa in considerazione la sola tettoia (deposito cisterne) che risulta essere presente in planimetria catastale e quindi facente parte del sub 3 pignorato.</p> <p>Nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none">- per quanto riguarda il sub 3, è stato variato il volume rispetto a quello di progetto, per la presenza della tettoia (deposito cisterne) realizzata in acciaio con delimitata da elementi di tamponamento;- diversa distribuzione interna degli ambienti; <p>La realizzazione di una tettoia comporta una nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e.1) del DPR 380/01, fermo restando le opere pertinenziali disciplinate dal successivo punto e.6).</p> <p>L'immobile ricade in vincolo paesaggistico e riprendendo l'articolo 146, comma 4 del decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 dice: <i>L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:</i></p> <p>a) <i>per i lavori, realizzati in assenza o difformità</i></p>

**Ing. Donatella Pileggi**[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel/Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

	<p><i>dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;</i></p> <p><i>b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;</i></p> <p><i>c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.</i></p> <p>L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.</p> <p>Da quanto detto, la tettoia, utilizzata come deposito cisterne, costituisce un prolungamento del capannone, e non ricade nei casi in cui non può essere rilasciata l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria poiché non ricadente nei casi contemplati nell'articolo 167, commi 4 e 5.</p> <p style="text-align: center;">Costo abbattimento tettoia</p> <p>- Costo unitario di demolizione e trasporto a discarica vuoto per pieno [€/mc] (cfr. tariffa CAL24_01.A03.001.002)</p> <p>Costo demolizione € 2989,59</p> <p>- Costo unitario smaltimento [€/mc] (cfr. tariffa CAL24_PRREC.P17.009.001)</p> <p>Costo smaltimento €1159,83</p>
--	---



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



	<p>Totale €4149,42</p> <p>Per la diversa distribuzione degli interni, questa è sanabile con una Scia per opere interne in sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n.380/2001 - una sanzione pecuniaria€ 516,00</p> <p>Spese tecniche..... € 1200,00</p> <hr/> <p style="text-align: right;">Totale € 1716,00</p> <p>Inoltre, non essendo stato reperito nessuno certificato di collaudo presso l'ufficio tecnico del comune di Curinga, pratica per l'ottenimento del collaudo statico da parte di un tecnico abilitato. Detto ciò si contabilizzano le possibili spese da sostenere:</p> <p>Spese tecniche Collaudo..... € 1500,00</p> <p>Infine, per l'ottenimento dell'agibilità, questa può essere ottenuta tramite presentazione S.C..I.A. di Agibilità da parte di un tecnico incaricato</p> <p>Spese tecniche Agibilità..... € 600,00</p> <hr/> <p style="text-align: right;">Totale € 2100,00</p>
Agibilità o Abitabilità	Nel fascicolo presente presso l'archivio del comune di Curinga non è stata reperito alcun certificato di agibilità.
Valore di mercato	<p>Il valore complessivo [V] dell'immobile oggetto di stima, secondo il cost approach (metodo previsto dagli standard internazionali di valutazione), si determina tramite la seguente formula:</p> $V = V_t - C_D + CRD_A + C_t$ <p>nella quale V_t indica il valore del terreno (lotto edificabile ricadente nell'area agricola del Comune di Curinga) depurato dai cosiddetti costi indiretti (spese notarili e tasse ipotecarie) che risulta pari a €uro 21.360,00, C_D sono i costi di demolizione (del capannone, pari a €uro 21.001,47), CRDA e CRDB rappresentano rispettivamente i costi di ricostruzione deprezzati della porzione di capannone adibita a laboratorio (CRDA pari</p>



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
 Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
 pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



	<p>ad €uro 101.143,51) a cui va sommato l'onorario di progettazione e direzione lavori (Ct pari ad €uro 13.148,69). Pertanto, alla luce di quanto sopra indicato, il valore venale dell'unità immobiliare pignorata con riferimento all'anno 2024, identificato in catasto fabbricati del comune di Curinga (Frazione Acconia), al foglio di mappa 16, particella 863, subalterno 3 risulta pari a €uro 114.650,69, arrotondato a €uro 114.650,00.</p> <p>Valore finale del LOTTO - foglio 16 Particella 863 SUB 3 detraendo le spese per l'adeguamento delle difformità presenti è:</p> <table data-bbox="496 757 1278 1048"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">€ 114.650,00</td> </tr> <tr> <td>Costo presentazione SCIA in sanatoria</td> <td style="text-align: right;">- € 1.716,00</td> </tr> <tr> <td>Costo Collaudo</td> <td style="text-align: right;">- € 1500,00</td> </tr> <tr> <td>Costo presentazione pratica di agibilità</td> <td style="text-align: right;">- € 600,00</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">VALORE SUB 3 € 110.834,00 Valore arrotondato € 110.800,00</p>		€ 114.650,00	Costo presentazione SCIA in sanatoria	- € 1.716,00	Costo Collaudo	- € 1500,00	Costo presentazione pratica di agibilità	- € 600,00
	€ 114.650,00								
Costo presentazione SCIA in sanatoria	- € 1.716,00								
Costo Collaudo	- € 1500,00								
Costo presentazione pratica di agibilità	- € 600,00								
<p style="text-align: center;">APE (Attestato Prestazione Energetica)</p>	<p>L'Attestazione di Prestazione Energetica allegata al contratto con cui si concede in locazione, alla ditta [REDACTED] [REDACTED] l'unità pignorata (contratto di affitto d'azienda sottoscritto in data 20 marzo 2018 a firma del Notar Paolo Frugiuele, registrato in Lamezia Terme il 27 marzo 2018, per la durata di nove anni dalla data del 1 aprile 2018) (cfr allegato n. 36 alla relazione), <u>risulta in corso di validità non essendo intervenute modifiche sostanziali che possano incidere sulle prestazioni energetiche dell'unità staggita.</u></p>								

QUESITO 17. Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni

Una dettagliata documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima è riportata nell'Allegato fotografico in appendice alla relazione peritale.

QUESITO 18. provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.



Ing. Donatella Pileggi

Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875

pec: donatella.pileggi@ingpec.eu



L'attestato di prestazione energetica (Ape) ha una **validità** temporale di **dieci anni** a partire dalla data di registrazione riportata. L'attestato di prestazione energetica deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione energetica che comporta la modifica della classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. L'eventuale aggiornamento di un attestato di prestazione energetica non incide sulla sua validità temporale.

La normativa che regola l'Attestato di Prestazione Energetica è il Decreto Legislativo 10/06/2020, n.48 che modifica il D.Lgs. 192/2005, nel quale sono specificati tutti i dettagli riguardanti il procedimento, compresa la validità dell'APE.

L'ape è valido 10 anni ma ad alcune condizioni:

- non sono intervenute variazioni sugli impianti per tutta la durata dell'attestato;
- siano state effettuate le regolari operazioni di controllo e manutenzione impianti.

Essendo, in questo caso, in presenza del solo boiler elettrico dedicato esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria, questo, ai fini dell'APE, non viene considerato un impianto termico. Quindi, si può concludere che un boiler dedicato alla sola produzione di acqua calda non necessita di Libretto di Impianto e quindi di manutenzione periodica.

Da quanto su detto, l'Attestazione di Prestazione Energetica allegata al contratto con cui si concede in locazione, alla ditta [REDACTED] l'unità pignorata, con contratto di affitto d'azienda sottoscritto in data 20 marzo 2018 a firma del Notar Paolo Frugiuole, registrato in Lamezia Terme il 27 marzo 2018, per la durata di nove anni dalla data del 1 aprile 2018 (cfr allegato n. 36 alla relazione), risulta in corso di validità non essendo intervenute modifiche sostanziali che possano incidere sulle prestazioni energetiche dell'unità staggita.

Nella speranza che la presente relazione possa risultare un valido ausilio alla S.V. Ill.ma, al fine di poterne desumere dati ed elementi per la definizione della procedura, la scrivente ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni eventuale richiesta di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

IL C.T.U.

Ing. *Donatella Pileggi*



Ing. Donatella Pileggi

[REDACTED]
Via R. Fortina n. 5 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel /Fax: 0968.523950 ~ Cell.320.6121875
pec: donatella.pileggi@ingpec.eu

