

# TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Prov. di Catanzaro

G.E. Dott.ssa A. FORESTA

PROCEDURA ESECUTIVA N.°82/2016

ALLEGATO :

1

TITOLO :

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

ORIGINALE

UBICAZIONE IMMOBILI

PROVINCIA: CATANZARO - COMUNE: GIZZERIA - VIA FIRENZE - VIA A. VESPUCCIE  
E LOC. MARTINO GABELLA

IL C.T.U.

Ing. G. Chirillo

Lamezia Terme 02 agosto 2017



## INDICE

### PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa	pag. 5
2. Svolgimento indagini peritali	pag. 11
3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n.°1	pag. 13
4. Quesito n.° 4	pag. 13
4.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall'atto di pignoramento	pag. 14
4.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione dei beni pignorati descritti nei lotti n.°1, 2,3 e 4	pag. 19
4.3 Caratteristiche generali della zona di ubicazione dei beni pignorati descritti nel lotto n.°5	pag. 22
4.4 Descrizione del fabbricato ospitante i beni pignorati descritti nei lotti nn.°2,3 e 4	pag. 26
4.5 Dati catastali, confini e descrizione dei lotti in cui sono stati suddivisi i beni pignorati	pag. 27
4.5.1 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°1	pag. 27
4.5.2 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°2	pag. 42
4.5.3 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°3	pag. 47
4.5.4 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°4	pag. 54
4.5.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°5	pag. 58
4.6 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari	pag. 60
5. Quesito n.°5	pag. 61



5.1 Provenienza dei beni descritti nel lotto n.°1	pag. 61
5.2 Provenienza dei beni descritti nei lotti n.°2,3 e 4	pag. 62
5.3 Provenienza dei beni descritti nel lotto n.°5	pag. 66
6. Quesito n.°6	pag. 67
7. Quesito n.°7	pag. 67
8. Quesito n.°8	pag. 71
9. Quesito n.°9	pag. 72
10. Quesito n.°10	pag. 76
11. Quesito n.°11	pag. 81
12. Quesito n.°12	pag. 82
12.1 Regolarità edilizia ed urbanistica del bene descritto nel lotto n.°1	pag. 82
12.2 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni descritti nei lotti nn.°2,3 e 4	pag. 85
12.3 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni descritti nel lotto n.°5	pag. 86
13. Quesito n.°13	pag. 88
13.1 Sanabilità immobile descritto nel lotto n.°1	pag. 88
13.2 Sanabilità immobili descritti nei lotti nn.°2, 3 e 4	pag. 96
14. Quesito n.°14	pag. 120
15. Quesito n.°15	pag. 121
15.1 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti ( $\beta$ )	pag. 122



15.2 Stima del bene pignorato descritto nel lotto n.°1	pag. 123
15.3 Stima dei beni pignorati descritti nei lotti 2 e 3	pag. 128
15.4 Stima del bene pignorato descritto nel lotto n.°4	pag. 130
15.5 Stima del bene pignorato descritto nel lotto n.°5	pag. 141
15.6 Stima del valore d'uso dei beni pignorati descritti nei lotti nn.°2,3 e 4	pag. 147
15.7 Individuazione lotti	pag. 149
16. Quesito n.° 16	pag. 154
17. Quesito n.° 17	pag. 177
18. Conclusioni	pag. 177

#### PARTE II – ALLEGATI DAL N.°1 AL N.°4

Allegato n.°1: Documentazione fotografica

Allegato n.° 2: Visure Catastali

Allegato n.°3: Elenco sintetico delle formalità

Allegato n.°4: Elenco sintetico delle formalità per immobile

#### PARTE III – ALLEGATO N.°5

Allegato n.°5: Elenco esteso delle formalità

#### PARTE IV – ALLEGATO DAL N.°6 AL N.°10

Allegato n.°6: Titoli di provenienza dei beni

Allegato n.°7: Estratto mappa catastale degli immobili pignorati

Allegato n.°8: Elenco immobili, Elaborati planimetrici e Planimetrie  
Catastali

Allegato n.°9: Rilievo immobili pignorati



**Allegato n.°10: Comparabili**

**PARTE V – ALLEGATO DAL N.°11 AL N.°23**

**Allegato n.°11: Copia concessioni edilizie**

**Allegato n.°12: Copia Domande di Condono**

**Allegato n.°13: Certificazione Comune di Gizzeria**

**Allegato n.°14: Certificato di destinazione urbanistica**

**Allegato n.° 15: Attestazione Capitaneria di Porto Vibo Valentia**

**Allegato n.° 16: Contratti di locazione**

**Allegato n.°17: Estratto atti di matrimonio**

**Allegato n.°18: Certificato di morte** [REDACTED]

**Allegato n.°19: Ordinanza separazione provvisoria tra** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Allegato n.°20: Copia Certificato di agibilità**

**Allegato n.°21: Copia NTA PSC**

**Allegato n.°22: Certificato Ufficio tecnico erariale relativo alla particella  
124 del foglio di mappa 19**

**Allegato n.°23: Verbali operazioni peritali**



## RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n.°82/2016

### 1. Premessa

In data 15.03.2017, nella procedura esecutiva n.°82/2016 promossa da Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.A., nei confronti dei

[REDACTED] la S.V. Ill.ma

nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n.°1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva i seguenti quesiti:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali 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 12; per beni per i quali la documentazione è completa ed idonea

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

5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi 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, o 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 i vincoli 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 i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a



quest' 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, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (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 relativi per le 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 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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 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 la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n.°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale 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 del 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 dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n.°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

15) Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della



determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario 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 supporti 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 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, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla



particella ed 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.

## **2. Svolgimento delle indagini peritali**

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice il 21/03/2017 il sottoscritto Esperto si recava nelle date del 20/04/2017, 03/05/2017, 11/05/2017 e 30/05/2017, a seguito degli avvisi di inizio delle operazioni peritali, in Via Firenze e in Via Amerigo Vespucci del comune di Gizzeria (CZ), presso i luoghi di ubicazione dei beni oggetto di procedura, ove effettuava i necessari rilievi fotografici e piano altimetrici (*Cfr. all. n. °23*).

Il sottoscritto, ai fini della corretta esecuzione dell'incarico, eseguiva, altresì, le dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Ufficio Tecnico - Settore urbanistica - del Comune di Gizzeria;
- Ufficio Tecnico - Settore Condono - del Comune di Gizzeria;
- Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata - del Comune di Gizzeria;



- Ufficio Tecnico - Settore Patrimonio, usi civici - del Comune di Gizzeria;
- Ufficio Tecnico - Settore Patrimonio, usi civici - della Regione Calabria;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);
- Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - della provincia di Catanzaro;
- Cancelleria Civile – Protocollo generale - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile – Sez. Esecuzioni Immobiliari- del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile – Sez. Fallimentare- del Tribunale di Lamezia Terme;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme;
- Agenzia del demanio di Catanzaro;
- Capitaneria di Porto di Vibo Valentia;
- Studio notarile dott. Mario Bilangione.

Infine, per valutare correttamente gli immobili pignorati, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona mediante il sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [REDACTED] (Cfr. all. n.°10).



### 3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n.°1

*“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però 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 pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti è sufficiente, ex art. 567 c.p.c., ed è idonea oltre che completa.

Si precisa che nel fascicolo della procedura è presente la certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., resa dal notaio dott.ssa Maria Carmela Ressa a cui sono allegati gli estratti delle mappe catastali.

### 4. Quesito n.°4

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



#### 4.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall'atto di pignoramento

Dall'atto di pignoramento e dalla successiva trascrizione si evince che oggetto del pignoramento sono i seguenti beni:

1. *Fabbricato cielo terra adibito ad albergo sito in Gizzeria, via Firenze n. 15, censito al NCEU del detto comune al foglio di mappa n. 19, p.lla 589 di proprietà del [REDACTED]*
2. *Immobili siti in Gizzeria, via Nazionale (oggi A. Vespucci), censiti al NCEU del detto comune al foglio di mappa n. 19, p.lla 124, sub 1, 4 e 5 di proprietà del [REDACTED]*
3. *Immobili ubicati in Gizzeria, via Nazionale (oggi A. Vespucci), censiti al NCEU del detto comune al foglio di mappa n. 19, p.lla 124, sub 2 e 3 di proprietà della [REDACTED]*
4. *Terreni siti nel comune di Gizzeria, censiti al NCEU del detto comune al foglio di mappa n. 16, p.lle 46 e 85 di proprietà in comune e pro indiviso di [REDACTED]*

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto Esperto è emerso che:

- I beni descritti nei precedenti punti 2 e 3, per come evincibile dall'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione peritale (Cfr. all. n.°8), sono ubicati nello stesso fabbricato, precisamente i sub 1 e 2 sono ubicati al piano terra, i sub 3 e 4 sono ubicati al piano seminterrato mentre il sub 5 è ubicato al piano primo (Cfr. successiva fig. n.°1);



- Il predetto fabbricato, per come evincibile dalla successiva figura n.°2, ricade in area di proprietà del demanio pubblico dello stato ramo Marina Mercantile e dalle ricerche eseguite presso la capitaneria del porto di Vibo Valentia e presso l'Agenzia del Demanio di Catanzaro è emerso che ad oggi non sono state attivate nei confronti degli esecutati procedure di contestazione per l'occupazione abusiva del terreno demaniale.

Si precisa che la procedura di contestazione per l'occupazione abusiva del terreno demaniale potrebbe essere attivata nel futuro e, pertanto i beni pignorati descritti, nelle pagine a seguire, nei lotti nn.°2,3 e 4, proprio perché costruiti su area demaniale, restano acquisiti allo Stato, ai sensi dell'art. 823 del C.C., e quindi non possono essere oggetto di possesso né di alienazione.

Il sottoscritto precisa, infine, che gli enti preposti alla tutela dei beni demaniali potrebbero imporre agli occupanti del fabbricato la sua demolizione, con il ripristino dello stato originario dei luoghi, e ove l'ordine di demolizione non fosse eseguito potrebbero provvedervi d'ufficio, ai sensi dell'art. 54 del cod. di navigazione, con addebito delle relative spese. In alternativa l'autorità amministrativa potrebbe attivare la procedura di sdemanializzazione, ai sensi ai sensi dell'art. 35 del Codice di navigazione nonché dell'art. 829 del C.C., che consiste nel passaggio di un bene dal demanio pubblico al patrimonio



(disponibile) dello stato, con conseguente sottrazione del bene dall'applicazione del regime speciale previsto dall'art. 823 del C.C. e applicazione della disciplina di diritto comune, divenendo così suscettibile di alienazione e possibile oggetto di diritti a favore di terzi.

Si ricorda, però, che nel caso di specie poiché i beni appartengono al demanio marittimo la loro sdemanializzazione non può avvenire per *facta concludentia* ma richiede un formale provvedimento della competente autorità (decreto del Ministro dei Trasporti, di concerto con quello delle finanze- art. 35 cod. nav.) ed in tal senso anche la giurisprudenza della Cassazione ha ribadito che non basta, per far perdere la natura demaniale, ad un bene la circostanza che lo stesso, anche per lungo tempo, non sia stato adibito all'uso pubblico (Cass., sez. 2, 3 maggio 1996 n.°4089).

Si evidenzia, poi, che un fabbricato costruito su area demaniale può essere soggetto alla procedura di sdemanializzazione solo se la capitaneria di Porto competente accerta la non utilizzabilità del bene per pubblici usi del mare, con riferimento anche a quelli potenziali, e la sua conformità urbanistica, e che il bene una volta sdemanializzato non può essere alienato, dall'Agenzia del demanio, mediante vendita diretta ma richiede la forma dell'asta pubblica.



Per i motivi esposti il sottoscritto esperto ha stimato, nel paragrafo 15, sia il valore di mercato dei beni ricadenti in area demaniale (Lotti nn.°2,3 e 4) che quello d'uso.

- L'intestazione catastale dei terreni descritti nel precedente punto 4 è errata atteso che essi nelle visure risultano essere in testa al solo [redacted] mentre all'epoca dell'acquisto questi era coniugato con [redacted] in regime di comunione legale dei beni.

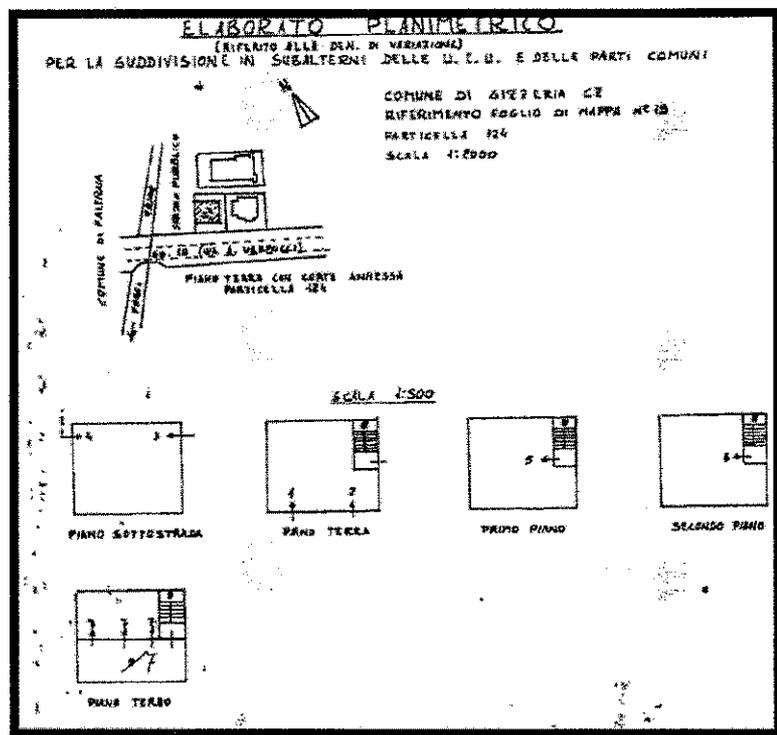


Fig. n.°1 - Stralcio elaborato planimetrico



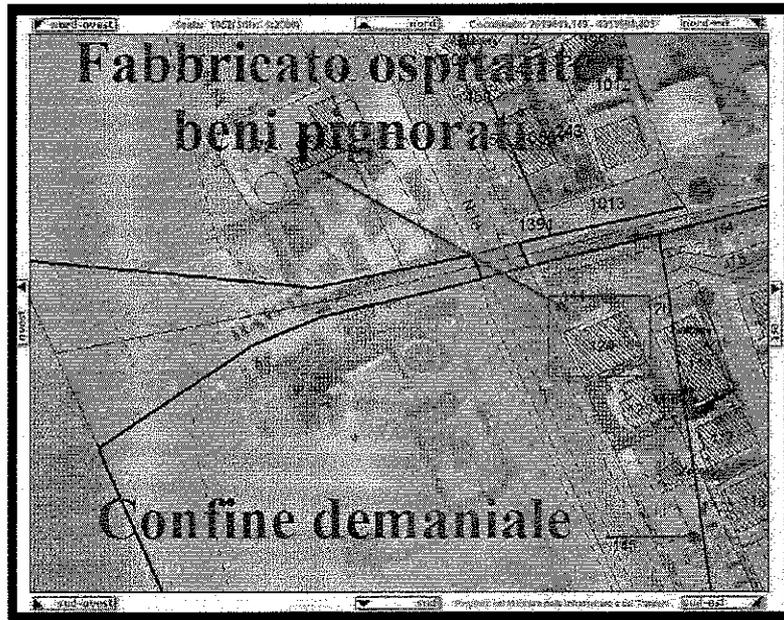


Fig. n.°2 – Stralcio planimetria SID raffigurante la proprietà demaniale (Area di colore verde)

Dalle ricerche eseguite presso l’Agenzia del Territorio della provincia di Catanzaro è emerso che i beni pignorati sono, attualmente, censiti al C.U. del comune di Gizzeria con gli identificativi indicati nella sottostante tabella:

Immobile	Comune	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria/ Qualità	Consistenza (Vani/mq)	Rendita (€)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
Albergo	Gizzeria	19	589			D/2		3.710,00		
Loc. commerciale	Gizzeria	19	124	1	1	C/1	68,00	347,06		
Loc. commerciale	Gizzeria	19	124	2	1	C/2	52,00	281,99		
Loc. Deposito	Gizzeria	19	124	3	1	C/2	53,00	41,06		
Loc. Deposito	Gizzeria	19	124	4	1	C/2	51,00	39,51		
Appartamento	Gizzeria	19	124	5	2	A/3	6,50	261,84		
Terreno agricolo	Gizzeria	16	46		2	Uliveto	3.000,00		14,72	10,07
					4	Seminativo	200,00		0,26	0,09
Terreno agricolo	Gizzeria	16	85		2	Uliveto	1.660,00		8,14	5,57

Lo stato dei beni sopra indicati è, al momento del sopralluogo, conforme alla descrizione contenuta nell’atto di pignoramento con l’eccezione delle osservazioni in precedenza evidenziate.



Tanto precisato lo scrivente puntualizza che ha ritenuto opportuno procedere alla suddivisione del compendio pignorato in 5 lotti per come indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria /Qualità	Consistenza (Vani/mq)	Rendita (€)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
1	Gizzeria	19	589			D/2		3.710,00		
2	Gizzeria	19	124	1	1	C/1	68,00	347,06		
	Gizzeria	19	124	4	1	C/2	51,00	39,51		
3	Gizzeria	19	124	2	1	C/2	52,00	281,99		
	Gizzeria	19	124	3	1	C/2	53,00	41,06		
4	Gizzeria	19	124	5	2	A/3	6,50	261,84		
5	Gizzeria	16	46		2	Uliveto	3.000,00		14,72	10,07
					4	Seminativo	200,00		0,26	0,09
	Gizzeria	16	85		2	Uliveto	1.660,00		8,14	5,57

#### 4.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione dei beni pignorati descritti nei lotti n.°1, 2,3 e 4

I beni pignorati descritti nei lotti 1,2,3 e 4 sono ubicati nella frazione Marina di Gizzeria e precisamente in via Firenze e in via A. Vespucci del comune di Gizzeria.

Trattasi di una zona baricentrica tant'è che da tale luogo, attraverso un'articolata maglia di collegamenti (strade provinciali e comunali), si possono facilmente raggiungere i diversi comuni dell'hinterland lametino, della costa tirrenica e le principali arterie di comunicazione locali quali la strada statale SS280 (E 848), lo svincolo autostradale (A3), l'aeroporto internazionale e la stazione ferroviaria centrale di Lamezia Terme.



La predetta zona, a vocazione turistica, ha una posizione geografica privilegiata e si affaccia sul Lungomare della Marina di Gizzeria che prosegue e s'integra con il Lungomare di Falerna Lido.

Nel comune anzidetto dal 06/5/2016 è vigente il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), approvato con delibera del C.C. n.º4 del 31/03/2016, e dalle ricerche eseguite dal sottoscritto si è evinto che l'immobile descritto nel lotto n.º1 ricade in zona B1 (Ambito residenziale integrato consolidato) ove l'attività edilizia è regolata ai sensi dell'art. 158 del regolamento edilizio ed urbanistico (Cfr. all. n.º20) e ove sono vigenti i vincoli stabiliti dagli art.li 136 e 142 del codice dei beni culturali (Cfr. succ. fig. n.º3)

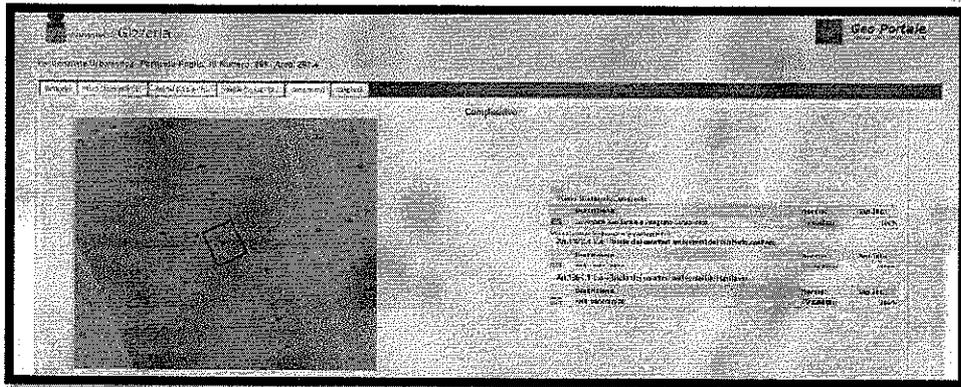


Fig. n.º3 – Stralcio P.S.C. vigente (<https://gizzeria.geoportale.cloud>)

Il fabbricato, invece ospitante, i beni descritti nei lotti 2,3 e 4 ricade nel PSC in zona E2 (Ambito boscato e/o agricolo caratterizzato da carenze idro-geomorfologiche e non idoneo all'edificazione) ove l'attività edilizia è regolata dall'articolo 169 del regolamento edilizio ed urbanistico (Cfr. all. n.º20) e ove sono vigenti i vincoli stabiliti dagli art.li 136 e 142 del codice dei beni culturali (Cfr. succ. fig. n.º4) nonché i vincoli idraulici (PAI ed



erosione costiera) dovuti alla vicinanza sia della costa che del torrente Grima.

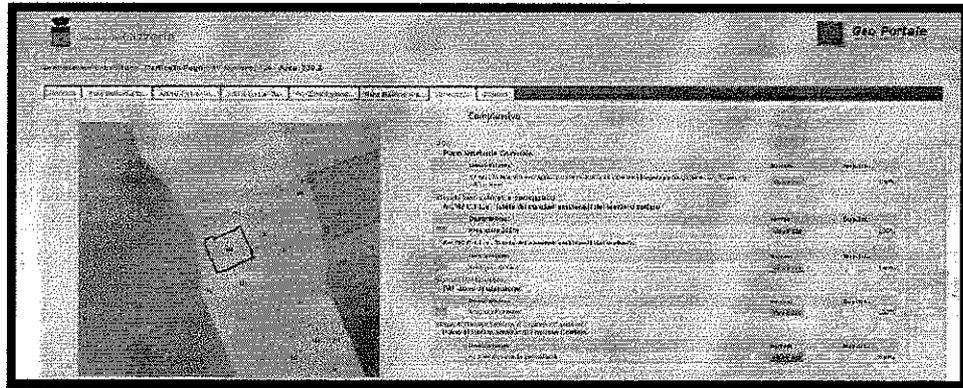


Fig. n.º4 – Stralcio P.S.C. vigente (<https://gizzeria.geoportale.cloud>)

Per meglio facilitare l'individuazione dei beni pignorati, nelle immagini che seguono, sono raffigurate le foto aeree della zona d'ubicazione.

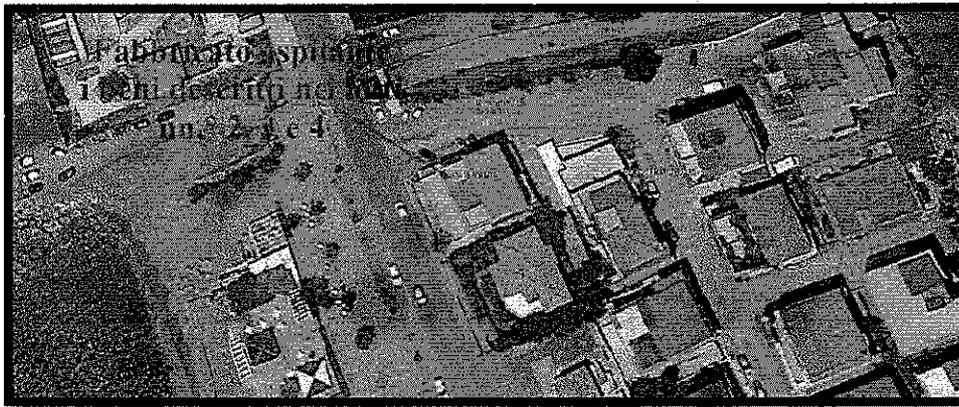


Fig. n.º5 – Stralcio foto aerea dell'area di ubicazione dei lotti nn.º1,2,3 e 4





*Fig. n.°6 – Stralcio foto aerea dell'immobile pignorato descritto nel lotto n.°1*



*Fig. n.°7 – Stralcio foto aerea del fabbricato ospitante i beni pignorati descritti nei lotti nn.°2,3 e 4*

#### **4.3 Caratteristiche generali della zona di ubicazione dei beni pignorati descritti nel lotto n.°5**

I beni pignorati descritti nel lotto n.°5 si trovano in località Martino-Gabelle del comune di Gizzeria.

Trattasi di una zona collinare raggiungibile mediante una strada comunale sterrata che versa in mediocri condizioni di manutenzione.



Il bene pignorato identificato con la particella 46, in base al P.S.C., ricade in ambito boscato e/o agricolo caratterizzato da carenze idro-geo-morfologiche e non idoneo all'edificazione (E2) e, pertanto, vigono tutte le prescrizioni contenute nell'art. 169 del REU allegato al P.S.C. (Cfr. all. n.°14 e succ. fig. n.°8).

Il bene pignorato identificato con la particella 85, in base al P.S.C., ricade per il 97% in ambito boscato e/o agricolo caratterizzato da carenze idro-geo-morfologiche e non idoneo all'edificazione (E2) e, pertanto, vigono tutte le prescrizioni contenute nell'art. 169 del REU allegato al P.S.C. e per il 3% in ambito agricolo (E1) dove vigono tutte le prescrizioni contenute nell'art. 168 del REU allegato al P.S.C. (Cfr. all. n.°14 e succ. fig. n.°9).

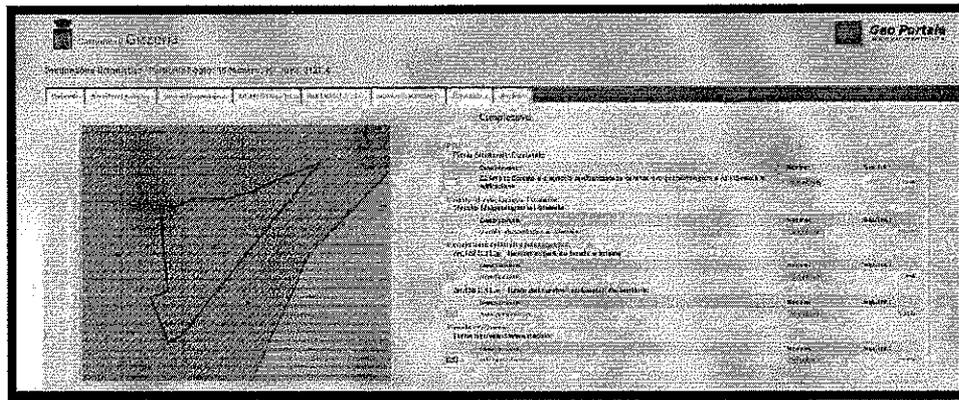


Fig. n.°8 -- Stralcio P.S.C. vigente - Particella 46 (<https://gizzeria.geoportale.cloud>)



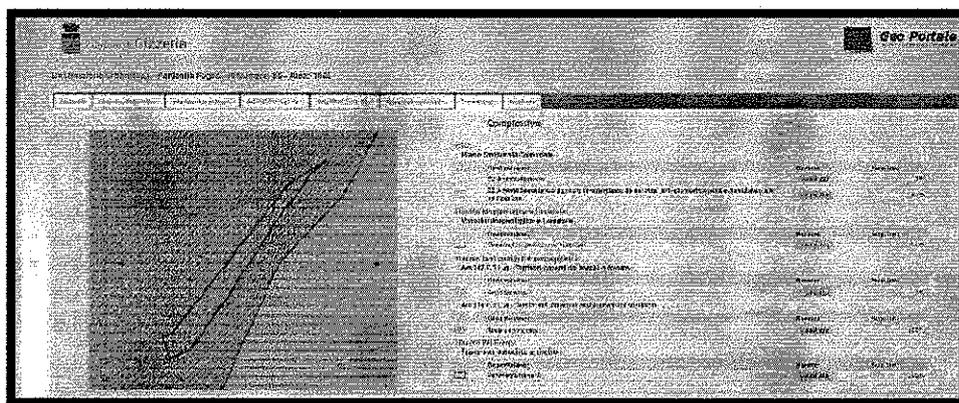


Fig. n.°9 – Stralcio P.S.C. vigente- Particella 85 (<https://gizzeria.geoportale.cloud>)

Per meglio facilitare l'individuazione dei beni pignorati, nelle immagini che seguono, sono raffigurate le foto aeree della zona d'ubicazione.



Fig. n.°10 – Stralcio foto aerea dell'area di ubicazione del lotto n.°5





*Fig. n.° 11 – Stralcio foto aerea dell’immobile pignorato descritto nel lotto n.°5*



*Fig. n.°12 – Stralcio foto aerea –Indicazione posizione terreno identificato sul foglio16 particella  
85*





Fig. n.°13 – Stralcio foto aerea –Indicazione posizione terreno identificato sul foglio16 particella  
85

#### 4.4 Descrizione del fabbricato ospitante i beni pignorati descritti nei lotti nn.°2,3 e 4

Gli immobili pignorati descritti nei lotti nn. °2, 3 e 4 sono ubicati rispettivamente ai piani seminterrato, terra e primo di un fabbricato in muratura, di maggiore consistenza, accessibile sia da via A. Vespucci (Ex SS 18) che da via Firenze del comune di Gizzeria.

Il detto fabbricato, che si compone di tre piani fuori terra tra loro collegati mediante una scala (Sub 8 – Cfr. foto n.°2), è stato costruito a fine anni sessanta e al momento del sopralluogo si presenta, per come evincibile dalle foto che seguono (Cfr. foto nn. °1,2,3 e 4), con prospetti in buono stato di conservazione e manutenzione:



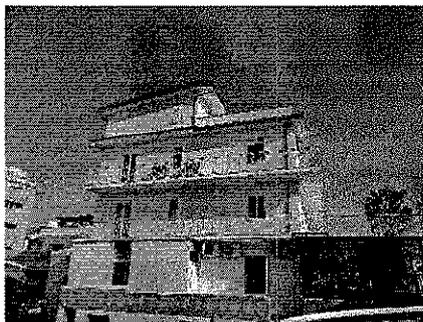


Foto n.°1 – Prospetto nord-ovest



Foto n.°2 – Prospetto sud-est – Parte Inferiore



Foto n.°3 – Prospetto sud-ovest

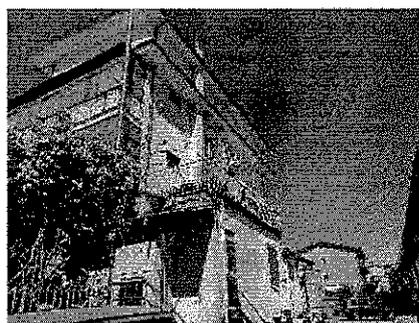


Foto n.°4 – Prospetto nord-est

**4.5 Dati catastali, confini e descrizione dei lotti in cui sono stati suddivisi i beni pignorati.**

**4.5.1 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°1**

Il lotto n.°1 è costituito da un fabbricato, con destinazione albergo di tre piani fuori terra e un seminterrato, ubicato in via Firenze della frazione Marina di Gizzeria del comune di Gizzeria, identificato al C.U. del comune di Gizzeria, sul foglio di mappa 19 particella 589, categoria D/2 e rendita € 3.710,00 (Cfr. all. n.°2). Si precisa che il sopra indicato identificativo catastale è stato costituito in seguito alla costruzione del cespite e precisamente in data 16/10/2007 con la variazione catastale (Demolizione e nuova costituzione) n.° 12379.1/2007 prot. n.°



CZ0267167. Il mappale 589 deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale (589 - della superficie di circa 304 mq) costituito con la variazione catastale n.°262400.1.2007 del 11/10/2007 prot. n.° CZ0262400. Con la predetta variazione è stata, anche, soppressa la particella 119, costituita in data 20/03/1993 con la variazione catastale n.° 1336.1/1993 prot. n.°52821, che identificava un fabbricato successivamente demolito e sostituito dal fabbricato pignorato. All'impianto meccanografico la particella 119 rappresentava un lotto di terreno della superficie di circa 304 mq. L'immobile confina: a sud-ovest con la via pubblica denominata via Firenze, a nord-est con immobile identificato con la particella 107, a nord-ovest con la terza traversa di via Firenze e a sud-est con il terreno identificato con la particella 106 (Cfr. all. n.° 8). Il predetto albergo, denominato [REDACTED] una struttura in cemento armato, i solai in latero cemento, le pareti di tamponatura in cemento armato nel piano seminterrato e in muratura, del tipo a cassa vuota, nei piani in elevazione, ha, inoltre, i tramezzi divisorii in mattoni di laterizio dello spessore di circa 10 cm, la copertura a tetto con manto di copertura costituito da tegole. Il bene ha una superficie utile totale di circa 377,29 mq ripartita in un piano seminterrato (sup. utile di circa 116.76 mq), che ospita i servizi e i locali tecnici, un piano terra (sup. utile di circa 74.63 mq), che ospita la hall, il bar, la sala ristorante e la cucina, un piano primo (sup. utile di circa 93.73 mq) e un piano secondo (sup. utile di circa 92.17 mq) che ospitano le camere da letto con i relativi servizi. Le



condizioni di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare,  
per come evincibile dalle foto che seguono (Cfr. foto nn.° 5-6-7 e 8), sono  
buone.



Foto n.°5 – Prospetto sud-ovest



Foto n.°6 – Prospetto sud-est

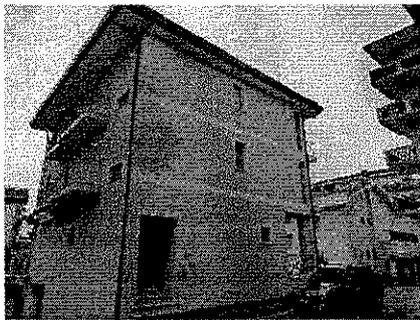


Foto n.°7 – Prospetto nord-ovest



Foto n.°8 – Prospetto nord-est

Il piano seminterrato, destinato a garage e deposito, accessibile dalla terza  
traversa di via Firenze, attraverso una rampa in c.a. ubicata sulla corte  
esterna (Cfr. succ. foto nn.°9 e 10), ha un'altezza di circa 2,75 m ed una



Foto n.°9 – Via Firenze III traversa –  
Rampa di accesso al piano seminterrato

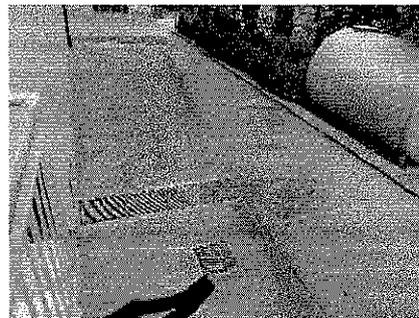


Foto n.°10 – Rampa di accesso



superficie utile di circa 116,76 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un garage (sup. utile pari a 81,39 mq), un disimpegno (sup. utile pari a circa 9,43 mq), tre locali deposito (sup. utile rispettivamente pari a circa 16,04 mq, 4,59 mq e 5,31 mq). A servizio del predetto piano c'è un locale tecnico (superficie di circa 21,44 mq) nonché una corte esterna pavimentata su cui è stata costruita una scala esterna che consente l'accesso al piano terra rialzato (superficie utile di circa 45,42 mq) (Cfr. successiva fig. n.°14).

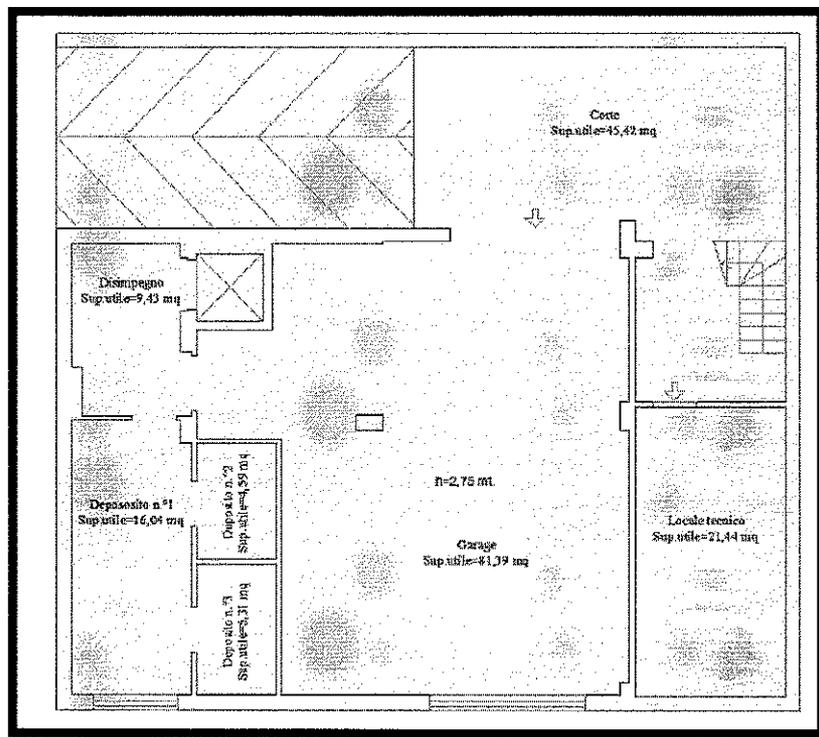


Fig. n.°14 – Rilievo piano seminterrato

Al momento del sopralluogo tale piano presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in cemento del tipo industriale, pavimenti del disimpegno in gres, porta di accesso del tipo tagliafuoco, intonaci in malta cementizia del



tipo civile abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, impianto elettrico funzionante di cui va verificata la conformità alla vigente normativa (Cfr. all. n.°1 e successive foto dalla n.°11 alla n.°16).

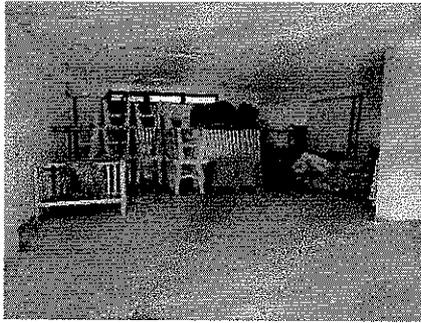


Foto n.°11 - Garage



Foto n.°12 - Garage

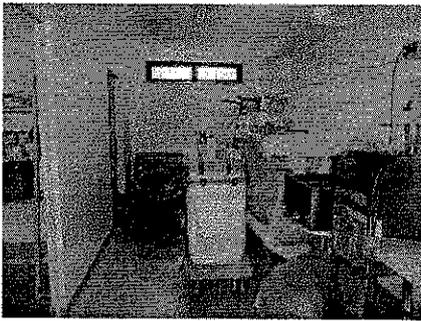


Foto n.°13 - Deposito n.°1

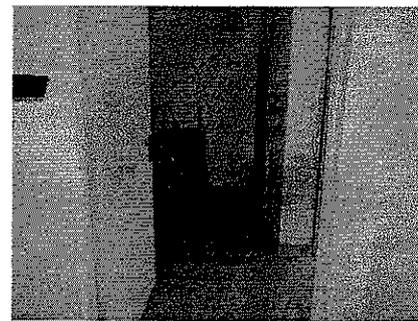


Foto n.°14 - Disimpegno

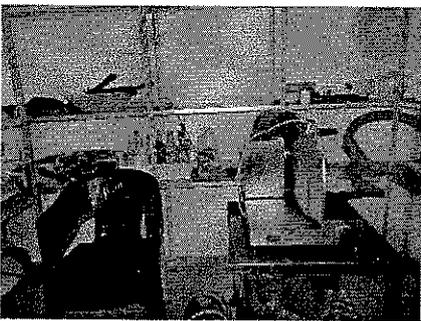


Foto n.°15 - Deposito n.°2



Foto n.°16 - Deposito n.°3

Il Piano terra rialzato, accessibile sia dal piano terra attraverso una scala esterna in c.a. o un ascensore che da via Firenze attraverso un porticato (superficie utile di circa 28,42 mq), ha un'altezza di circa 3,30 m e una superficie utile di circa 74,63 mq ripartita in locali ed ambienti variamente

dimensionati e così distribuiti: una piccola hall, dove sono ubicati la reception e il bar (sup. utile pari a 22,50 mq), una sala colazione e ristorante (sup. utile pari a 20,81 mq), una cucina (sup. utile pari a circa 16,60 mq), un bagno per disabili con antibagno (sup. utile complessiva pari a circa 5,19 mq), un bagno di servizio con antibagno (sup. utile complessiva pari a circa 3,32 mq), un ingresso secondario, posto sulla terza traversa di via Firenze (sup. utile di circa 4,11 mq), e un piccolo ripostiglio ubicato sotto la scala di accesso ai piani primo e secondo (sup. utile di circa 2,10 mq).

A servizio del descritto piano c'è un terrazzo, ubicato sul lato sud-est, della superficie lorda di circa 25,75 mq (Cfr. successiva fig. n.°15).

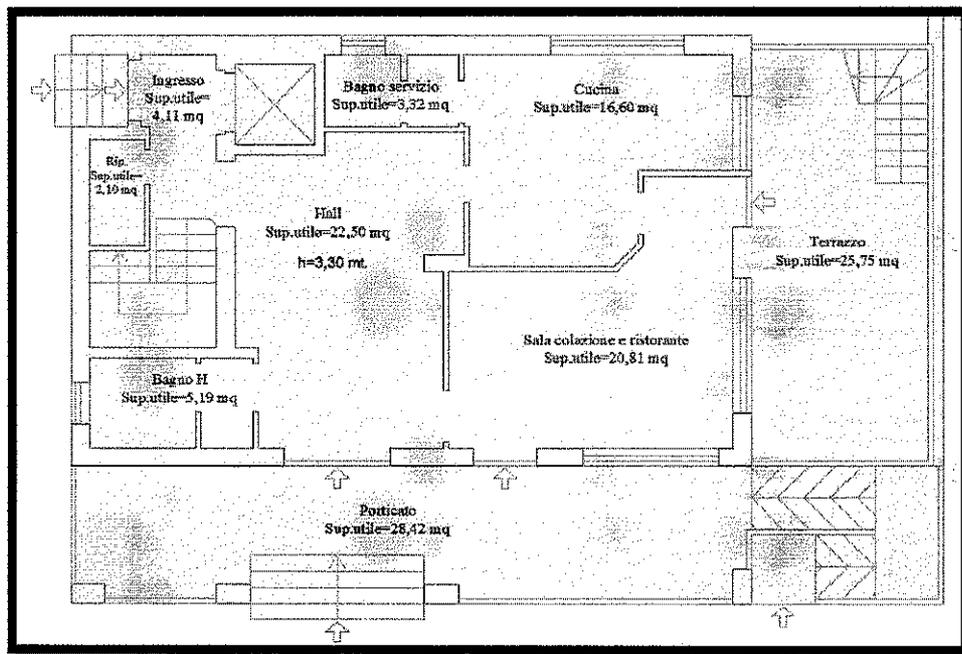


Fig. n.°15 – Rilievo piano terra rialzato

Al momento del sopralluogo il piano presenta le seguenti rifiniture: pavimenti e rivestimenti degli ambienti di marmo di travertino, porte interne in legno, infissi in alluminio, intonaci in malta cementizia del tipo civile



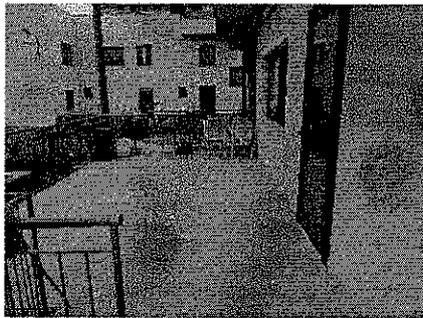
abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, impianti tecnologici (elettrico, climatizzazione, idrico, fognario e antincendio) presenti di cui si dovrà però verificare sia il funzionamento sia l'adeguamento alla normativa vigente (Cfr. foto dalla n.°17 alla n.°26).



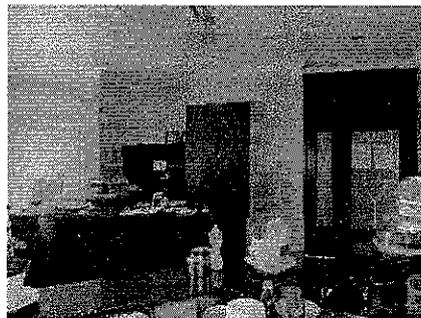
*Foto n.°17 - Porticato*



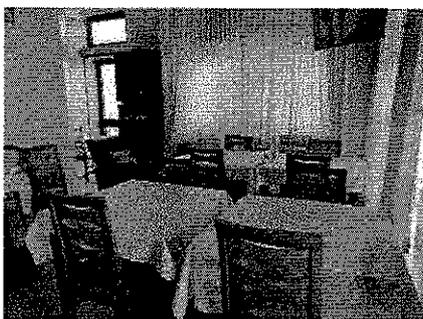
*Foto n.°18 - Terrazza sud-est*



*Foto n.°19 - Terrazzo sud-est*



*Foto n.°20 - Hall - Reception*



*Foto n.°21 - Sala colazione e ristorante*



*Foto n.°22 - Cucina*





Foto n.°23 – Cucina



Foto n.°24 – Cucina



Foto n.°25 – Bagno di servizio



Foto n.°26 – Bagno di servizio

**Il Piano primo**, accessibile dal piano terra rialzato sia mediante una scala in c.a. rivestita in marmo che attraverso un ascensore, ha **un'altezza pari a circa 2,70 m e superficie utile totale di circa 93,73 mq.**

La predetta superficie è ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un vano scala (superficie utile di circa 9,84 mq), un disimpegno (superficie utile di circa 10,56 mq), 3 camere da letto con annessi bagni (superficie utile totale pari a circa 73,33 mq) e terrazzi (superficie utile totale pari a circa 45,09 mq).

Si evidenzia che la camera identificata con il numero 1 ha una divisione interna differente rispetto alle altre due camere e più precisamente ha una superficie utile totale di circa **32,76 mq** ripartita in una camera da letto (superficie di circa 19,31 mq), una cucina (superficie utile di circa 8,95



mq), un bagno (superficie utile di circa 4,50 mq) e a suo servizio ci sono dei terrazzi, ubicati sui lati nord-est, sud-est e sud-ovest, della superficie totale di circa 18,60 mq.

Le camere invece evidenziate con i numeri 2 e 3, le cui superfici utili sono evidenziate nella tabella sottostante, sono suddivise in camere da letto e bagno (Cfr. successiva fig. n.°16) e hanno a proprio servizio un terrazzo.

N. Camera	Sup utile Totale	Sup utile Bagno (mq)	Sup utile Camera (mq)	Terrazzo (mq)
2	22,12	4,63	17,49	19,07
3	18,45	4,00	14,45	7,42

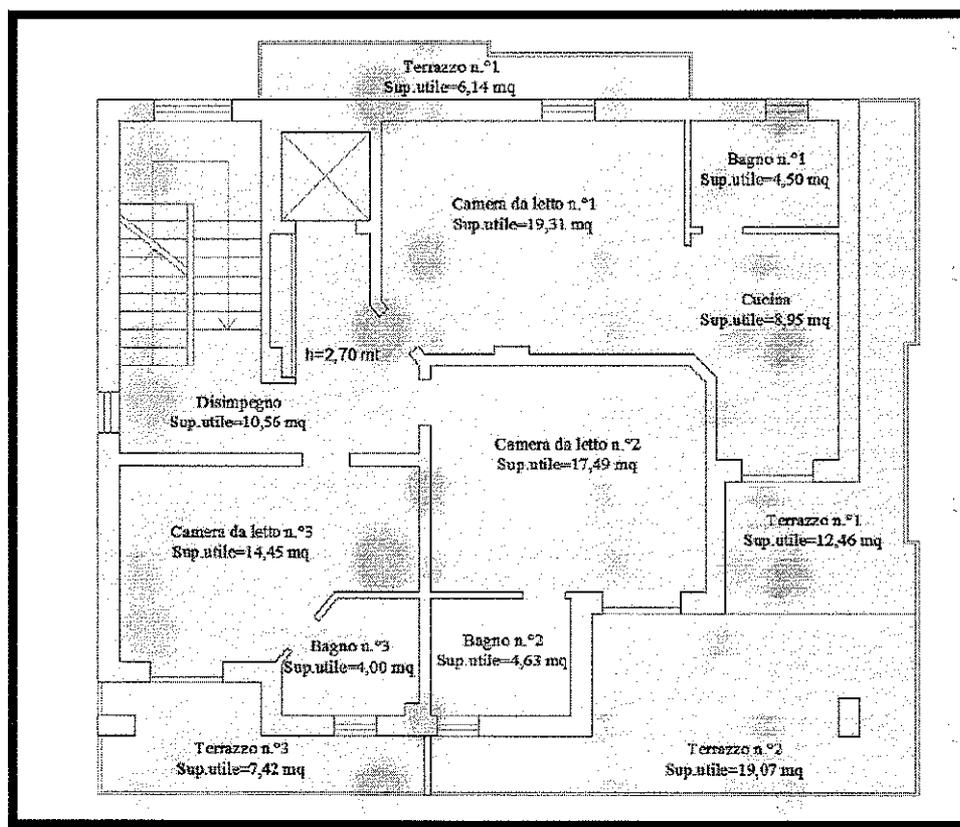
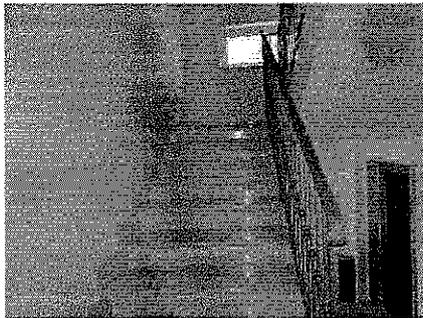


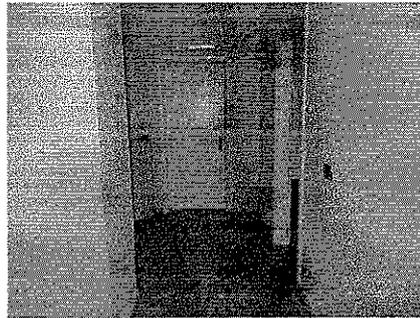
Fig. n.°16 – Rilievo piano primo



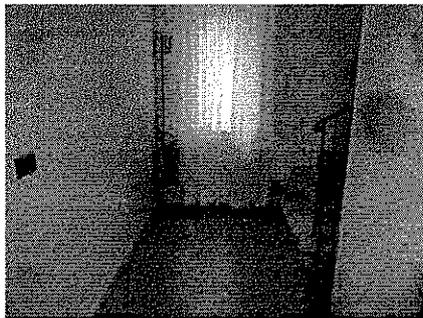
Al momento del sopralluogo il descritto piano presenta le seguenti rifiniture: pavimenti e rivestimenti degli ambienti in gres, porte interne in legno, infissi in alluminio, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura con idropittura vinilica pigmentata, impianti tecnologici (elettrico, climatizzazione, idrico, fognario) presenti di cui si dovrà però verificare sia il funzionamento sia l'adeguamento alla normativa vigente (Cfr. successive foto dalla n.°27 alla n.°40).



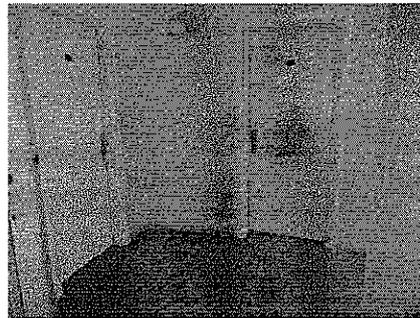
*Foto n.°27 – Scala di accesso*



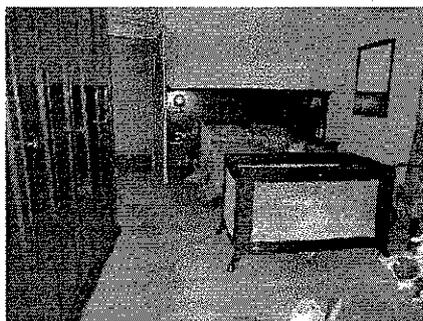
*Foto n.°28 – Disimpegno*



*Foto n.°29 – Disimpegno*



*Foto n.°30 – Disimpegno*



*Foto n.°31 – Camera da letto n.°1*



*Foto n.°32 – Camera da letto n.°1*





Foto n.°33 – Cucina



Foto n.°34 – Cucina



Foto n.°35 – Cucina



Foto n.°36 – Bagno n.°1



Foto n.°37 – Camera da letto n.°2



Foto n.°38 – Bagno camera da letto n.°2



Foto n.°39 – Camera da letto n.°3



Foto n.°40 – Bagno camera da letto n.°3



**Il Piano secondo**, accessibile dal piano terra sia mediante una scala in c.a. rivestita in marmo che attraverso un ascensore, ha un'altezza pari a circa 2,70 m e superficie utile totale di circa 92,17 mq.

La predetta superficie è ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un vano scala (superficie utile di circa 9,84 mq), un disimpegno (superficie utile di circa 11,97 mq), 4 camere con relativi servizi (superficie utile complessiva pari a circa 70,36 mq) e terrazzi (superficie utile complessiva pari a circa 51,22 mq).

Le camere sono tutte suddivise in due ambienti, variamente dimensionati, costituiti da una camera da letto e un bagno (*Cfr. successiva fig. n.°17*) e a servizio di ciascuna camera c'è un terrazzo.

Nella successiva tabella sono indicate per ciascuna camera le superfici utili dei vari ambienti:

N. Camera	Sup utile Totale	Sup utile Bagno (mq)	Sup utile Camera (mq)	Terrazza (mq)
4	17,30	3,62	13,68	6,14
5	18,32	3,58	14,74	21,92
6	15,28	4,63	10,65	15,74
7	19,46	4,00	15,46	7,42



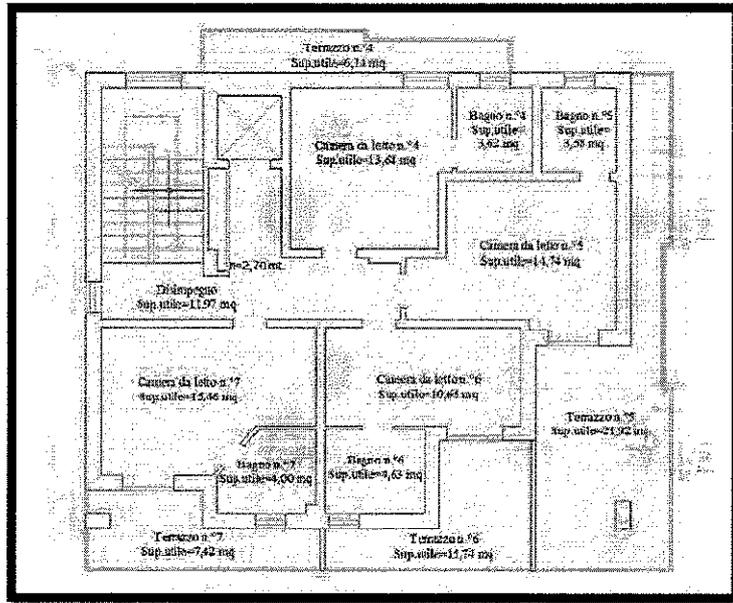


Fig. n.°17 – Rilievo piano secondo

Al momento del sopralluogo il descritto piano presenta le seguenti rifiniture: pavimenti e rivestimenti degli ambienti in gres, porte interne in legno, infissi in alluminio, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura con idropittura vinilica pigmentata, impianti tecnologici (elettrico, climatizzazione, idrico, fognario) presenti di cui si dovrà però verificare sia il funzionamento che l'adeguamento alla normativa vigente (Cfr. successive foto dalla n.°41 alla n.°50).



Foto n.°41 – Disimpegno



Foto n.°42 – Camera da letto n.°4



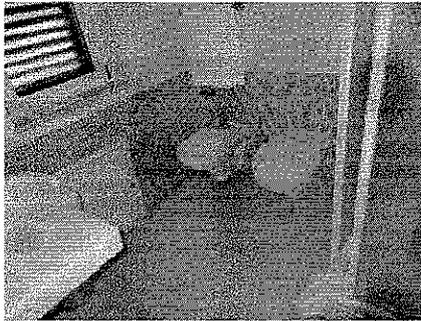


Foto n. 43 – Bagno n. 4



Foto n. 44 – Camera da letto n. 5

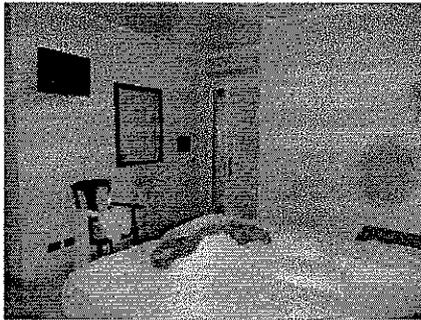


Foto n. 45 – Camera da letto n. 5



Foto n. 46 – Bagno n. 5

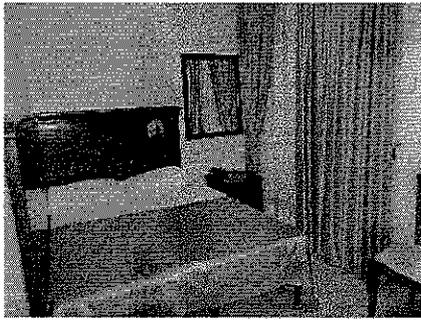


Foto n. 47 – Camera da letto n. 6



Foto n. 48 – Bagno n. 6



Foto n. 49 – Camera da letto n. 7



Foto n. 50 – Bagno n. 7



#### 4.5.2 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°2

Il lotto n.°2 è costituito da un magazzino commerciale adibito a bar gelateria e da annesso deposito, ubicati rispettivamente al piano terra e seminterrato di un fabbricato in muratura di maggiore consistenza. Essi sono individuati al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 19 con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella (Cfr. all. n.°2):

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (mq)	Rendita (€)
19	124	1	1	C/1	68,00	347,06
19	124	4	1	C/2	51,00	39,51

I predetti immobili sono distinti con gli identificativi catastali su menzionati dall'impianto meccanografico del 30/6/1987, infatti, il tipo mappale identificate i predetti beni è stato costituito il 12/6/1970.

Il mappale 124, deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale e comprende la particella di terreno censita con il n.°124 (sup. di circa 340 mq).

Il predetto ente urbano è stato variato in data 27/09/2004 a seguito della variazione catastale per allineamento mappe n.° 31769.1/2004 prot. n.° CZ0222646.

L'immobile ubicato al piano terra e identificato con il sub 1 confina: a **nord-est** con la strada di lottizzazione, a **nord-ovest** con la strada pubblica denominata via Firenze; a **sud-est** con l'immobile identificato con il sub 2 (lotto n.°3) e a **sud-ovest** con Via Amerigo Vespucci (ex SS 18) (Cfr. all. n.° 8).



L'immobile ubicato al piano seminterrato e identificato con il sub 4 confina: a **nord-est** con la strada di lottizzazione, a **nord-ovest** con la strada pubblica denominata via Firenze, a **sud-est** con l'immobile identificato con il sub 3 (lotto n.°3) e a **sud-ovest** con Via Amerigo Vespucci (ex SS 18) (Cfr. all. n.° 8).

Le due unità immobiliari non sono comunicati tra loro, infatti, quella ubicata al piano terra è accessibile da via A. Vespucci mentre quella ubicata al piano seminterrato è accessibile da via Firenze per mezzo di una scaletta in cemento. Il cespite identificato con il sub 1 ha una destinazione commerciale e al momento del sopralluogo ospita un bar mentre quello identificato con il sub 4 ha una destinazione deposito. L'immobile identificato con il sub 1 ha un'altezza variabile da 2,89 m (nel laboratorio) a di 3,10 m (nel bar-gelateria) ed una superficie utile complessiva di circa 81,91 mq ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un bar-gelateria (sup. utile pari a 65,56 mq), un laboratorio (superficie utile di circa 12,53 mq), tre bagni (sup. utile rispettivamente pari a circa 2,04 mq, 3,26 mq e 3,83 mq) e un disimpegno (superficie utile di circa 1,69 mq) (Cfr. fig. n.°18). A servizio del predetto locale c'è una veranda esterna coperta (della superficie utile di circa 28,46 mq), ubicata sul lato sud-ovest del fabbricato, e un terrazzo (della superficie di circa 6,62) ubicato sul lato nord-ovest del fabbricato. Si osserva che l'accesso al locale è consentito dal lato sud-ovest del fabbricato attraverso una pedana esterna (della superficie di circa 16,77



mq) e dal lato nord-est attraverso una scaletta di ferro. Si precisa, ancora, che il bagno n.°3 è accessibile dall'esterno del locale attraverso il terrazzo posto sul lato nord-ovest e che sia la pedana esterna, ubicata sul lato sud-ovest, che la scaletta esterna, ubicata sul lato nord-est, si trovano su suolo pubblico ma per tale occupazione non è stata riscontrata alcuna autorizzazione.

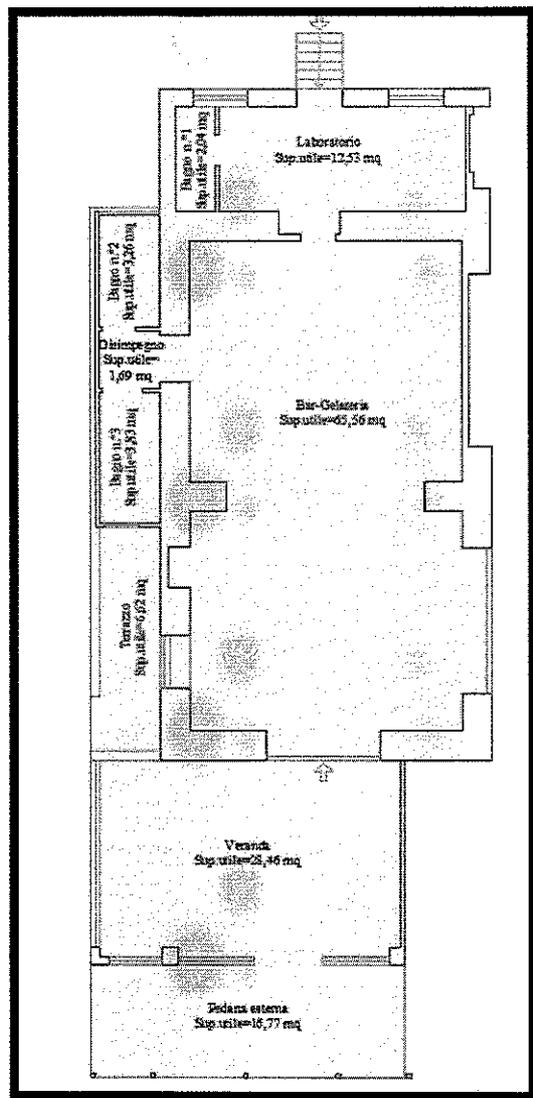


Fig. n.°18 – Rilievo sub 1 – Piano terra



Al momento del sopralluogo il bene presenta le seguenti rifiniture:  
pavimenti del bar e della veranda esterna in marmo, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici e del laboratorio in gres, porta esterna in alluminio, porte interne in alluminio ad eccezione di quella del bagno ubicato nel laboratorio che è di legno, infissi interni ed esterni in alluminio, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, impianti tecnologici (elettrico, climatizzazione, idrico e fognario) funzionanti di cui, però, va verificata la conformità alla normativa vigente (Cfr. all. n.° 1 e successive foto dalla n.° 51 alla n.°60).



Foto n.°51 – Veranda



Foto n.°52 – Veranda



Foto n.°53 – Bar-Gelateria



Foto n.°54 – Bar-Gelateria





Foto n.°55 – Laboratorio



Foto n.°56 – Laboratorio

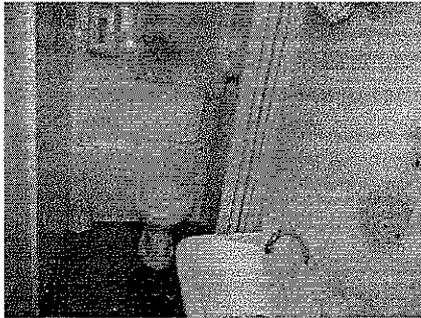


Foto n.°57 – Bagno n.°1

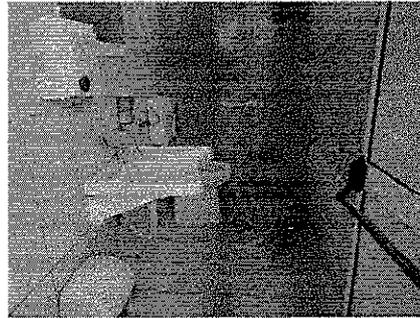


Foto n.°58 – Bagno n.°3



Foto n.°59 – Accesso esterno al bagno n.°3



Foto n.°60 – Scala di accesso al laboratorio lato nord-est

L'immobile identificato con il sub 4 ha un'altezza variabile da 1,77 (nel locale tecnico) a 1,88 (nel deposito) ed una superficie utile complessiva di circa 69,85 mq ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un disimpegno (sup. utile pari a 4,10 mq), un locale tecnico (superficie utile di circa 14,78 mq) e due depositi (sup. utile rispettivamente pari a circa 26,51 mq e 24,46 mq) (Cfr. fig. n.°19).



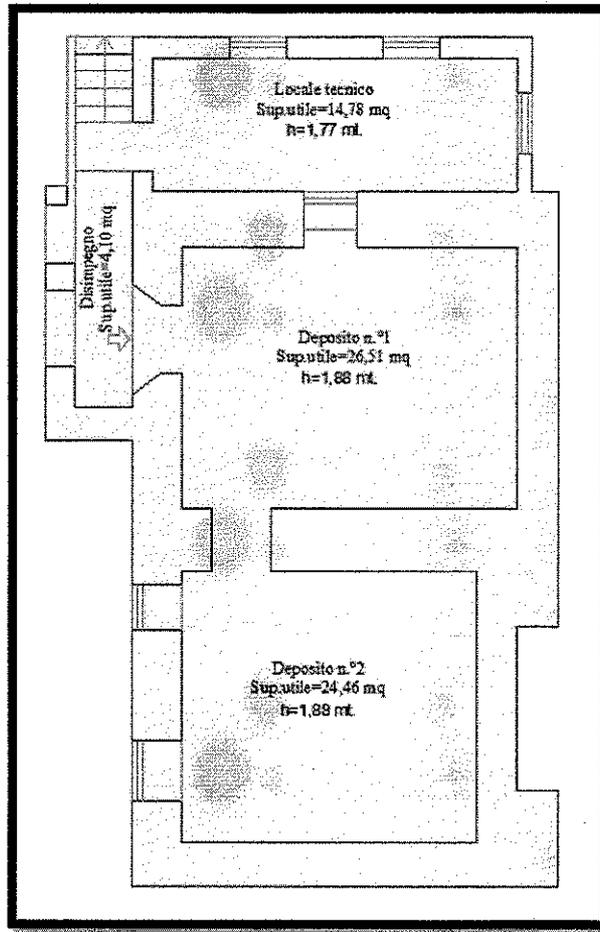


Fig. n.°19 – Rilievo sub 4 – Piano seminterrato

Al momento del sopralluogo il bene presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in cemento e graniglia, porta esterna in ferro, infissi in alluminio, intonaci in malta cementizia, tinteggiatura del tipo lavabile, impianto elettrico funzionante di cui, però, va verificata la conformità alla normativa vigente (Cfr. all. n.° 1 e successive foto dalla n.° 61 alla n.°66). Si precisa che in occasione del sopralluogo sono state riscontrate macchie di umidità per risalita.





Foto n.°61 – Accesso piano seminterrato

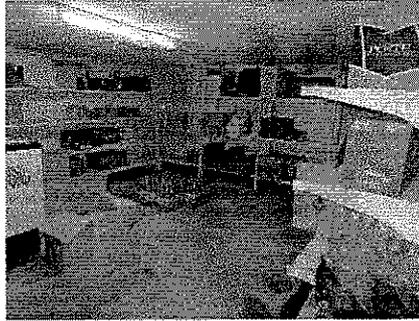


Foto n.°62 – Deposito n.°1



Foto n.°63 – Deposito n.°1

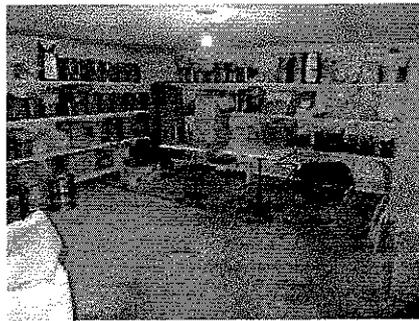


Foto n.°64 – Deposito n.°2



Foto n.°65 – Deposito n.°2

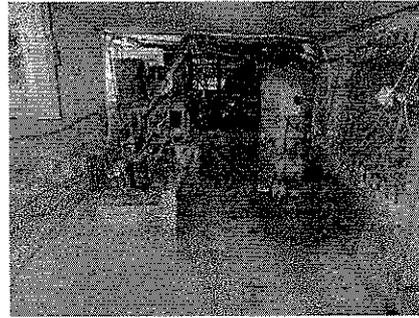


Foto n.°66 – Locale tecnico

#### 4.5.3 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°3

Il lotto n.°3 è costituito da un magazzino commerciale, adibito a ristorante, e da annesso deposito, ubicati rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato di un fabbricato in muratura di maggiore consistenza, individuati al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 19 con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella (Cfr. all. n.°2):



Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (mq)	Rendita (€)
19	124	2	1	C/1	52,00	281,99
19	124	3	1	C/2	53,00	41,06

I predetti immobili sono distinti con gli identificativi catastali su menzionati dall'impianto meccanografico del 30/6/1987, infatti, il tipo mappale identificate i predetti beni è stato costituito il 12/6/1970.

Il mappale 124 deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale e comprende la particella di terreno censita con il n.°124 (sup. di circa 340 mq).

Il predetto ente urbano è stato variato in data 27/09/2004 a seguito della variazione catastale per allineamento mappe n.° 31769.1/2004 prot. n.° CZ0222646.

L'immobile ubicato al piano terra e identificato con il sub 2 confina: a **nord-est** con la strada di lottizzazione, a **nord-ovest** con l'immobile identificato con il sub 2 (lotto n.°2), a **sud-est** con l'immobile identificato con la particella 125 e a **sud-ovest** con Via Amerigo Vespucci (ex SS 18) (Cfr. all. n.° 8).

L'immobile ubicato al piano seminterrato e identificato con il sub 3 confina: a **nord-est** con la strada di lottizzazione, a **nord-ovest** con l'immobile identificato con il sub 4 (lotto n.°2), a **sud-est** con l'immobile identificato con la particella 125 e a **sud-ovest** con Via Amerigo Vespucci (ex SS 18) (Cfr. all. n.° 8).



Le due unità immobiliari non sono comunicati, infatti, quella ubicata al piano terra è accessibile da via A. Vespucci, mentre quella ubicata al piano seminterrato dallo spazio d'isolamento ubicato sul lato sud-est del fabbricato.

Il cespite identificato con il sub 2 ha una destinazione commerciale, mentre quello identificato con il sub 3 ha una destinazione deposito.

L'immobile identificato con il sub 2 ha un'altezza variabile da 2,89 m (nella parte di cucina ubicata sul lato nord-est) a 3,11 m (nel ristorante) ed una superficie utile complessiva di circa 66,21 mq ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: una cucina (sup. utile pari a 34,99 mq), un bagno con antibagno (superficie utile di circa 4,25 mq) e una sala ristorante (sup. utile pari a circa 26,97 mq) (Cfr. fig. n.°20).

A servizio del predetto locale c'è una veranda esterna coperta, della superficie utile di circa 36,25 mq, ubicata sul lato sud-ovest del fabbricato.

Si osserva che l'accesso al locale è consentito sia dal lato sud-ovest del fabbricato, attraverso una pedana esterna della superficie di circa 21,70 mq, che dal lato nord-est attraverso una scaletta in ferro e si precisa che sia la pedana esterna che la scaletta esterna si trovano su suolo pubblico ma per tale occupazione non è stato riscontrato il rilascio di alcuna autorizzazione.



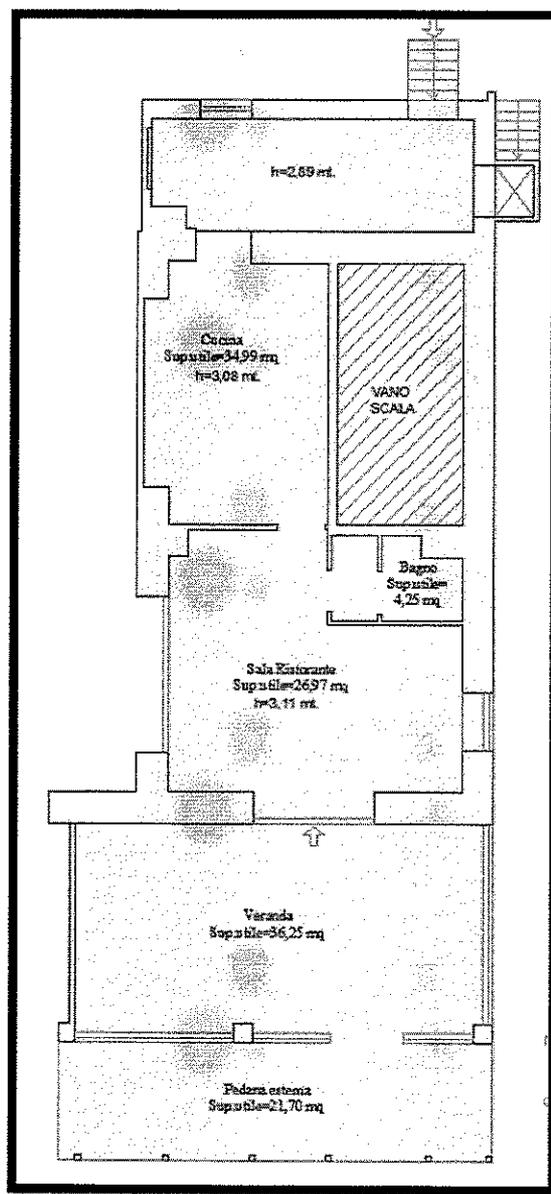


Fig. n.°20 - Rilievo sub 2 - Piano terra

Al momento del sopralluogo il bene presenta le seguenti rifiniture: pavimenti del bar e della veranda in marmo, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici e del laboratorio in gres, porta esterna in alluminio, porte interne in alluminio, ad eccezione di quella del bagno ubicato nel laboratorio che è di legno, infissi interni ed esterni in alluminio, intonaci in



malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, impianti tecnologici (elettrico, climatizzazione, idrico e fognario) funzionanti di cui, però, va verificata la conformità alla normativa vigente (Cfr. all. n.° 1 e successive foto dalla n.° 67 alla n.°76).



Foto n.°67 – Cucina

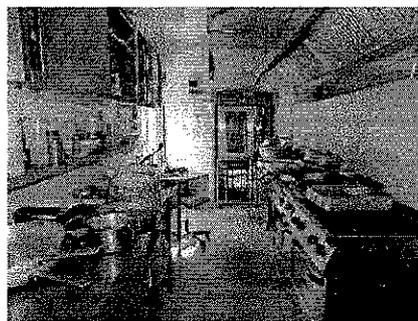


Foto n.°68 – Cucina



Foto n.°69 – Cucina



Foto n.°70 – Cucina



Foto n.°71 – Bagno



Foto n.°72 – Antibagno





Foto n.°73 – Sala Pranzo

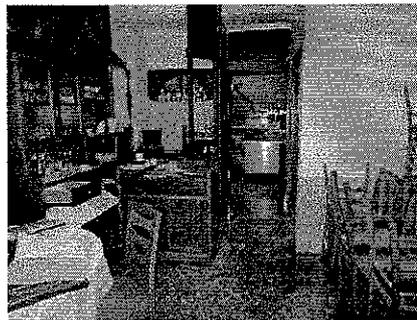


Foto n.°74 – Sala Pranzo

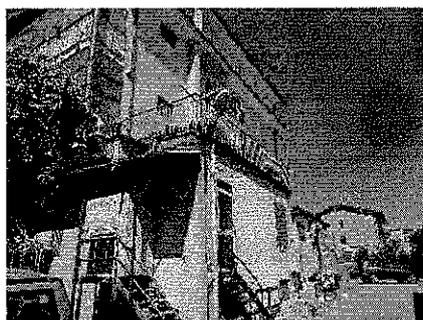


Foto n.°75 – Scala di accesso cucina lato nord-est



Foto n.°76 – Particolare box in alluminio cui è stato inserito il forno

L'immobile identificato con il sub 3 ha un'altezza variabile da 2,00 m (nel deposito) a 2,47 m (nel locale tecnico) e una superficie utile complessiva di circa 71,76 mq ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un locale tecnico (sup. utile pari a 12,23 mq) e due depositi (sup. utile rispettivamente pari a circa 29,48 mq e 29,95 mq) (Cfr. fig. n.°21).



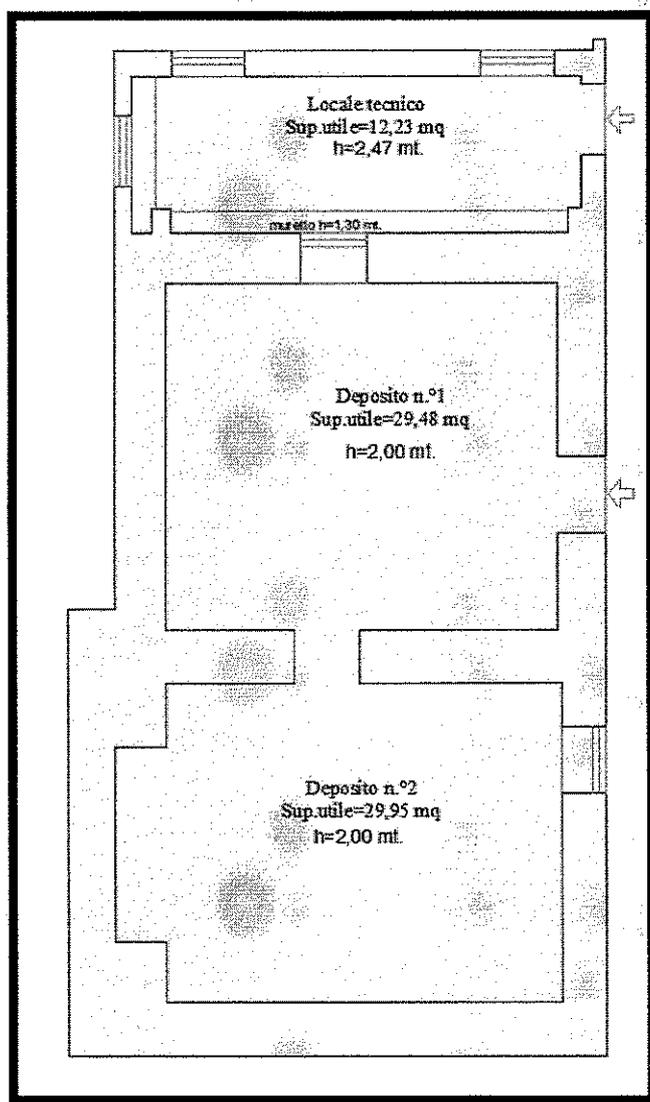


Fig. n.°21 – Rilievo sub 3 – Piano seminterrato

Al momento del sopralluogo il bene presenta le seguenti rifiniture:  
pavimenti in cemento e graniglia, porta esterna in ferro, infissi in  
alluminio, intonaci in malta cementizia, tinteggiatura del tipo lavabile,  
impianto elettrico funzionante di cui, però, va verificata la conformità alla  
normativa vigente (Cfr. all. n.° 1 e successive foto dalla n.° 77 alla n.° 80).



Si precisa che in occasione del sopralluogo sono state riscontrate vistose macchie di umidità per risalita.

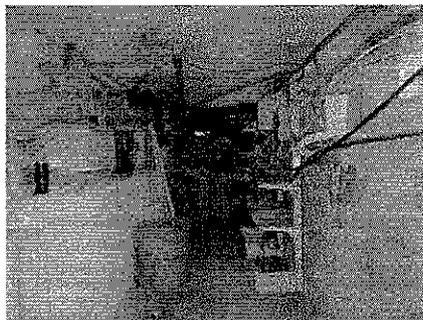


Foto n.°77 - Locale tecnico



Foto n.°78 - Deposito n.°1



Foto n.°79 - Deposito n.°1

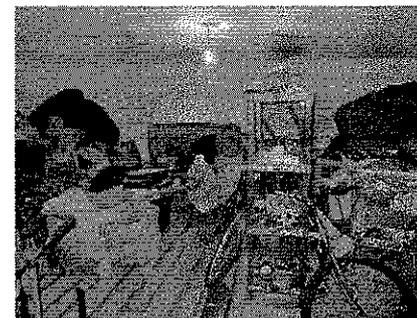


Foto n.°80 - Deposito n.°2

#### 4.5.4 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°4

Il lotto n.°4 è costituito da un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, identificato al C.U. del comune di Gizzeria, sul foglio di mappa 19 particella 124 sub 5, categoria A/3, classe 2, consistenza di 6,5 vani, rendita € 261,84 (Cfr. all. n.°2).

Il predetto immobile è distinto con gli identificativi catastali su menzionati dall'impianto meccanografico del 30/6/1987, infatti, il tipo mappale identificate i predetti beni è stato costituito il 12/6/1970.



Il mappale 124, deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale e comprende la particella di terreno censita con il n.°124 (sup. di circa 340 mq).

Il predetto ente urbano è stato variato in data 27/09/2004 a seguito della variazione catastale per allineamento mappe n.° 31769.1/2004 prot. n.° CZ0222646.

L'immobile confina: a **sud-est** in parte con il vano scala e in parte è libero e prospiciente sullo spazio di isolamento, a **nord-est e nord-ovest** è libero e prospiciente su via Firenze e a **sud-ovest** è libero e prospiciente su via Amerigo Vespucci (ex SS 18) (Cfr. all. n.° 8).

L'unità abitativa, accessibile dal vano scala ubicato sul lato sud-est del fabbricato, ha un'altezza di 2,75 m ed una superficie utile complessiva di circa 124,63 mq ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un ingresso-corridoio (sup. utile pari a 11,19 mq), una cucina-pranzo (sup. utile pari a 13,56 mq), un soggiorno (sup. utile pari a 26,86 mq), un ripostiglio (sup. utile pari a 11,08 mq), tre camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a 16,00 mq, 20,80 mq e 20,58 mq) e un bagno (sup. utile pari a circa 4,56 mq) (Cfr. fig. n.°22).

A servizio del predetto appartamento ci sono due balconi (superficie utile rispettivamente di circa 15,27 mq e 8,24 mq) e due terrazzi (Superficie utile rispettivamente di circa 72,93 mq e 18,95 mq), ubicati rispettivamente sui prospetti nord-ovest, sud-est, nord est e sud-ovest del fabbricato. Si



evidenzia, infine, che sul balcone di sud-est è stato realizzato un ripostiglio  
in alluminio della superficie utile di circa 6,55 mq.

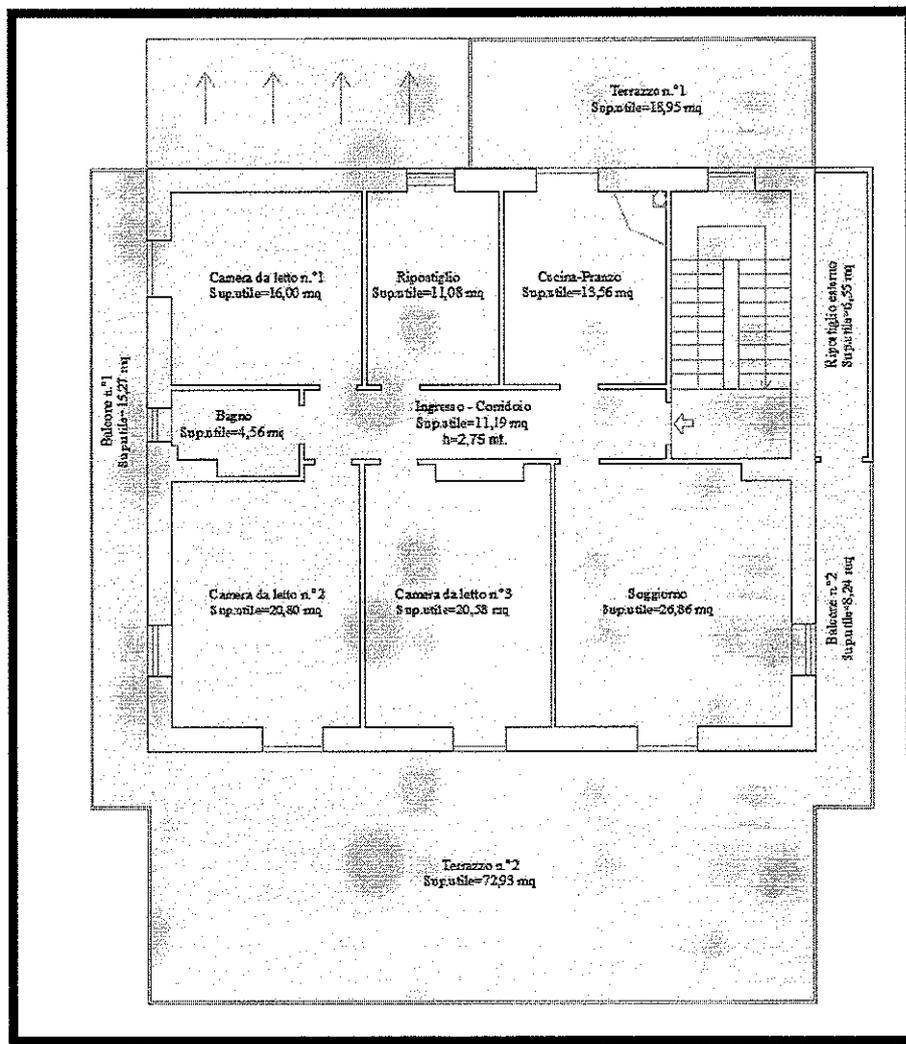


Fig. n. °22 – Rilievo appartamento part. 124 sub 5 – Piano primo

Al momento del sopralluogo il descritto immobile presenta le seguenti rifiniture: pavimenti delle camere in marmo, rivestimenti dei bagni in ceramica, porte interne in legno, infissi interni ed esterni in legno, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) funzionanti di



cui, però va verificata la conformità alla normativa vigente (Cfr. all. n.° 1 e successive foto dalla n.°81 alla n.°92).

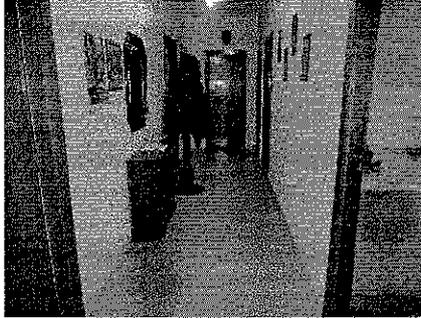


Foto n.°81 – Ingresso-Corridoio



Foto n.°82 – Cucina



Foto n.°83 – Camera da letto n.°1



Foto n.°84 – Camera da letto n.°2



Foto n.°85 – Camera da letto n.°3



Foto n.°86 – Ripostiglio



Foto n.°87 – Soggiorno



Foto n.°88 – Soggiorno





Foto n.°89 – Bagno

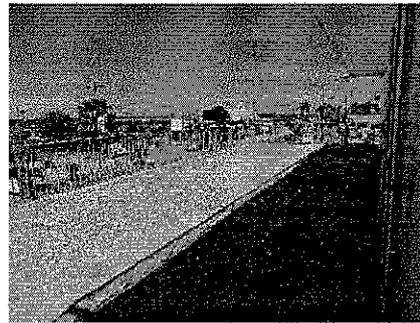


Foto n.°90 – Terrazzo n.°2 sud-ovest

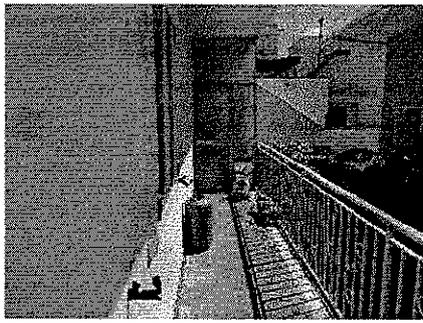


Foto n.°91 – Ripostiglio esterno balcone sud-est



Foto n.°92 – Terrazzo n.°1 nord-est

#### 4.5.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°5

Il lotto n.°5 è costituito da un terreno agricolo, della superficie catastale di circa 4.860 mq, ubicato in località Martino-Gabella e identificato al C.T. del comune di Gizzeria con gli estremi catastali indicati nella sottostante tabella (Cfr. fig. n.°2):

Foglio	Particella	Classe	Qualità	Consistenza (Vani/mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
16	46	2	Uliveto	3.000,00	14,72	10,07
		4	Seminativo	200,00	0,26	0,09
16	85	2	Uliveto	1.660,00	8,14	5,57

Il terreno confina: a **nord-est** con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 37, a **sud-ovest** con il terreno identificato sullo



stesso foglio di mappa con le particelle 216 e 220, a **sud-ovest** con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 140 e a **sud-est** con la strada comunale denominata Castiglione (*Cfr. all. n.° 8*).

Il predetto terreno, di natura agricola, ha una giacitura quasi pianeggiante e al momento del sopralluogo è coltivato in parte a uliveto e in parte a ficheto ed è raggiungibile mediante una strada comunale sterrata.

Il terreno è distinto con gli identificativi catastali su menzionati dal 08/03/2007 a seguito della variazione n.° 12692.1/2007 prot. n.° CZ0062518 (Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3/10/2006).

La particella 46 è stata costituita con il frazionamento del 15/06/1987 in atti dal 21/01/1995 MOD 51 N.16/87 (n. 16.900/1987) e all'impianto meccanografico del 09/7/1985 era identificata con la stessa particella ma aveva una superficie maggiore pari a 4.680 mq.

La particella 85 è stata costituita con il frazionamento del 15/06/1987 in atti dal 21/01/1995 MOD 51 N.16/87 (n. 16.902/1987) e all'impianto meccanografico del 09/7/1985 era identificata con la stessa particella ma aveva una superficie maggiore pari a 2.910 mq.



*Foto n.°93 – Particolare strada di accesso e terreno identificato con la particella 85*



*Foto n.°94 – Terreno identificato con la particella 46*





*Foto n.°95 – Terreno identificato con la Particella 46*



*Foto n.°96 – Terreno identificato con la Particella 46*



*Foto n.°97 – Terreno identificato con la Particella 46*



*Foto n.°98 – Terreno identificato con la Particella 46*

#### **4.6 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari**

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso il Tribunale di Lamezia Terme - cancelleria esecuzioni immobiliari - è emerso che a carico dell'esecutata, al momento del conferimento dell'incarico, non pendono procedure esecutive e/o fallimentari, aventi ad oggetto i beni oggetto della presente relazione, ulteriori.



## 5. Quesito n.°5

*“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi 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”.*

### 5.1 Provenienza dei beni descritti nel lotto n.°1

Il bene descritto nel lotto n.°1 è stato costruito dal sig. [REDACTED] seguito alla demolizione di un fabbricato censito al C.U. del Comune di Gizzeria sul foglio di mappa n.°19 particella 119.

Il fabbricato demolito e in seguito sostituito dall'albergo denominato [REDACTED] è stato acquistato dal sig. [REDACTED] (esecutato) dal sig. [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione [REDACTED] trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data [REDACTED] [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il [REDACTED] (Cfr. all. n.°6).

Il terreno su cui insisteva il fabbricato identificato con la particella 119 era pervenuto al sig. [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Cortese rep. n.°14566 del 12/04/1968,



registrato a Nicastro il 02/05/1968 al n.°907 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 11/05/1968 ai nn. °8046 del registro generale e 7296 del registro particolare.

Si precisa che nel ventennio è stata accertata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del C.C.

### 5.2 Provenienza dei beni descritti nei lotti n.°2,3 e 4

I beni descritti nei lotti n.°2, 3 e 4 identificati al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 19 particella 124 sub 1, 2, 3, 4 e 5 sono ubicati rispettivamente al piano terra (sub 1 e 2), seminterrato (3 e 4) e primo (sub 5) di un fabbricato di maggiore consistenza costruito dai sig.ri [REDACTED]

I beni descritti nel lotto n.°2 (Particella 124 sub 1 e 4) sono pervenuti al sig. [REDACTED] virtù dell'atto di divisione a rogito del notaio Galati Fortunato rep. n.°82234 del 31/12/1971 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 21/01/1972 ai nn. °1276 del registro generale e 1146 del registro particolare, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 12/01/1972 al n.°70 vol. 201 mod I.

I beni descritti nel lotto n.° 3 (particella 124 sub 2 e 3) sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione (Donante [REDACTED] e divisione [REDACTED] a rogito del notaio Mario Bilangione rep. n.°53183



del 14/04/1995 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 09/05/1995 ai nn. °8172/6832 (Atto di donazione) e 8173/6833 (Atto di divisione), registrato all'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 03/05/1995 al n.°942 serie I.

I predetti beni erano stati ereditati dai sig.ri [redacted] (Quota di 1/3), [redacted] (Quota di 1/6 ciascuno) dalla sig. [redacted] in virtù della successione n.°45 vol. 411 del 29/03/1995 trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 08/03/2007 ai nn. °4054/2760 e della successione integrativa n.°57 vol. 421.

I predetti beni erano pervenuti alla sig.ra [redacted] in virtù dell'atto di divisione a rogito del notaio Galati Fortunato rep. n.°82234 del 31/12/1971 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 21/01/1972 ai nn. °1276 del registro generale e 1146 del registro particolare, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 12/01/1972 al n.°70 vol. 201 mod. I.

**Il bene descritto nel lotto n.°4 (particella 124 sub 5) è pervenuto al sig. [redacted] in virtù dell'atto di divisione a rogito del notaio Galati Fortunato rep. n.°82234 del 31/12/1971 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 21/01/1972 ai nn. °1276 del registro generale e 1146 del registro particolare, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 12/01/1972 al n.°70 vol. 201 mod I.**



Si precisa che il terreno su cui è stato costruito il fabbricato ospitante i predetti beni, descritti nei lotti 2, 3 e 4, è pervenuto ai sig.ri [REDACTED] dai sig.ri [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Galati rep. n.°63766 del 03/10/1968, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 21/10/1968 ai nn. °17104 del registro generale e 15582 del registro particolare, registrato a Nicastro il 11/10/1968 al n.°2018 vol. 194 mod I (Cfr. all. n.°6).

Si precisa, ancora, che nel ventennio è stata accertata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del C.C. mentre oltre il ventennio, con riferimento ai beni descritti nel lotto n.°3, dopo la morte della [REDACTED] non è stata trascritta l'accettazione dell'eredità dei sig.ri [REDACTED]

invece per tutti i beni descritti nei lotti 2, 3 e 4 non risulta il passaggio di proprietà tra il demanio pubblico dello Stato, ramo Marina Mercantile, e i sig.ri [REDACTED] (che alienarono il terreno identificato sul foglio di mappa 19 particella 124 ai sig.ri [REDACTED])

A tal proposito il sottoscritto precisa che il terreno identificato con la particella 124 al momento della stipula dell'atto di compravendita a rogito del notaio Fortunato Galati rep. n.° 63766 del 03/10/1968 era di proprietà del demanio pubblico dello Stato, ramo Marina Mercantile, e che tale proprietà è stata riscontrata anche dal notaio redigente l'atto che l'ha



tuttavia stipulato sulla base della dichiarazione resa dalla parte venditrice (Sig. ██████████) di non demanialità del bene in forza della nota n.° DM/9016 del 28/11/1958 della Capitaneria.

Il sottoscritto, al fine di accertare la natura del terreno, presentava in data 03/7/2017 alla Capitaneria di Porto di Vibo Valentia (Ufficio Demanio) l'istanza prot. n.° 14434 con cui richiedeva rilascio di copia della nota citata ma in data 07/07/2017 l'ufficio del demanio della capitaneria certificava il mancato rinvenimento del documento richiesto (*Cfr. all. n.°15*). Il sottoscritto a esito delle ricerche condotte presso l'ufficio demanio della capitaneria di Vibo Valentia rinveniva, però, il certificato n.°2196 del 28/02/1975 (*Cfr. all. n.°22*), rilasciato dall'ufficio tecnico erariale di Catanzaro, da cui si evince che il terreno su cui è stato costruito il fabbricato, ospitante i lotti nn.°2, 3 e 4, apparteneva al demanio pubblico dello stato ramo Marina Mercantile e tale circostanza è confermata anche dall'analisi della mappa catastale d'impianto risalente al 1952 da cui si evince che la particella identificante il predetto terreno ricade nella proprietà demaniale (*Cfr. all. n.°22*).

Si evidenzia, infine, che dalle ricerche condotte presso l'ufficio della capitaneria non sono stati riscontrati procedimenti avviati per la sdemanializzazione del fabbricato ospitante i beni pignorati e, quindi, i beni pignorati descritti nei lotti nn.°2, 3 e 4, poiché costruiti su area demaniale, restano acquisiti allo Stato, e come tali non sono alienabili e non possono essere oggetto di diritti a favore di terzi, e se sdemanializzati,



non possono essere alienati dall'Agenzia del demanio mediante vendita diretta ma necessitano di un'asta pubblica.

### 5.3 Provenienza dei beni descritti nel lotto n.°5

I terreni descritti nel lotto n.°5 sono pervenuti al sig. [REDACTED] all'epoca coniugato in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] dal sig. [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione rep. n.°51806 del 31/10/1994, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 29/11/1994 ai nn. °22614 del registro generale e 18732 del registro particolare, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 18/11/1994 al n.°2527 serie I (Cfr. all. n.°6).

Il predetto terreno era pervenuto al sig. [REDACTED] in forza dell'atto di donazione a rogito del notaio Francesco Notaro rep. n.°54193 del 09/07/1987, registrato a Lamezia Terme il 27/07/1987 al n.°162 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 24/07/1987 ai nn. °13008 del registro generale e 10678 del registro particolare.

Si precisa che nel ventennio è stata accertata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del C.C.



**6. Quesito n.°6**

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

Il compendio periziato è di proprietà esclusiva degli esecutati e, pertanto, non sussistono i presupposti per una divisione in natura dei beni pignorati.

**7. Quesito n.°7**

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

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto in fase di sopralluogo, è emerso che:



- Il magazzino identificato sul foglio di mappa 19 con la particella 124 sub 3 (inserito del lotto n.°3) è occupato dalla sig.ra [REDACTED] (Esecutata);
- L'appartamento censito sul foglio di mappa 19 con la particella 124 sub 5 (lotto n.°4) è occupato come propria abitazione dalla sig.ra [REDACTED] (Esecutata);
- I terreni identificati sul foglio di mappa 16 con le particelle 46 e 85 (Loto n.°5) sono nella disponibilità dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (Esecutati)

Dalle ricerche, poi, eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme è emerso che:

**Il complesso alberghiero pignorato**, identificato sul foglio 19 del comune di Gizzeria con la particella 589 è occupato dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza del contratto di locazione alberghiera registrato presso l'Agenzia delle entrate di Lamezia Terme in data 03/11/2016 al n.°1867 serie 3 T (Cfr. all. n.°16).

Dall'analisi del predetto contratto emerge che la locazione ha una durata di 9 anni (fino al 30/10/2024) e che il canone di locazione è stato stabilito in € 4.800,00 oltre iva per i primi tre anni, in € 7.200,00 oltre iva fino al sesto anno e in € 12.000,00 oltre iva dal settimo anno in poi.

Dalle ricerche compiute dal sottoscritto, è, inoltre, emerso che il canone di fitto medio ordinario per un immobile simile a quello oggetto di perizia è di circa € 30.000,00 annui (calcolato in funzione del valore e utilizzando un



saggio di capitalizzazione pari al 6,72%) e, pertanto, i canoni pattuiti in sede contrattuale sono inferiori di un terzo al giusto prezzo ai sensi dell'art. 2923, comma 3, del codice civile.

Il magazzino, identificato sul foglio 19 del comune di Gizzeria con la particella 124 sub 1 (Lotto n.º2) è stato concesso in comodato gratuito alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] in forza del contratto di comodato registrato presso l'Agenzia delle entrate di Lamezia Terme in data 02/05/2012 al n.º1113 serie 3 (Cfr. all. n.º16).

Dall'esame del predetto contratto emerge che esso ha natura gratuita e una durata di 10 anni (fino al 01/05/2022) e dall'analisi ipotecarie effettuate emerge che il contratto non è stato trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro. Si precisa, poi, che dopo la stipula del citato comodato gratuito la società [REDACTED] ha concesso in locazione il magazzino e il locale deposito identificati con la particella 124 sub 4 (lotto n.º2) alla società [REDACTED] [REDACTED] con un contratto di Affitto di azienda a rogito del notaio Mario Bilangione rep. n.º106640 del 01/04/2016, registrato a Lamezia Terme in data 13/04/2016 al n.º954 serie 1 T.

Dall'analisi del predetto contratto emerge che la locazione ha una durata di 6 anni (fino al 31/03/2022), rinnovabile tacitamente per altri 6 anni in assenza di disdetta da comunicarsi con lettera raccomandata A.R. almeno sei mesi prima della scadenza pattuita, e che il canone di locazione,



comprensivo degli arredi, delle licenze e degli immobili, è stabilito in € 30.000,00 annui comprensivo di iva.

Dalle ricerche compiute dal sottoscritto, è, poi, emerso che il canone di fitto medio ordinario per la sola parte immobiliare varia da 12.000,00 €/anno a 15.000,00 €/anno e, pertanto, il canone pattuito in sede contrattuale **non è inferiore di un terzo al giusto prezzo ai sensi dell'art. 2923, comma 3, del codice civile.**

**Il magazzino**, identificato sul foglio 19 del comune di Gizzeria con la particella 124 sub 2 (Lotto n.º3) è stato concesso in comodato gratuito alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] in forza del contratto di comodato registrato presso l'Agenzia delle entrate di Lamezia Terme in data 02/05/2012 al n.º1114 serie 3 (Cfr. all. n.º16).

Dall'analisi del predetto contratto emerge che il comodato è di tipo gratuito e ha una durata di 10 anni (fino al 01/05/2022) e dall'analisi ipotecarie effettuate emerge che non è stato trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro. Si evidenzia, comunque, che il magazzino identificato con la particella 124 sub 2 (parte del lotto n.º3) è da intendersi libero atteso che nel caso di acquisto di beni immobili avvenuta in occasione di vendita forzata nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare, il comodato non è, comunque, opponibile all'aggiudicatario, poiché *“l'acquirente di un immobile non può subire alcun pregiudizio dall'esistenza di un comodato costituito in precedenza dal venditore*



*giacché, per effetto del trasferimento in suo favore, il compratore acquista, ipso iure, il diritto di far cessare il godimento da parte del comodatario e di ottenere la piena disponibilità della cosa”.*

I predetti contratti sono stati tutti registrati in data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 05/01/2017 al n.°164 del R.G. e al n.° 144 del R.P. (Cfr. all. n.°5).

#### 8. Quesito n.°8

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

La debitrice [redacted] è vedova ed era coniugata con il sig. [redacted].  
[redacted] Essi erano in regime di separazione dei beni scelto con atto del 19/5/1995 a rogito del notaio Mario Bilangione (Cfr. all. n.°17). Il sig. [redacted] è deceduto a Gizzeria in data 15/03/2017 (Cfr. all. n.°18).

Il sig. [redacted] era coniugato, in regime di separazione dei beni con la sig.ra [redacted] ed attualmente sono separati. Essi avevano contratto matrimonio in data [redacted] (Cfr. all. n.°17) ma dal 2015 pende presso il Tribunale di Lamezia Terme la causa di separazione n. [redacted] (Cfr. all. n.°19).



9. Quesito n.º9

*“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli, o 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 i vincoli 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 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)”*

*“Il bene pignorato descritto nel lotto n.º1, ubicato in via Firenze del comune di Gizzeria (CZ), non è sottoposto alla verifica d’interesse culturale e storico di cui al D. Lgs n.º 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) da parte della Soprintendenza ma ricade in una zona sottoposta a vincolo natura paesaggistica (ai sensi del D. Lgs n.º42/2004 art. 142, comma 1, lettera a) e art. 136, comma 1 lettera a) e s.m.i.), nonché a vincolo sismico e, pertanto, in virtù di quest’ultimo vincolo ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato all’ufficio dell’ex Genio Civile.*



Il bene pignorato, in base al PSC, ricade in ambito residenziale integrato consolidato (BI) e, quindi, vigono tutte le prescrizioni contenute nell'art. 158 del REU allegato al PSC (*Cfr. all. n.°21*).

**Il fabbricato ospitante i beni pignorati descritti nei lotti n.° 2, 3 e 4,** ubicato all'angolo tra via Firenze e via a. Vespucci (ex SS 18) del comune di Gizzeria (CZ), non è sottoposto alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D. Lg n.° 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) da parte della Soprintendenza ma ricade in una zona sottoposta a vincolo natura paesaggistica (ai sensi del D. Lgs n.°42/2004 art. 142, comma 1, lettera a) e art. 136, comma 1 lettera a) e s.m.i.), nonché a vincolo sismico e, pertanto, in virtù di quest'ultimo vincolo ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato all'ufficio dell'ex Genio Civile.

Si osserva che la predetta zona nel PAI è classificata come area di attenzione R4 per rischio inondazione e, pertanto, l'attività edilizia è governata dagli art.li 21 e 24 delle NTA allegate al PAI mentre nel piano di Erosione costiera ricade in zona P2 (area con media pericolosità) dove le prescrizioni da rispettare sono contenute negli articoli 8,10 e 12 delle norme allegate al piano.

Il bene pignorato, in base al PSC, ricade in ambito boscato e/o agricolo (E2) caratterizzato da carenze idro-geo-morfologiche e non idoneo all'edificazione e, pertanto, vigono tutte le prescrizioni contenute nell'art. 169 del REU allegato al PSC (*Cfr. all. n.°21*).



Dalle indagini eseguite dal sottoscritto, in occasione dei sopralluoghi effettuati, è emerso che nel predetto fabbricato ospitante i beni pignorati non è stato costituito regolare condominio.

**I beni pignorati descritti nel lotto n.°5**, ubicati in località Martino-Gabella del comune di Gizzeria (CZ), ricadono in una zona sottoposta a vincolo natura paesaggistica (ai sensi del D. Lgs n.°42/2004 art. 142, comma 1, lettera g) e art. 136, comma 1 lettera a) e s.m.i.), nonché a vincolo sismico e, pertanto, in virtù di quest'ultimo vincolo ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato all'ufficio dell'ex Genio Civile.

Si osserva, ancora, che la predetta zona nel PAI è compresa tra quelle a pericolo frane tipo A (non associate a rischio) in cui sono in vigore le prescrizioni contenute negli art.li 9 e 10 delle NTA allegate al PAI. Nella predetta zona vige ancora il vincolo idrogeologico e forestale e, pertanto, i movimenti di terra, le attività di cava ed ogni altra attività od opera che comporti trasformazioni dello stato di fatto, sono soggetti a preventiva autorizzazione e nulla osta dagli organi ed Enti territorialmente competenti.

Il bene pignorato identificato con la particella 46, in base al PSC, ricade in ambito boscato e/o agricolo (E2) caratterizzato da carenze idro-geomorfologiche e non idoneo all'edificazione e, pertanto, vigono tutte le prescrizioni contenute nell'art. 169 del REU allegato al PSC.

Il bene pignorato identificato con la particella 85, in base al PSC, ricade per il 97% in ambito boscato e/o agricolo (E2) caratterizzato da carenze idro-geo-morfologiche e non idoneo all'edificazione e, pertanto, vigono tutte le



prescrizioni contenute nell'art. 169 del REU allegato al PSC e per il 3% in ambito agricolo (E1) dove vigono tutte le prescrizioni contenute nell'art. 168 del REU allegato al PSC (Cfr. all.ti nn.°14 e 21).

Si rileva, infine, che dalle ricerche eseguite presso la cancelleria civile del Tribunale di Lamezia Terme è risultata l'esistenza delle seguenti cause civili:

- Causa civile n.° [REDACTED] relativa alla separazione dei coniugi [REDACTED]
- Causa Civile [REDACTED] relativa a un contenzioso tra [REDACTED] con l'impresa [REDACTED] in cui risulta intervenuto anche [REDACTED]. La causa riguarda il mancato pagamento di alcuni lavori realizzati su un immobile che non è oggetto di pignoramento.

Per tutto quanto sopra esposto, discende che sui potenziali acquirenti dei beni pignorati ricadono:

- Gli oneri derivanti dalla demolizione delle opere realizzate in assenza di permesso a costruire (esplicitati nel paragrafo 13);
- Gli oneri concernenti l'aggiornamento delle planimetrie catastali;
- Gli oneri derivanti dalla richiesta di concessione per occupazione di suolo pubblico per i lotti nn. 2 e 3;
- Eventuali oneri per l'acquisizione dei beni pignorati dal demanio nel caso in cui la capitaneria di porto dovesse attivare la procedura di incameramento del fabbricato ospitante i beni pignorati;



- Le spese per il trasferimento dell'immobile;
- I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
- I costi concernenti la cancellazione delle formalità;
- I costi di sanatoria specificati nel successivo paragrafo 13.

Si precisa, infine, che dall'analisi delle formalità eseguite, costituenti gli allegati nn. 3, 4 e 5, non sono emerse domande giudiziali, aventi ad oggetto i cespiti pignorati, trascritti contro i debitori.

#### 10. Quesito n.°10

*“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (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 relativi per le cancellazioni”*

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro (Cfr. all.ti n.°3, 4 e 5) con riferimento alle proprietà nel ventennio dei signori:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F.:  
[redacted]
- [redacted] (Esecutato), nato a [redacted] il [redacted], C.F.:  
[redacted]



- [redacted] (moglie di [redacted] - Esecutata), nata a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]
- [redacted] (ex moglie di [redacted], nata a [redacted] [redacted], C.F.: [redacted]
- [redacted] con sede in [redacted] via [redacted] n.°1 C.F.: [redacted]

è emerso che i beni pignorati, oggetto della presente relazione, sono gravati dalle formalità, che saranno cancellate o che comunque non saranno opponibili all'acquirente, di seguito indicate:

- **Iscrizione contro** del 04 aprile 1990 reg. part. n.° 452 reg. gen. 6758, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato (Capitale £ 74.000.000 – Tasso interesse semestrale pari al 14,7% - Totale £ 148.000.000), per atto redatto dal notaio Mario Bilangione del 22/3/1990 rep. n.°28669 a favore di [redacted] [redacted] con sede in [redacted] contro [redacted] e [redacted] [redacted] (Debitore non datore di ipoteca). L'ipoteca ha per oggetto l'appartamento censito nel Comune di Gizzeria sul foglio di mappa 19 particella 124 sub 5 (Lotto n.°4);
- **Iscrizione contro** del 19 febbraio 2008 reg. part. n.° 346 reg. gen. 2792, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato (Capitale € 300.000,00 – Tasso interesse semestrale pari al 6,20% - Totale € 600.000,00), per atto redatto dal notaio Mario Bilangione del 14/02/2008 rep. n.°28416 a favore di [redacted]



- ██████████ con sede in ██████████ contro ██████████ (Debitore ipotecario).  
L'ipoteca ha per oggetto ██████████ censito nel Comune di Gizzeria sul foglio di mappa 19 particella 589 (Lotto n.°1);
- **Iscrizione contro** del 09 marzo 2015 reg. part. n.° 225 reg. gen. 2669, scaturente da ipoteca giudiziale (Capitale € 15.374,79 – Totale € 40.000,00), derivante da decreto ingiuntivo del 04/02/2015 rep. n.°892 a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro ██████████ e ██████████. L'ipoteca ha per oggetto ██████████ censito nel Comune di Gizzeria sul foglio di mappa 19 particella 589 (Lotto n.°1), nonché i terreni identificati sul foglio di mappa 16 particelle nn.°46 e 85 (Lotto n.°5);
  - **Iscrizione contro** del 26 giugno 2015 reg. part. n.° 683 reg. gen. 7331, scaturente da ipoteca giudiziale (Capitale € 14.982,80 – Totale € 30.000,00), derivante da decreto ingiuntivo del ██████████ rep. n.°892 a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro ██████████. L'ipoteca ha per oggetto ██████████ censito nel Comune di Gizzeria sul foglio di mappa 19 particella 589 (Lotto n.°1), nonché i terreni identificati sul foglio di mappa 16 particelle nn.°46 e 85 (Lotto n.°5);
  - **Iscrizione contro** del 11 ottobre 2016 reg. part. n.° 14 reg. gen. 240, scaturente da ipoteca giudiziale (Capitale € 9.102,42 – Totale € 20.000,00), derivante da decreto ingiuntivo del 17/03/2015 rep. n.°2085 a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro ██████████





di fallimento) comporta un costo di € 294,00 (di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria) per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo;

- La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 35,00 per tasse ipotecarie;
- La cancellazione e/o restrizione dell'ipoteca giudiziale comporta un costo di € 94,00 (di cui € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria) per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 294,00;
- La trascrizione del decreto di trasferimento, se eseguito entro un mese dalla data di aggiudicazione, comporta un costo di € 200,00;

si ha che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se effettuate nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, sono, per ciascun lotto, quelle indicate nella sottostante tabella:

Lotto	Costi cancellazione formalità pregiudizievoli (€)
1	€ 2.061,00
2	€ 694,00
3	€ 694,00
4	€ 1.320,00
5	€ 1.926,00

Si sottolinea che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi potrebbero subire delle variazioni.





Mediocredito Regionale della Calabria con sede in Catanzaro contro [REDACTED]. La predetta formalità deriva da ipoteca volontaria a garanzia della concessione di un mutuo condizionato ed ha a oggetto l'immobile descritto nel lotto 4 della presente relazione. Si evidenzia nella predetta formalità è errato l'identificativo catastale del bene.

## 12. Quesito n.°12

*“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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 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”*

### 12.1 Regolarità edilizia ed urbanistica del bene descritto nel lotto n.°1

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria (CZ) è emerso che il fabbricato ospitante il [REDACTED] sito al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 19 particella 589 è stato



costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi che vengono riportati in ordine cronologico (Cfr. all. n.°11):

- Concessione edilizia n.°391 dell'11/01/1996 (pratica edilizia n.°1324) relativa alla demolizione e costruzione di un fabbricato per civile abitazione sito in Via Firenze;
- Concessione edilizia in variante (alla n.°391/96) n.°434 del 7/11/1996 con cui era attribuita al piano terra una destinazione commerciale;
- Autorizzazione prot n.° 8012/97 del 19/02/1998 con cui si autorizzava la costruzione di un muro di contenimento sul confine nord-est
- Concessione edilizia n.°570 del 16/4/1999 relativa al completamento del fabbricato residenziale ubicato in via Firenze già oggetto delle concessioni edilizie n.°391/96 e n.°434/96;
- Permesso di costruire n.°864 del 27/10/2003 (pratica edilizia n.°1886) relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale sito in via Firenze di Marina di Gizzeria (Albergo);
- Permesso di costruire in variante (al permesso di costruire 864/2003) n.°1066 del 22/05/2007 relativo ad una variazione prospettica ed una diversa distribuzione interna;
- D.I.A. prot. n.° 10545 del 18/10/2007 con cui è stata modificata la destinazione d'uso di alcuni ambienti del piano primo e secondo;



- D.I.A. prot. n.° 1461 del 13/02/2008 con cui è stata realizzata la copertura di una parte dello spazio esterno destinato ad ospitare un vano tecnico in cui alloggiare la centrale termica.

Dal confronto tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e gli elaborati grafici allegati a quest'ultimo titolo abilitativo (D.I.A. prot. n.° 1461 del 13/02/2008) sono emerse le difformità descritte nel successivo paragrafo n.°13.1.

Dalle ricerche compiute è emerso che, a oggi, non risultano pendenti provvedimenti sanzionatori e/o di acquisizione al patrimonio comunale e che per il predetto bene è stato rilasciato il certificato di agibilità prot. n.°10546 del 13/11/2007 con cui il comune di Gizzeria ha certificato l'agibilità del fabbricato ubicato in Via Firenze del comune di Gizzeria costruito in virtù del permesso di costruire in variante n.°1066/2007 (Cfr. all. n.°20). Nello specifico dal predetto certificato si è evinto che il piano seminterrato ha una destinazione deposito, garage, il piano terra ha una destinazione commerciale mentre i piani primo e secondo hanno una destinazione albergo. A parere dello scrivente il certificato di agibilità dovrà essere aggiornato tenendo in considerazione le modifiche apportate al fabbricato in virtù della D.I.A. prot. n.° 1461 del 13/02/2008 stimati in circa € 6.500,00 comprensivi degli onorari di un tecnico abilitato e di quelli necessari per redigere il collaudo statico delle opere in c.a. realizzate con la predetta D.I.A. e ottenere l'autorizzazione



paesistico ambientale che non è stata rinvenuta in quest'ultima pratica edilizia.

## 12.2 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni descritti nei lotti nn.°2, 3 e 4

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria (CZ) è emerso che il fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti n.°2, 3 e 4, censiti al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 19 rispettivamente con la particella 124 sub 1,2,3,4 e 5, è stato costruito in forza della concessione edilizia n.°38 del 28/8/1968 ed è stato oggetto delle seguenti domande di condono (Cfr. all. n.°12):

- Domanda di condono n.°0523826607 (Prot. n.°137 del 10/1/1987) presentata dal sig. [REDACTED] ai sensi della L. 47/85, . La detta domanda riguarda gli ampliamenti del piano seminterrato e la realizzazione dei balconi e terrazzo al piano primo;
- Domanda di condono n.°0201453806 (Prot. n.°139 del 10/1/1987) presentata dalla sig.ra [REDACTED], ai sensi della L. 47/85. La detta domanda riguarda gli ampliamenti del piano seminterrato;
- Domanda di condono prot. n.°1640 del 7/05/1995 presentata dal sig. [REDACTED], ai sensi della L. 724/94. La detta domanda riguarda gli ampliamenti del piano terra.

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Gizzeria è emerso che gli iter amministrativi delle predette domande di



condono non si sono conclusi e, pertanto, non è stata rinvenuta alcuna concessione edilizia in sanatoria.

Si precisa che dal confronto tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e le planimetrie catastali presentate all'ufficio dell'ex Catasto in data 12/6/1970, ipotizzate coincidenti con quelle un tempo allegate alla concessione edilizia n.°38/1968 (non rinvenuta materialmente presso l'ufficio tecnico del comune di Gizzeria), sono emerse le difformità descritte nel successivo paragrafo n.°13.2.

Dalle ricerche compiute è emerso che, a oggi, non risultano pendenti provvedimenti sanzionatori e/o di acquisizione al patrimonio comunale e che per il fabbricato ospitante i predetti beni non è stato rilasciato il certificato di agibilità il cui costo comprensivo degli oneri per la redazione del certificato di idoneità statica, escludendo le eventuali prove sui materiali da costruzione, è pari a € 6.000,00.

### **12.3 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni descritti nel lotto n.°5**

Il bene descritto nel lotto n.°5 è un terreno censito al C.T. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa n.°16 con le particelle 46 e 85. Come evincibile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal medesimo comune in data 12/5/2017 prot. n.°2256 le predette particelle nel vigente PSC, approvato con delibera del C.C. n.°4 del 31/03/2016, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche (*Cfr. all. n.°14*):



#### **Foglio di mappa 16 Particella 46**

- Zona E2 (Ambito boscato e/o agricolo caratterizzato da carenze idro-geo-morfologiche e non idoneo all'edificazione) dove le prescrizioni da rispettare sono contenute nell'art. 169 del REU. Essa è soggetta ai seguenti vincoli: vincolo idrogeologico e forestale; vincolo paesistico ai sensi del D.LGS 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g) e dell'art. 136, comma 1, lettera a) ed è ricompresa nel PAI nella perimetrazione delle frane di tipo A

#### **Foglio di mappa 16 Particella 85**

- Per il 3% percento in zona E1 (Agricola) ove le prescrizioni da rispettare sono contenute nell'art. 168 del REU
- Per il 97% in Zona E2 (Ambito boscato e/o agricolo caratterizzato da carenze idro-geo-morfologiche e non idoneo all'edificazione) ove le prescrizioni da rispettare sono contenute nell'art. 169 del REU. Essa è soggetta ai seguenti vincoli: vincolo idrogeologico e forestale; vincolo paesistico ai sensi del D.LGS 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g) e dell'art. 136, comma 1, lettera a) ed è ricompresa nel PAI nella perimetrazione delle frane di tipo A



### 13. Quesito n.°13

*“In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n.°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale 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 del 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 dell’art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n.°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”*

#### 13.1 Sanabilità immobile descritto nel lotto n.°1

Dall’analisi della D.I.A. prot. n.°1461 del 13/02/2008 si è riscontrata la mancanza dell’autorizzazione paesaggistica ambientale e, pertanto, rispetto al progetto approvato, con nota prot. n.°5918 del 22/12/2005, dalla soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio della Calabria (in occasione del rilascio del permesso a costruire n.°1066 del 22/05/2007) si denotata una difformità di tutti e quattro prospetti. Dal confronto tra gli elaborati di progetto allegati alla D.I.A. prot. n.° 1461 del 13/02/2008 (Cfr. all. n.°11) e il rilievo eseguito dal sottoscritto in occasione dei sopralluoghi eseguiti sono emerse le seguenti difformità:



Piano seminterrato (Cfr. confronto tra le successive figure nn.°23 e 24)

- Demolizione del tramezzo adiacente al vano ascensore;
- Diversa distribuzione del locale deposito;

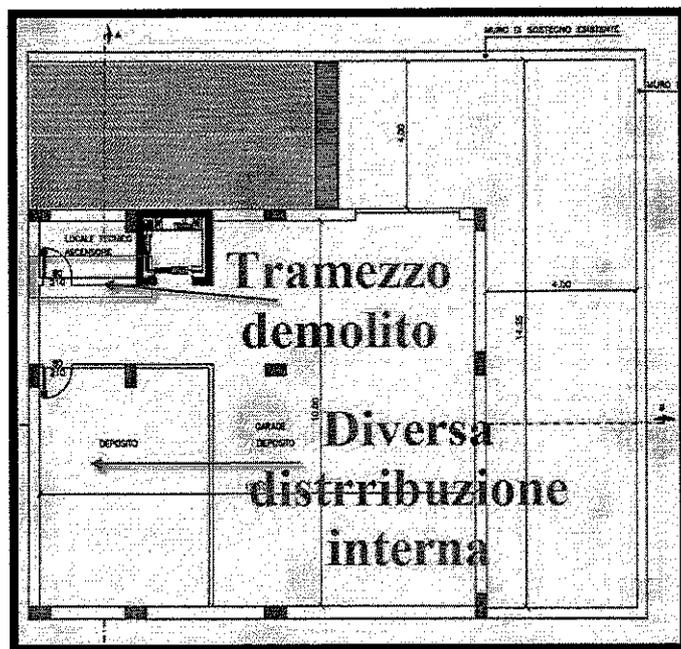


Fig. n.°23- Pianta piano Seminterrato allegata alla D.I.A. prot. 1461 del 13/02/2008

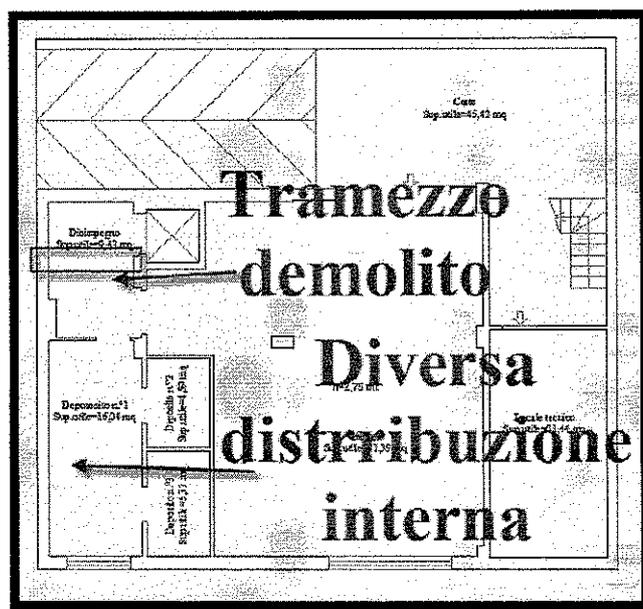


Fig. n.°24- Pianta piano Seminterrato – Rilievo eseguito in occasione dei sopralluoghi



**Piano terra** (Cfr. confronto tra le successive figure nn.°25 e 26)

- Modifica della scala d'ingresso al porticato;
- Aumento della larghezza della finestra del bagno H, posta sul lato nord-ovest, di circa 10 cm e riduzione dell'altezza;
- Riduzione della larghezza della porta di accesso, posta sul lato sud-ovest, alla sala colazione-ristorante di 10 cm;
- Aumento della larghezza e dell'altezza della vetrata posta sul lato sud-ovest della sala colazione-ristorante di circa 50 cm;
- Aumento della larghezza della finestra posta sul lato sud-est della sala colazione-ristorante di circa 50 cm;
- Aumento della larghezza della porta posta sul lato sud-est della sala colazione-ristorante di circa 10 cm;
- Aumento della larghezza della finestra posta sul lato sud-est della cucina di circa 60 cm;
- Aumento della larghezza della finestra posta sul lato nord-est della cucina di circa 50 cm;
- Aumento della larghezza della finestra del bagno di servizio, posta sul lato nord-est, di circa 10 cm. Si precisa che tale finestra manca nel prospetto nord-est;
- Piccole variazioni della posizione dei tramezzi;
- Diversa forma della recinzione e delle ringhiere del terrazzo al piano terra
- Variazione prospettiche



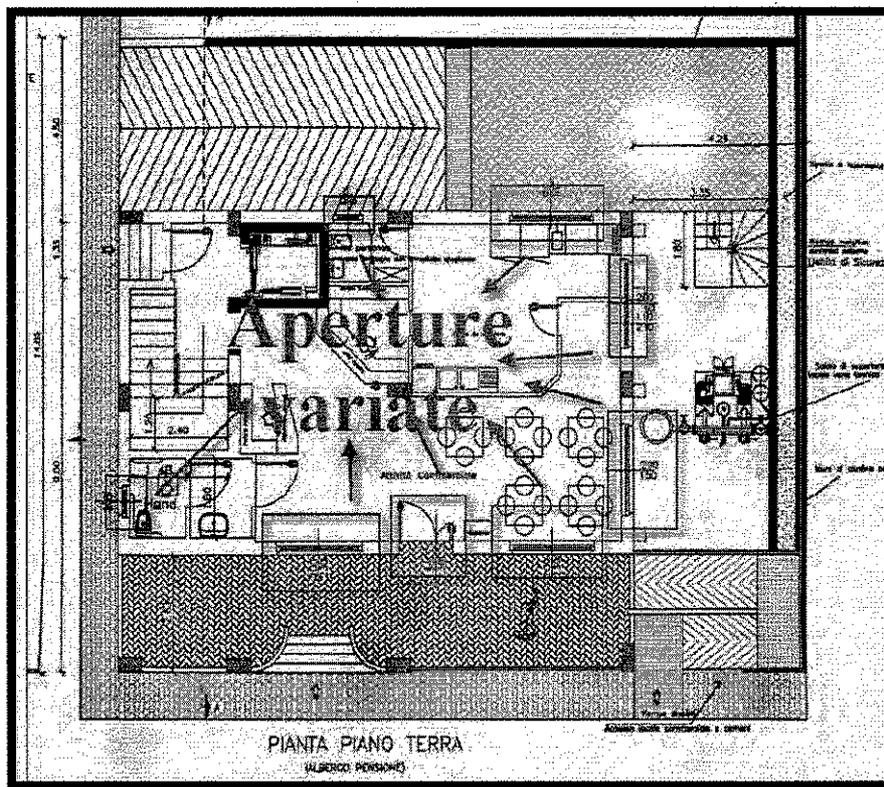


Fig. n.°25- Pianta piano terra allegata alla D.I.A. prot. 1461 del 13/02/2008

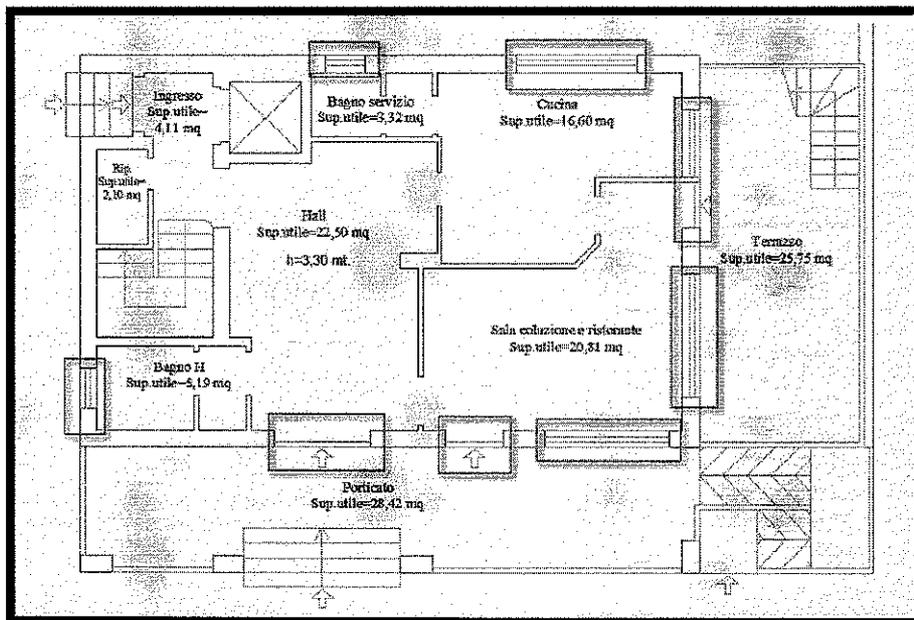
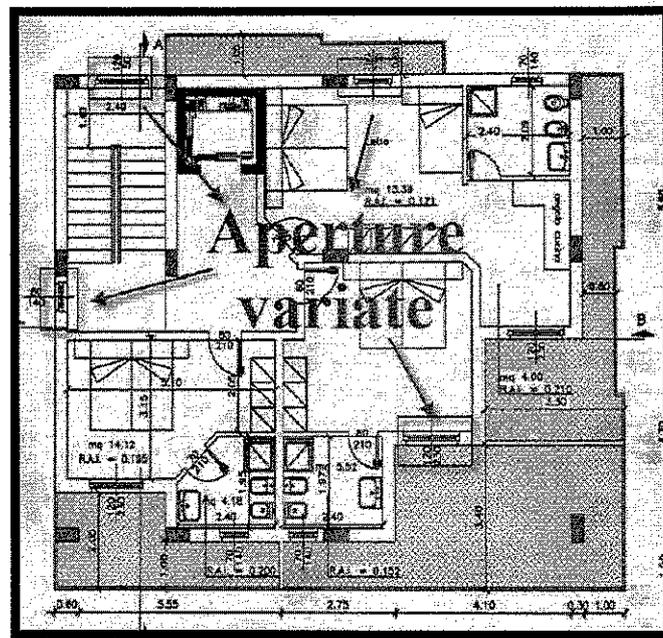


Fig. n.°26- Pianta piano terra – Rilievo eseguito in occasione dei sopralluoghi



**Piano primo (Cfr. confronto tra le successive figure nn.°27 e 28)**

- Riduzione della larghezza del balcone posto, sul lato nord-est, nella camera da letto n.°1 di circa 10 cm;
- Aumento della larghezza del balcone posto, sul lato sud-ovest, nella camera da letto n.°2 di circa 10 cm;
- Aumento della larghezza della finestra posta, sul lato nord-ovest, nel disimpegno di circa 10 cm;
- Aumento della larghezza della finestra posta nel vano scala di circa 10 cm;
- Diverso posizionamento delle finestre del vano scala nel prospetto nord-est;
- Piccole variazioni della posizione dei tramezzi;
- Variazioni prospettiche.



**Fig. n.°27- Pianta piano primo allegata alla D.I.A. prot. 1461 del 13/02/2008**



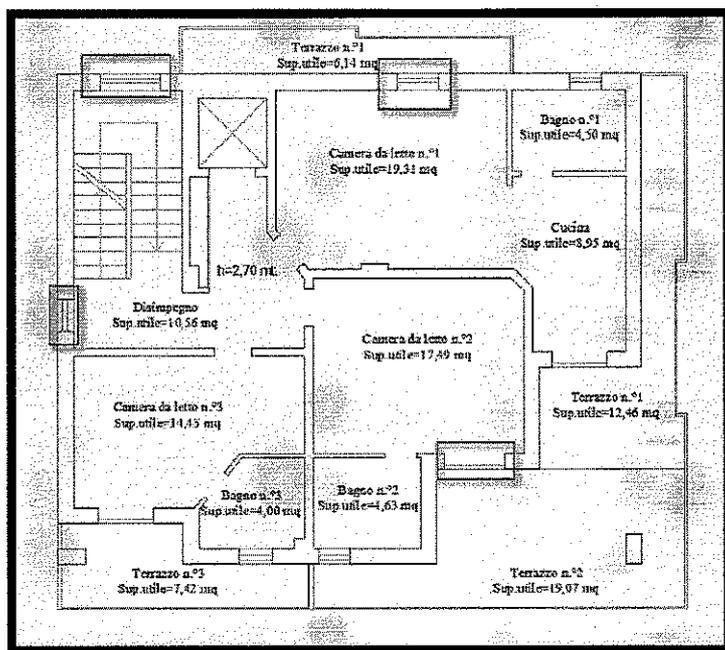


Fig. n.°28- Pianta piano primo – Rilievo eseguito in occasione dei sopralluoghi

**Piano secondo (Cfr. confronto tra le successive figure nn.°29 e 30)**

- Aumento della larghezza del balcone posto, sul lato sud-ovest, nella camera da letto n.°6 di circa 10 cm;
- Aumento della larghezza della finestra posta sul lato nord-ovest del disimpegno di circa 10 cm;
- Aumento della larghezza della finestra posta nel vano scala di circa 10 cm;
- Variazioni prospettiche
- Piccole variazioni della posizione dei tramezzi



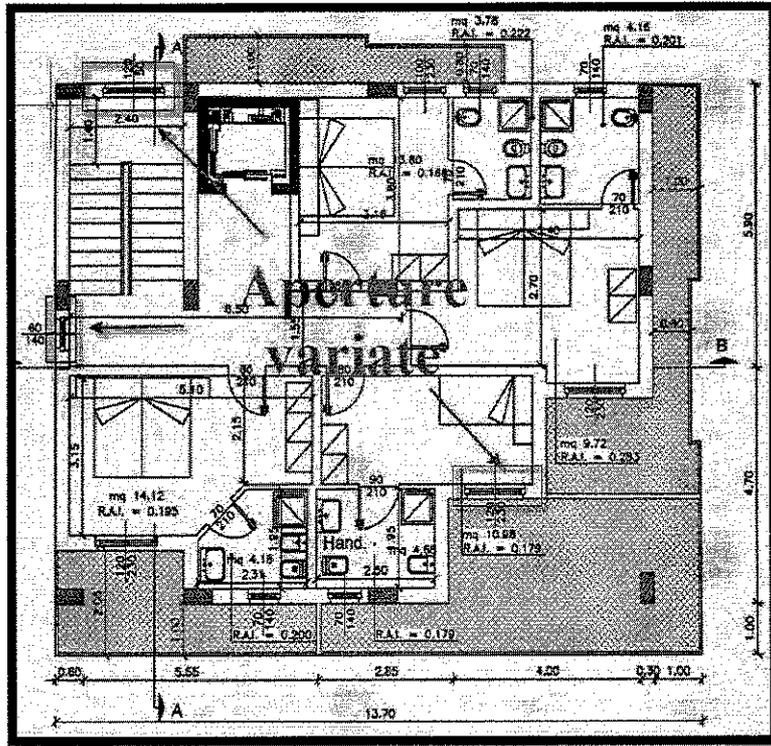


Fig. n.°29- Pianta piano secondo allegata alla D.I.A. prot. 1461 del 13/02/2008

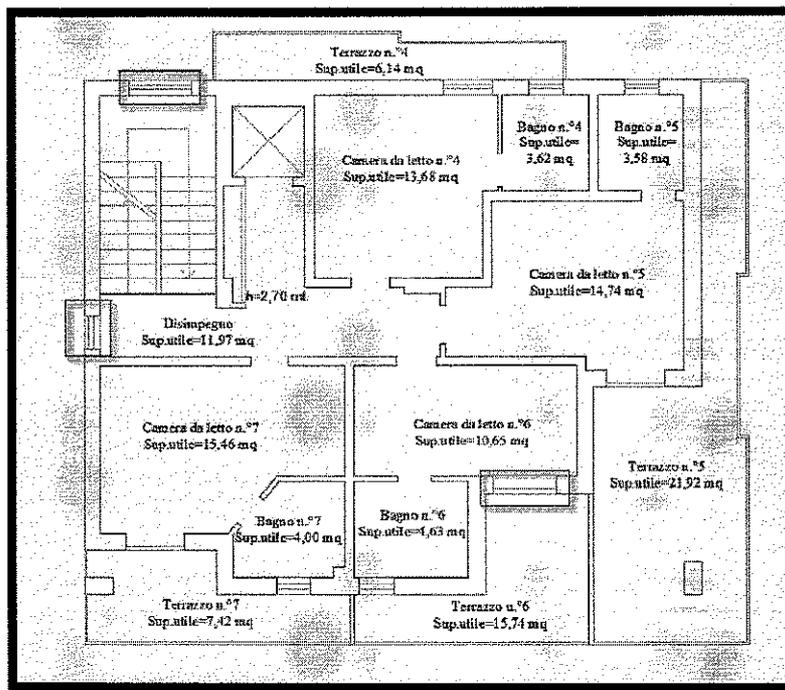


Fig. n.°30- Pianta piano secondo – Rilievo eseguito in occasione dei sopralluoghi



Tanto evidenziato si precisa che le predette difformità, poiché non hanno prodotto un aumento di superficie e volume, potrebbero rientrare tra quelle annoverate come sanabili dagli artt. 181, comma 1 ter, e 167, comma 4, del D. Lg 157/2006 (che ha modificato il D. Lgs 42/2004), sebbene sull'area di ubicazione insista il vincolo paesaggistico, e in generale possono essere sanate in via ordinaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previo accertamento della compatibilità urbanistica da parte della Regione Calabria una volta acquisito il parere favorevole della sovrintendenza dei beni culturali e paesaggistici e previo pagamento della sanzione amministrativa per danno ambientale (articolo 167 del D. Lgs 42/2004) ai sensi della deliberazione della giunta regionale del 20/03/2006 n.°198 della Regione Calabria pubblicata sul BURC n.°7 del 15/4/2006.

Nel caso di specie i costi relativi alla detta sanatoria ammontano a circa € 11.000,00 comprensivi degli onorari di un tecnico abilitato.

Si evidenzia, tuttavia, che i predetti costi devono essere calcolati dal Dipartimento politiche dell'ambiente della Regione Calabria e dal comune di Gizzeria e, pertanto, potranno subire delle variazioni.

La possibilità di procedere alla sanatoria ricorrendo all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. sarà soggetta alla approvazione dell'Ufficio Tecnico comunale che, nel caso di diniego dell'autorizzazione paesaggistico ambientale, potrebbe anche optare per la non applicabilità del predetto articolo.



Si precisa, poi, che le citate difformità congiuntamente alla diversa distribuzione del piano seminterrato sono state riscontrate anche sulla planimetria catastale e, pertanto, dovrà provvedersi al suo aggiornamento ai sensi del D.L. n.°78 del 31/05/2010, sostenendo il costo di circa € 1.200,00. L'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 poiché il credito generante la presente procedura esecutiva (atto di mutuo del 14/02/2008 rep. n.°93361 a rogito del notaio Mario Bilangione) è successivo all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono (L. n. 269/2003 entrata in vigore il 02/10/2003).

### **13.2 Sanabilità immobili descritti nei lotti nn.°2, 3 e 4**

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio tecnico del comune di Gizzeria è emerso che per il fabbricato ospitante le unità descritte nei lotti nn.°2, 3 e 4, non è stata rinvenuta né la concessione edilizia n.°38 del 28/8/1968 (Cfr. all. n.°13) né gli elaborati progettuali allegati alla stessa e, pertanto, il sottoscritto Esperto non ha potuto confrontare il rilievo eseguito al momento dei sopralluoghi con gli elaborati grafici allegati alla detta concessione edilizia.

Rileva, però, che dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Condoni del medesimo comune si è evinto che il fabbricato presentava delle difformità rispetto allo stato rappresentato negli elaborati grafici allegati alla citata concessione edilizia e che è stato oggetto di diverse domande di condono che sono di seguito descritte (Cfr. all. n.°12):



- Domanda di condono n.°0523826607 (Prot. n.°137 del 10/1/1987) presentata dal sig. ██████████ ai sensi della L. 47/85. La detta domanda riguarda gli ampliamenti (sup. utile di circa 14,78 mq) del piano seminterrato e la realizzazione del terrazzo al piano primo (superficie utile di circa 18,95 mq) (Cfr. successive fig. nn.°31 e 32). Si evidenzia che agli atti sono state rinvenute le ricevute di pagamento degli oneri concessori e di oblazione pari complessivamente a £ 1.325.000 (pari a € 684,30).

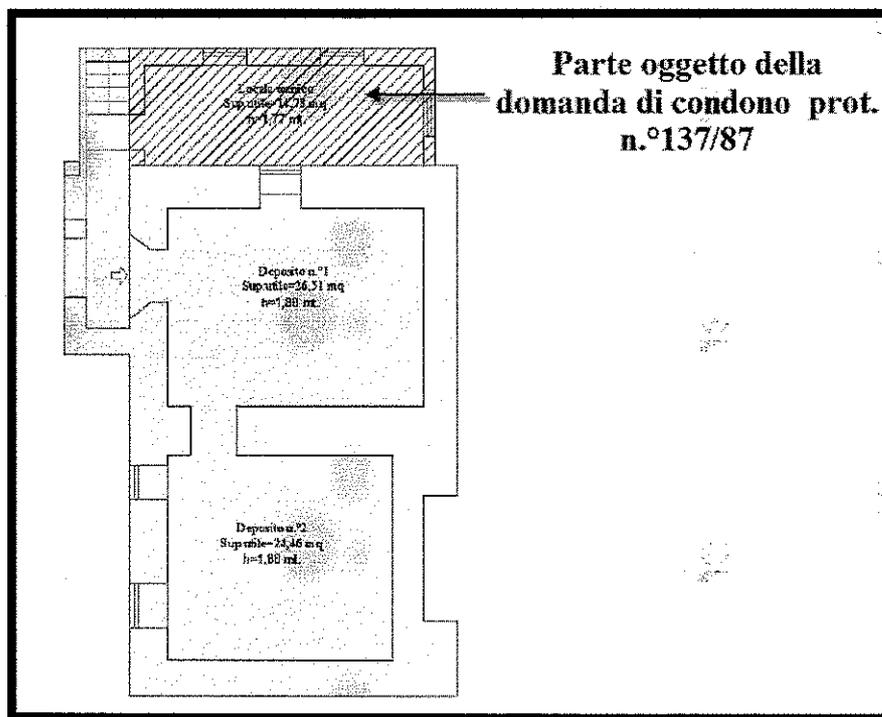


Fig. n.°31 - Pianta piano seminterrato (sub 4) - Rilievo eseguito in occasione dei sopralluoghi





- Domanda di condono prot. n.°1640 del 7/05/1995 presentata dal sig. [REDACTED] ai sensi della L. 724/94,. La detta domanda riguarda gli ampliamenti (sup. utile totale di 27,49 mq) del piano terra (Cfr. succ. fig. nn.°34 e 35). Si evidenzia che agli atti sono state rinvenute le ricevute di pagamento degli oneri concessori, pari a £ 662.480 (pari a € 342,14), e quelli relativi all' oblazione, pari a £ 1.062.000 (€ 548,48), mentre resta da versare il saldo degli oneri concessori pari a £ 604.670 (pari a € 312,28) oltre interessi.

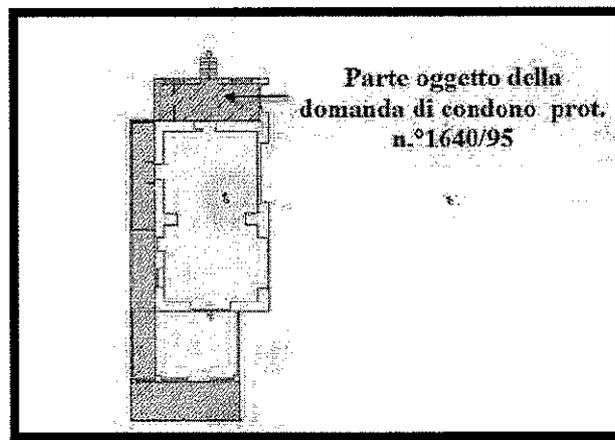


Fig. n.°34 - Pianta piano terra (sub 1) – Rilievo eseguito in occasione dei sopralluoghi

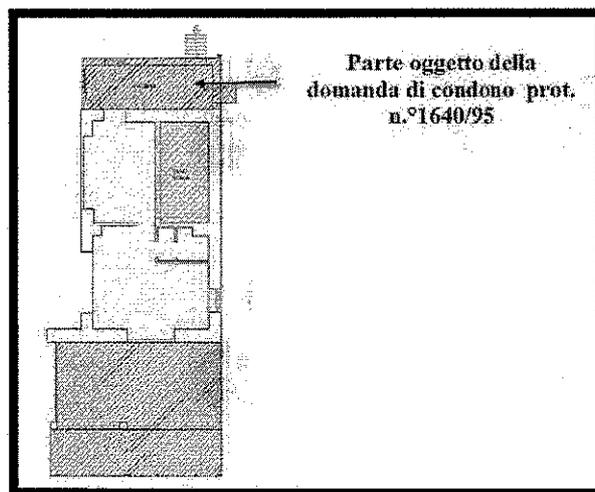


Fig. n.°35 - Pianta piano terra (sub 2) – Rilievo eseguito in occasione dei sopralluoghi



Gli iter amministrativi avviati con le su indicate domande di condono non si sono mai conclusi e nello specifico si è evinto che (Cfr. all. n.°12):

1) Per completare l'iter avviato con la domanda di condono n.°0523826607 (Prot. n.°137 del 10/1/1987) l'ufficio tecnico del comune di Gizzeria ha richiesto, in data 10/09/2000, al sig.

██████████ la seguente documentazione:

- Progetto rilievo, comprensivo d'idoneo rilievo fotografico, delle opere per le quali si chiede la sanatoria;
- Perizia giurata sulla consistenza delle opere;
- Certificato di idoneità statica con timbro di deposito dell'ufficio del Genio Civile;
- Accatastamento;
- Nulla osta Paesaggistico ambientale;
- Certificazione attestante l'ultimazione dei lavori;
- Titolo di proprietà.

2) Per completare l'iter avviato con la domanda di condono n.°0201453806 (Prot. n.°139 del 10/1/1987) l'ufficio tecnico del comune di Gizzeria ha richiesto, in data 18/09/2000, alla sig.ra

██████████ la seguente documentazione:

- Progetto rilievo, comprensivo d'idoneo rilievo fotografico, delle opere per le quali si chiede la sanatoria;
- Perizia giurata sulla consistenza delle opere;



- Certificato di idoneità statica con timbro di deposito dell'ufficio del Genio Civile;
- Accatastamento;
- Nulla osta Paesaggistico ambientale;
- Certificazione attestante l'ultimazione dei lavori;
- Titolo di proprietà.

3) Per completare l'iter avviato con la domanda di condono prot. n.°1640 del 7/05/1995 l'ufficio tecnico del comune di Gizzeria ha richiesto, in data 23/04/2001, al sig. [REDACTED], la seguente documentazione:

- Progetto rilievo, comprensivo d'idoneo rilievo fotografico, delle opere per le quali si chiede la sanatoria;
- Perizia giurata sulla consistenza delle opere;
- Certificato di idoneità statica con timbro di deposito dell'ufficio del Genio Civile;
- Certificazione alla camera di commercio;
- Copia versamento per oneri concessori pari a £ 604.670
- Accatastamento;
- Nulla osta Paesaggistico ambientale;
- Certificazione attestante l'ultimazione dei lavori;
- Titolo di proprietà.



Assumendo, poi, che la planimetria catastale presentata all'Ufficio provinciale (Cfr. all. n.°8) del catasto di Catanzaro in data 12/6/1970 coincida con gli elaborati allegati alla concessione edilizia n.°38 del 28/8/1968 (non rinvenuti), e considerato il breve lasso di tempo intercorso tra il completamento del fabbricato e la presentazione delle planimetrie catastali presso il predetto ufficio, si evidenzia che dal raffronto tra il rilievo eseguito dal sottoscritto (Cfr. all. n.°9) e le planimetrie catastali predette sono emerse per ciascun lotto le seguenti difformità:

**Lotto n.°2**

**Cespite ubicato al piano terra identificato con la particella 124 sub 1**

*(Cfr. confronto tra le successive fig. nn.°36 e 37)*

- Diversa distribuzione interna a causa della demolizione di due tramezzi;
- Realizzazione del laboratorio della superficie utile di circa 12,53 mq (oggetto della domanda di condono prot. n.°1640/95);
- Realizzazione di una scala in ferro sul lato nord-est;
- Realizzazione di due bagni, un disimpegno (Sup. utile complessiva di 8,78 mq) e un terrazzo sul lato nord-ovest (Superficie utile di circa 6,62 mq);
- Chiusura di una finestra sul lato nord-ovest;
- Chiusura dell'accesso posto sul lato nord-ovest;
- Trasformazione della finestra sul lato nord-est in porta;



- Ampliamento (Superficie utile di circa 5,88 mq) e chiusura laterale della veranda mediante un muretto in muratura sormontato da infissi in alluminio;
- Realizzazione del muro divisorio della veranda esterna;
- Realizzazione di una pedana in ferro sul lato sud-ovest (Superficie utile di circa 16,77 mq);
- Variazioni prospettiche.

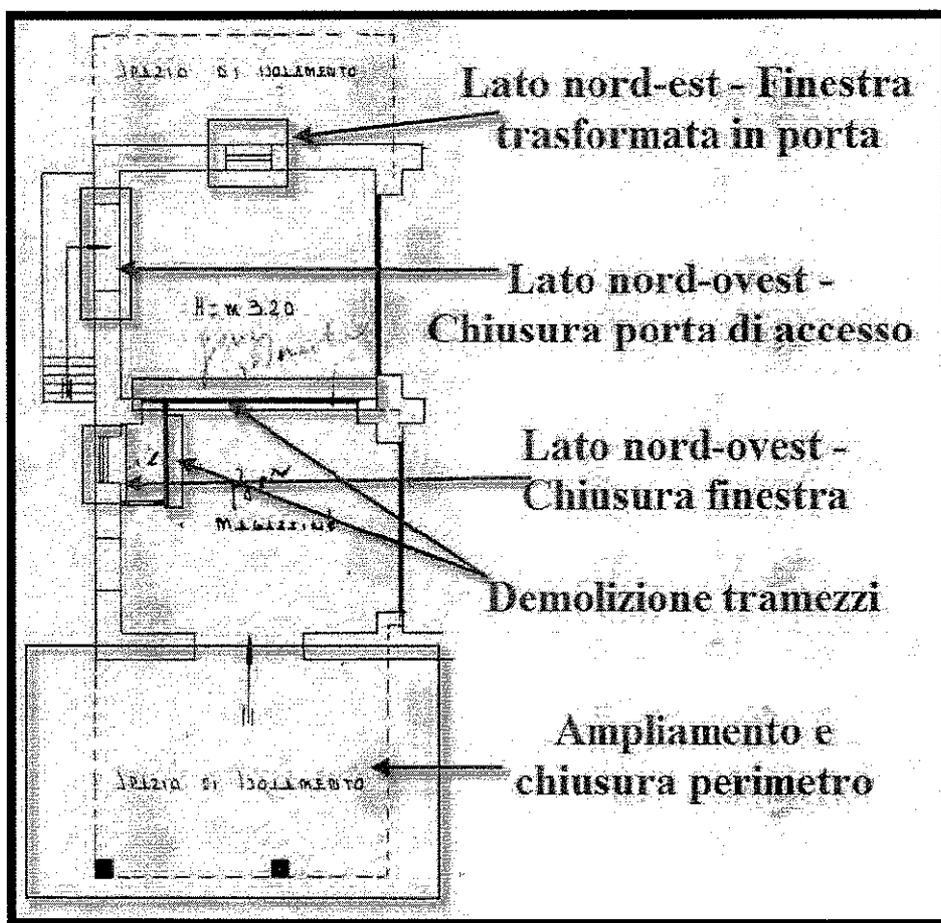


Fig. n.°36- Planimetria catastale sub 1



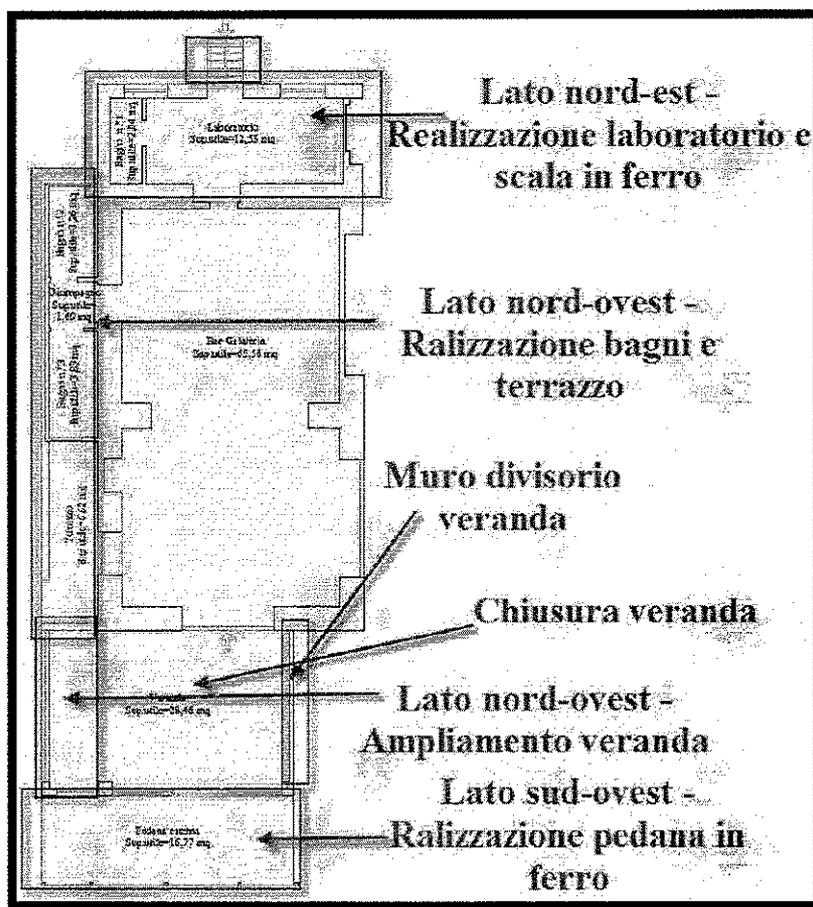


Fig. n. 37- Pianta piano terra sub 1 - Rilievo eseguito in occasione dei sopralluoghi

Cespite ubicato al piano seminterrato identificato con la particella 124 sub 4 (Cfr. confronto tra le successive fig. nn. 38 e 39)

- Realizzazione del locale tecnico posto sul lato nord-est della superficie utile di circa 14,78 mq (oggetto della domanda di condono prot. n.°137/87);
- Modifica della scala di accesso al locale;
- Realizzazione di una finestra sul lato nord-ovest del deposito n.°2;
- Variazioni prospettiche.



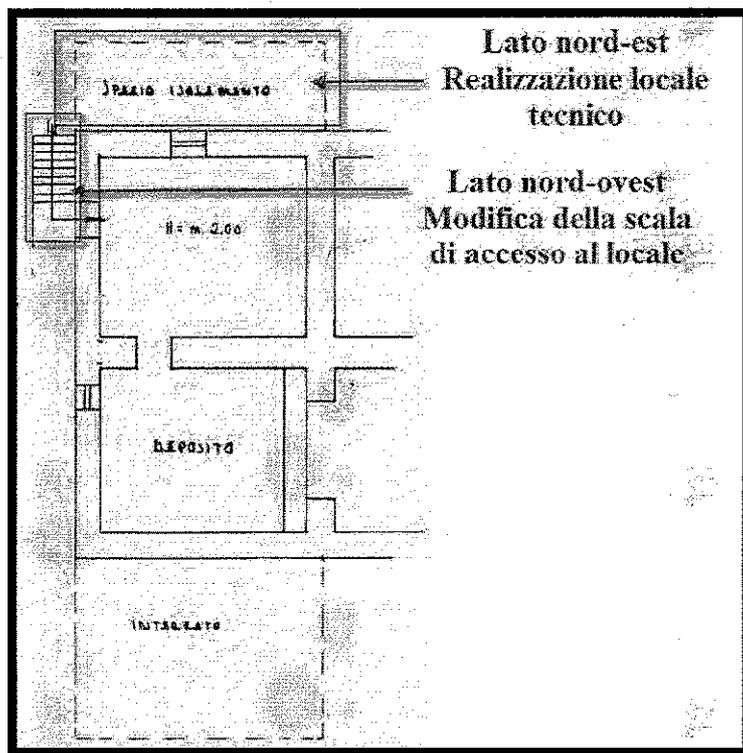


Fig. n.°38- Planimetria catastale sub 4

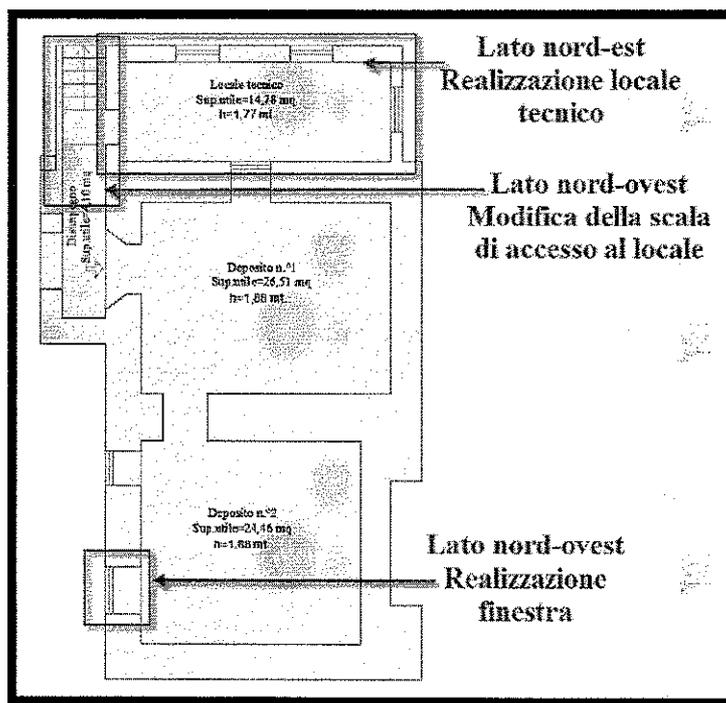


Fig. n.°39- Pianta piano seminterrato (sub 4) – Rilievo eseguito in occasione dei sopralluoghi



Si osserva che, poiché è prassi nel comune di Gizzeria concedere la possibilità di completare gli iter delle domande di condono presentate e rimaste incomplete, le difformità precedentemente evidenziate ed oggetto delle domande di condono prot. n.°137/87, 139/87 e 1640/95 potrebbero essere sanate previo accertamento della compatibilità urbanistica da parte della Regione Calabria, una volta acquisito il parere favorevole della sovrintendenza dei beni culturali e paesaggistici, e previo pagamento della sanzione amministrativa per danno ambientale (articolo 167 del D. L.gs 42/2004) ai sensi della deliberazione della giunta regionale del 20/03/2006 n.°198 della Regione Calabria pubblicata sul BURC n.°7 del 15/4/2006.

Si precisa che le difformità non oggetto della domanda di condono, che non hanno prodotto un aumento di superficie e volume, rientrano tra quelle annoverate come sanabili dagli artt. 181, comma 1 ter, e 167, comma 4, del D. Lg 157/2006 (che ha modificato il D. Lgs 42/2004), sebbene sull'area di ubicazione insista il vincolo paesaggistico, e in generale possono essere sanate in via ordinaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previo accertamento della compatibilità urbanistica da parte della Regione Calabria Dipartimento politiche dell'ambiente una volta acquisito il parere favorevole da parte della sovrintendenza dei beni culturali e paesaggistici e previo pagamento della sanzione amministrativa per danno ambientale (articolo 167 del D. L.gs 42/2004) ai sensi della deliberazione della giunta regionale del 20/03/2006 n.°198 della Regione Calabria pubblicata sul BURC n.°7 del 15/4/2006.



Nel caso si specie, in funzione delle difformità riscontrate, i costi complessivi per il completamento dell'iter del condono e per la sanatoria delle difformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 sono pari a circa € 9.549,38. Si evidenzia tuttavia che i predetti costi devono essere calcolati dal Dipartimento politiche dell'ambiente della Regione Calabria e dal comune di Gizzeria e, pertanto, potrebbero subire delle variazioni.

La possibilità di procedere alla sanatoria ricorrendo all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. sarà soggetta alla approvazione dell'Ufficio Tecnico comunale che, nel caso di diniego dell'autorizzazione paesaggistico ambientale, potrebbe anche optare per la non applicabilità del predetto articolo.

Si evidenzia, poi, che le difformità, non oggetto delle domande di condono, che hanno comportato un aumento di volume e di superficie (come ad esempio: chiusura perimetro veranda, ampliamento veranda, divisione veranda, bagni e terrazzo relativi al sub 1, scala di accesso al seminterrato relativa al sub 4) che sono rappresentate nelle sottostanti figure (*Cfr. succ. fig.re nn.°40 e 41*) dovranno essere rimosse poiché non soggette a sanatoria, atteso che la zona di ubicazione dei beni è soggetta a vincolo paesaggistico ambientale, e il costo delle demolizioni sarà pari a € 9.000,00.



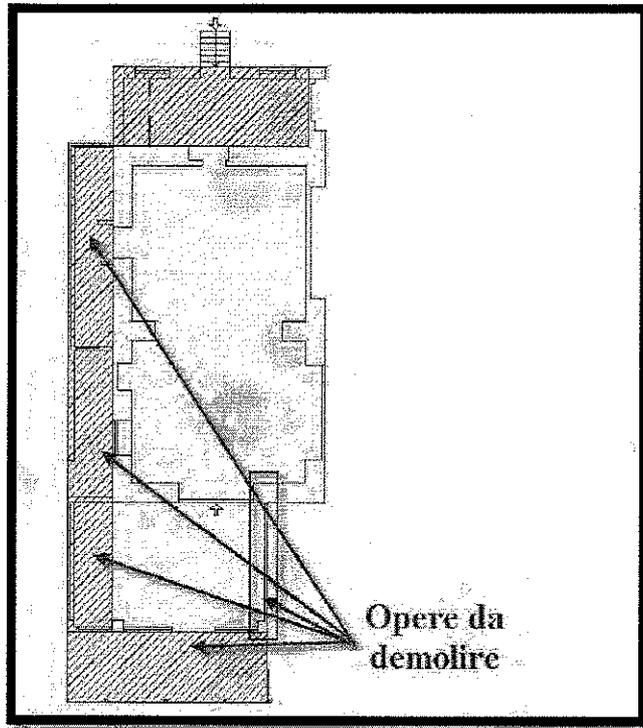


Fig. n.°40- Pianta piano terra (sub 1) – Abusi non sanabili

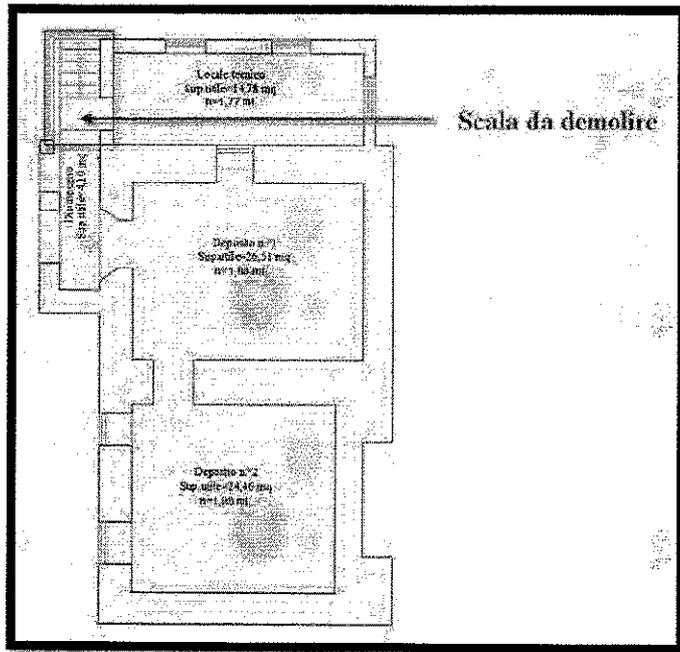


Fig. n.°41- Pianta piano seminterrato terra (sub 4) – Abusi non sanabili



Si precisa, poi, che alcune delle citate difformità sono state riscontrate anche sulle planimetrie catastali e, pertanto, dovrà provvedersi al loro aggiornamento ai sensi del D.L. n.°78 del 31/05/2010, sostenendo un costo di circa € 1.500,00.

Riassumendo il costo per procedere alla sanatoria delle difformità evidenziate e presenti sui beni descritti nel lotto n.° 2 sono pari a € 20.049,38 oltre gli onorari di un tecnico abilitato a presentare la relativa pratica edilizia che si aggira su circa € 2.500,00.

#### **Lotto n.°3**

**Cespite ubicato al piano terra identificato con la particella 124 sub 2**

*(Cfr. confronto tra le successive fig. nn.°42 e 43)*

- Diversa distribuzione interna a causa della demolizione del bagno esistente e realizzazione di un nuovo bagno;
- Ampliamento (superficie utile di circa 14,96 mq) della cucina ubicata sul lato nord-est (oggetto della domanda di condono prot. n.°1640/95);
- Trasformazione della finestra sul lato nord-est in una porta;
- Chiusura del perimetro della veranda mediante un muretto in muratura sormontato da infissi in alluminio;
- Realizzazione di una pedana in ferro sul lato sud-ovest (Superficie utile di circa 21,70 mq);



- Realizzazione, sul lato sud-est, del vano in alluminio ospitante un forno elettrico (Superficie utile di circa 0,84 mq);
- Variazioni prospettiche.

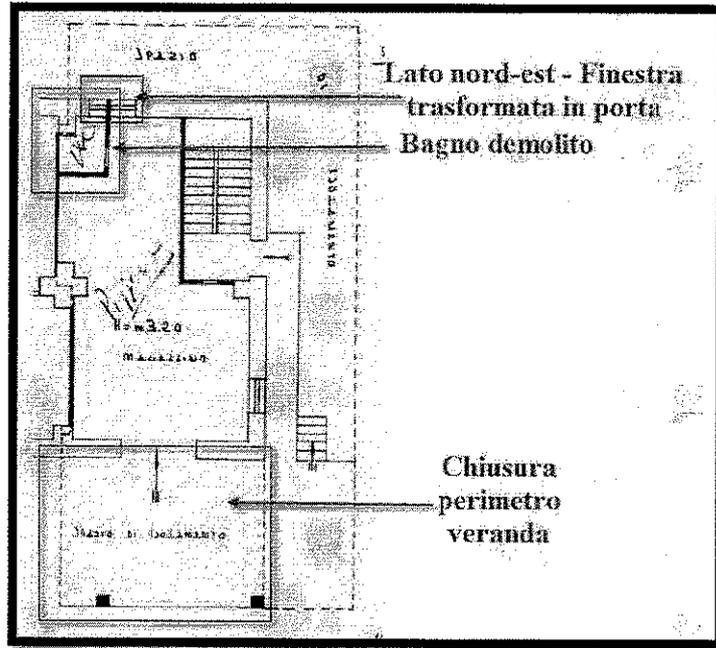


Fig. n.°42- Planimetria catastale sub 2

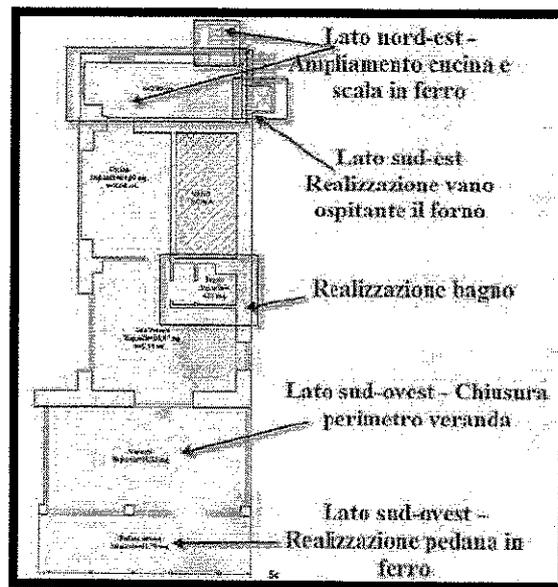


Fig. n.°43- Pianta piano seminterrato (sub 2) - Rilievo eseguito in occasione dei sopralluoghi



Cespite ubicato al piano seminterrato identificato con la particella 124

sub 3 (Cfr. confronto tra le successive fig. nn.°44 e 45)

- Realizzazione del locale tecnico sul lato nord-est (oggetto della domanda di condono prot. n.°139/87);
- Trasformazione della finestra posta sul lato nord-est in una porta;
- Variazioni prospettiche.

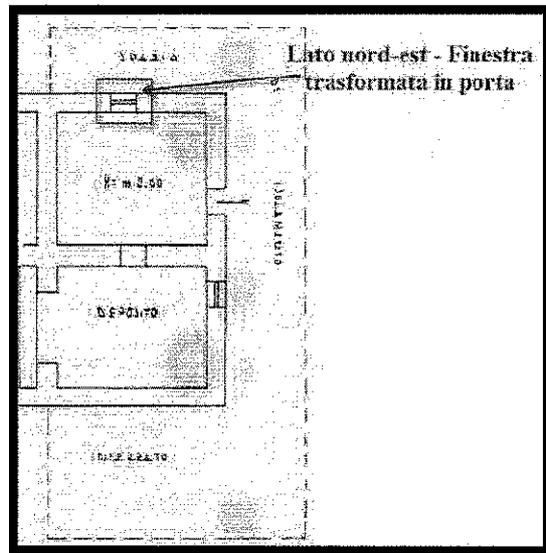


Fig. n.°44- Planimetria catastale sub 3

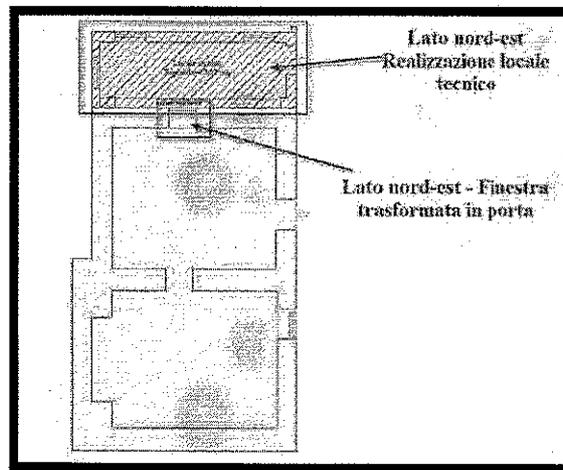


Fig. n.°45- Pianta piano seminterrato (sub 3) - Rilievo eseguito in occasione dei sopralluoghi



Si osserva che, poiché è prassi nel comune di Gizzeria concedere la possibilità di completare gli iter delle domande di condono presentate ed incomplete, le difformità precedentemente evidenziate ed oggetto delle domande di condono prot. n.°137/87, 139/87 e 1640/95 potrebbero essere sanate previo accertamento della compatibilità urbanistica da parte della Regione Calabria, una volta acquisito il parere favorevole della sovrintendenza dei beni culturali e paesaggistici, e previo pagamento della sanzione amministrativa, ai sensi dell'articolo 167 del D. L.gs 42/2004.

Si precisa che le difformità che non hanno prodotto un aumento di superficie e volume e non oggetto delle precedenti domande di condono, rientrano tra quelle annoverate come sanabili dagli artt. 181, comma 1 ter, e 167, comma 4, del D. Lg 157/2006 (che ha modificato il D. Lgs 42/2004), sebbene sull'area di ubicazione insista il vincolo paesaggistico, e in generale possono essere sanate in via ordinaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previo accertamento della compatibilità urbanistica da parte della Regione Calabria, una volta acquisito il parere favorevole sovrintendenza dei beni culturali e paesaggistici e previo pagamento della sanzione amministrativa per danno ambientale (articolo 167 del D. L.gs 42/2004) ai sensi della deliberazione della giunta regionale del 20/03/2006 n.°198 della Regione Calabria pubblicata sul BURC n.°7 del 15/4/2006.

Nel caso si specie, in funzione delle difformità riscontrate, i costi complessivi per il completamento dell'iter del condono e per la sanatoria



delle difformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, sono di circa € 8.500,00.

Si sottolinea che i predetti costi devono essere calcolati dal Dipartimento politiche dell'ambiente della Regione Calabria e dal comune di Gizzeria e, pertanto, potrebbero subire delle variazioni.

La possibilità di procedere alla sanatoria ricorrendo all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. sarà soggetta alla approvazione dell'Ufficio Tecnico comunale, che potrebbe anche optare per la non applicabilità del predetto articolo nel caso di diniego dell'autorizzazione paesaggistico ambientale.

Si evidenzia, poi, che le difformità, non oggetto delle precedenti domande di condono, che hanno comportato un aumento di volume e di superficie (al sub 2: vano ospitante il forno, chiusura perimetro veranda, pedana di accesso), che sono rappresentate nella sottostante figura n.°46, dovranno essere rimosse poiché non soggette a sanatoria, atteso che la zona di ubicazione dei beni è soggetta a vincolo paesaggistico ambientale, sostenendo il costo delle demolizioni che è pari a circa € 6.500,00.





Fig. n. 46- Pianta piano terra (sub 2) - Abusi non sanabili

Si precisa, poi, che alcune delle citate difformità sono state riscontrate anche sulle planimetrie catastali e, pertanto, dovrà provvedersi al loro aggiornamento ai sensi del D.L. n. 78 del 31/05/2010, al costo di circa € 1.500,00.

Riassumendo il costo per procedere alla sanatoria delle difformità evidenziate e presenti sui beni descritti nel lotto n. 3 sono pari a € 16.500,00 oltre gli onorari di un tecnico abilitato a presentare la relativa pratica edilizia che si aggirano intorno a € 2.500,00.



Lotto n.°4

Cespite ubicato al piano primo identificato con la particella 124 sub 5

(Cfr. confronto tra le successive fig. nn.°47 e 48)

- Realizzazione, sul lato nord-est, di un terrazzo della superficie di circa 18,95 mq (oggetto della domanda di condono prot. n.°137/87);
- Trasformazione della finestra ubicata nella cucina (lato nord-est) in un balcone;
- Realizzazione, sul balcone ubicato sul lato sud-est, di un ripostiglio con struttura in alluminio e superficie di circa 6,55 mq;
- Variazioni prospettiche.

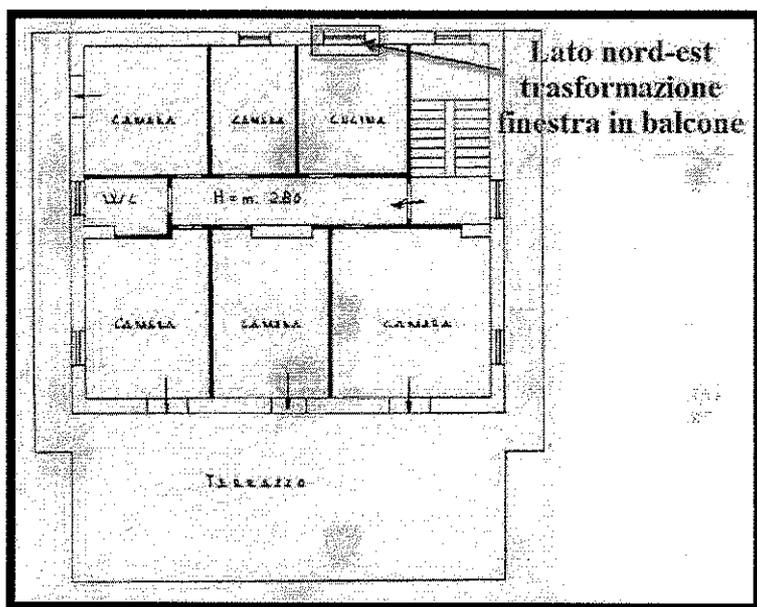


Fig. n.°47- Planimetria catastale sub 5



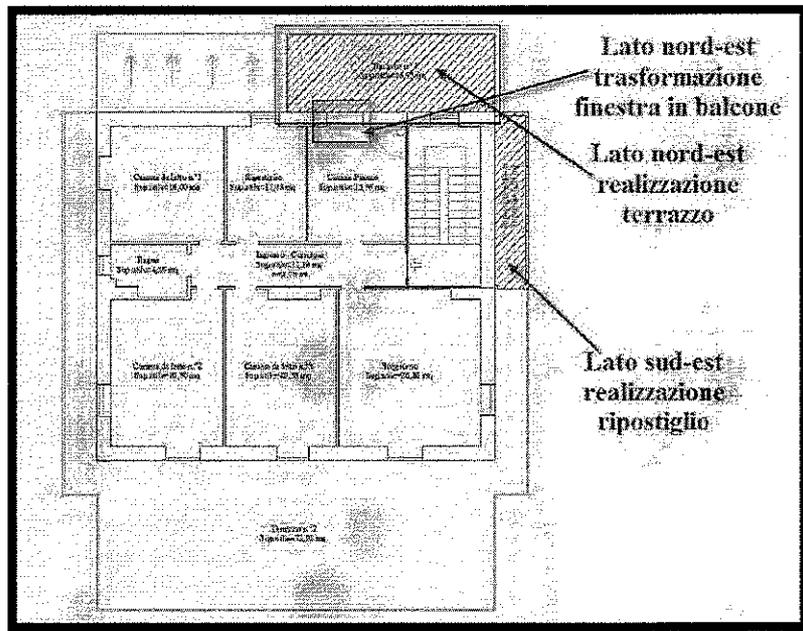


Fig. n.°48- Pianta piano primo (sub 5) – Rilievo eseguito in occasione dei sopralluoghi

Si osserva che, poiché è prassi nel comune di Gizzeria concedere la possibilità di completare gli iter delle domande di condono presentate ma incomplete, le difformità in precedenza evidenziate, oggetto delle domande di condono prot. n.°137/87, 139/87 e 1640/95, potrebbero essere sanate previo accertamento della compatibilità urbanistica da parte della Regione Calabria dipartimento politiche dell'ambiente, una volta acquisito il parere favorevole della sovrintendenza dei beni culturali e paesaggistici, e previo pagamento della sanzione amministrativa per danno ambientale (articolo 167 del D. L.gs 42/2004) ai sensi della deliberazione della giunta regionale del 20/03/2006 n.°198 della Regione Calabria pubblicata sul BURC n.°7 del 15/4/2006.

Nel caso si specie, in funzione delle difformità riscontrate, i costi complessivi per il completamento dell'iter del condono e per la sanatoria



delle difformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 sono pari a circa € 4.500,00.

Si rileva che i predetti costi devono essere calcolati dal Dipartimento politiche dell'ambiente della Regione Calabria e dal comune di Gizzeria e, pertanto, potrebbero subire delle variazioni.

La possibilità di procedere alla sanatoria ricorrendo all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. sarà soggetta alla approvazione dell'Ufficio Tecnico comunale che, nel caso di diniego dell'autorizzazione paesaggistico ambientale, potrebbe anche optare per la non applicabilità del predetto articolo.

Si evidenzia, poi, che le difformità, non oggetto delle precedenti domande di condono, che hanno comportato un aumento di volume e di superficie (ripostiglio sul balcone), rappresentate nella sottostante figura n.°49, dovranno essere rimosse poiché non soggette a sanatoria, atteso che la zona di ubicazione dei beni è soggetta a vincolo paesaggistico ambientale, sostenendo il costo delle demolizioni che sarà pari ad € 1.500,00.



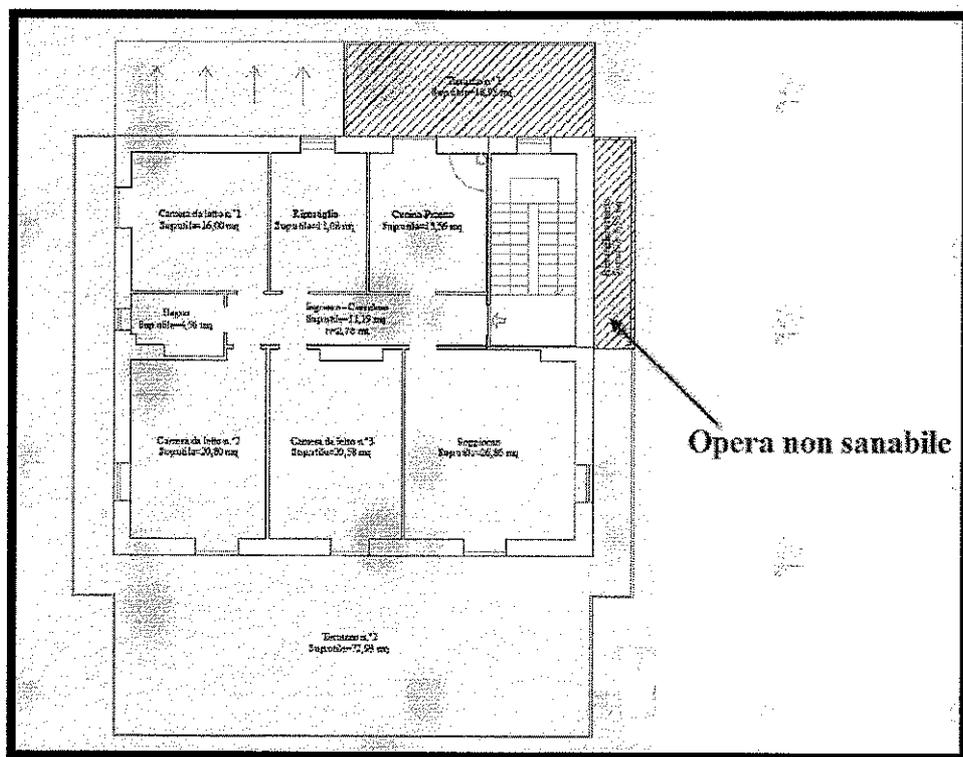


Fig. n. °49- Pianta piano terra (sub 2) – Abusi non sanabili

Si precisa, poi, che alcune delle citate difformità sono state riscontrate anche sulle planimetrie catastali e, pertanto, dovrà provvedersi al loro aggiornamento, ai sensi del D.L. n. °78 del 31/05/2010, sostenendo il costo di circa € 800,00.

Riassumendo il costo per procedere alla sanatoria delle difformità evidenziate e presenti sui beni descritti nel lotto n. ° 3 sono pari a € 6.000,00 oltre gli onorari di un tecnico abilitato a presentare la relativa pratica edilizia che si aggirano intorno a € 2.500,00.



Il sottoscritto osserva, infine, che esiste la possibilità, per i cespiti pignorati descritti nei lotti 2,3 e 4, di non poter completare l'iter avviato con le citate domande di condono né di ricorrere all'applicazione della procedura di sanatoria dettata dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 atteso che dopo all'approvazione del PSC (Delibera di C.C. n.º4 del 31/03/2016) l'area di ubicazione del fabbricato ospitante i predetti beni, poiché caratterizzata da carenze idro-geo-morfologiche, è ricaduta in zona non idonea all'edificazione (Cfr. all. n.º21).

A tal proposito occorre precisare che la giurisprudenza del Consiglio di Stato ha più volte affermato che, ai sensi degli artt. 33, l. 28 febbraio 1985 n. 47 e 32 comma 27 lett. c), D.L. 30 settembre 2003 n. 269, non sono condonabili le opere edilizie abusivamente realizzate in aree sottoposte a vincoli idrogeologico, paesaggistico e ambientale, risultando ininfluyente che tali vincoli siano stati apposti successivamente alla presentazione dell'istanza di condono, atteso che, in sede di rilascio della concessione edilizia in sanatoria per le opere ricadenti in zona sottoposta al vincolo previsto dall'art. 32, cit. l. n. 47 del 1985, l'obbligo di acquisire il parere da parte dell' autorità preposta alla tutela del vincolo sussiste in relazione alla esistenza del vincolo stesso al momento in cui deve essere valutata la domanda di condono (tra tante, Consiglio Stato , sez. IV, 19 marzo 2009, n. 1646).

Dalle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro non sono emerse per



l'immobile di cui si controverte trascrizioni pregiudizievoli sotto il profilo urbanistico.

Il terreno identificato con la particella 124, su cui è stato costruito il fabbricato che ospita i beni descritti nei lotti nn.º2 ,3 e 4 è di proprietà del demanio dello stato ramo Marina Mercantile (Cfr. all.ti nn.º13 e 22) e, pertanto, si potrebbe verificare da parte dell'Agenzia del Demanio o il suo incameramento nella disponibilità del patrimonio dello stato, con conseguente vendita all'asta da parte della stessa Agenzia, o la sua demolizione.

Si rileva, infine, che le predette circostanze non sono mai state contestate né dall'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria né dalla Capitaneria di Porto, né dall'Ufficio del Demanio.

#### 14. Quesito n.º14

*“Verifichi se i beni pignorati sono 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 “.*

Dalle ricerche catastali eseguite dal sottoscritto e dall'analisi dei titoli di proprietà rinvenuti è emerso che il terreno identificato sul foglio di mappa 19 con la particelle 124, su cui è stato costruito il fabbricato ospitante i beni pignorati descritti nei lotti 2,3 e 4, è di proprietà del demanio dello stato ramo Marina Mercantile (Cfr. all.ti nn.º13 e 22).



Per i beni pignorati descritti nei lotti nn.°1 e 5, per come comunicato dall'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria in data 1/8/2017 prot. n.° 5125 (Cfr. all. n.°13), non si è potuto verificare se siano gravati da censo, livello e uso civico dal momento che non è stato avviato, in accordo con la Regione Calabria, l'apposito iter procedurale.

**15. Quesito n.°15**

*“Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario 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".*

**15.1 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione ( $\beta$ )**

Premesso che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo avremo che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, la mancata e/o errata indicazione in perizia degli oneri (ivi compresi, ad esempio, quelli di sanatoria, maggiorazione della spesa per lo smaltimento di rifiuti tossici eventualmente rinvenuti e/o necessità di sostituire le parti con presenza di eternit, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, etc.) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo.

Tale circostanza, tuttavia, è tenuta in conto nella stima dei beni attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che per i beni descritti nei lotti 1, 2, 3 e 4 è pari al 5% mentre per i terreni descritti nel lotto n.°5 è pari al 3%.

A tale deprezzamento dovrà aggiungersi quello che tiene conto della difficoltà di vendita di un bene concesso in locazione e si precisa che quest'ultimo è pari al 5%.



## 15.2 Stima del bene pignorato descritto nel lotto n.°1

Per la stima del bene oggetto di relazione si è utilizzato il **metodo dei costi deprezzati**.

Si precisa che questa è stata una scelta obbligata attesa che dall'indagine di mercato eseguita si è riscontrata l'assenza di compravendite e di rendite di fabbricati simili che, invece, sono elementi necessari per l'applicazione dei metodi MCA e della Capitalizzazione.

Il metodo utilizzato si basa sul principio di sostituzione in base al quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area e del costo di costruzione a nuovo di un immobile con la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente.

Il metodo del costo di ricostruzione deprezzato è in pratica basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato da quest'ultimo, specificando che il costo di ricostruzione è rappresentato dalla somma delle spese che un'impresa edilizia dovrebbe sostenere, alla data di stima, per la realizzazione di un fabbricato eguale o equivalente a quello di stima attraverso un ipotetico processo edilizio.

In altri termini il costo di ricostruzione deprezzato è il costo di costruzione a nuovo di un fabbricato preesistente diminuito del deprezzamento maturato dallo stesso per effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna presente alla data di stima.



Si precisa che il valore del terreno edificato è dato dal valore del terreno edificabile sottratto i costi di demolizione teorici dell'albergo. Nel caso di specie il calcolo dei costi di ricostruzione a nuovo, specificati nella sottostante tabella, sono stati calcolati utilizzando l'applicativo CNAPPC-CRESME, riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani, secondo cui il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$C_c = C_{MT} * X_1 * X_2 * \dots * X_n * Y_1 * Y_2 * \dots * Y_n$$

Dove

$C_c$  = costo di costruzione

$C_{MT}$  = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$  = fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$  = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico.

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie: fattori correttivi endogeni e fattori correttivi esogeni.

I **Fattori correttivi endogeni** riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto),



che in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

**I Fattori correttivi esogeni**, invece, riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborati in base al livello di ricchezza delle province e ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica del comune; livello di sismicità dell'area), che alla facilità di accesso al cantiere e alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e per la movimentazione dei materiali da costruzione.

I criteri per valutare il deprezzamento dipendono dall'età della struttura e della sua vita attesa.

Il concetto del deprezzamento basato su questa relazione si può riferire all'intera struttura edilizia e alle sue parti componenti e nel caso di specie, per ciascuna parte del fabbricato, i valori di vita utile e di vetustà considerati sono quelli specificati nella successiva tabella:

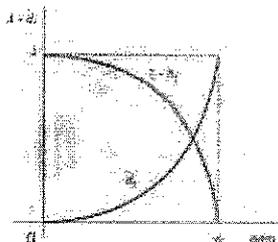
Parti Fabbricato	Vita Utile (n.)	Vetustà (f)
<i>Edilizia</i>	70	9
<i>Strutture</i>	35	9
<i>Impianti elettrici</i>	25	9
<i>Altri impianti</i>	20	9

Il deprezzamento delle parti edili e strutturali è stato calcolato con il modello dell'Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers (UEC) che ha proposto una formula che calcola il deprezzamento

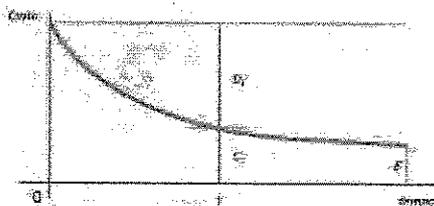


percentuale annuo  $d_t$  %, in modo che per  $t=0$  il deprezzamento percentuale è nullo e per  $t=n$  il deprezzamento percentuale è il 100%, come segue:

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



Il deprezzamento  $D_t$ , invece, degli impianti è stato calcolato con il modello “Somma degli anni” in cui la funzione valore-tempo ha l’andamento rappresentato nella successiva figura:



Che analiticamente si esprime con la successiva relazione

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

Dove

$n$ = vita utile

$t$ =vetustà



Il valore, pertanto, dell'albergo è esplicitato nella successiva tabella:

COSTI COSTRUZIONE DEPREZZATI							
Parti Fabbricato	Incidenze	Vita Utile (n)	Vetustà (t)	Costo a Nuovo (€)	DEPREZZAMENTO MODELLO	Dep (€)	CRD fabbr (€)
Edilizia	46,11%	70	9	€ 236.640,39	UEC	€ 11.480,30	€ 225.160,09
Strutture	40,36%	35	9	€ 207.091,00	UEC	€ 24.989,91	€ 182.101,09
Impianti elettrici	4,06%	25	9	€ 20.844,82	Somma anni	€ 12.122,06	€ 8.722,76
Altri impianti	9,47%	20	9	€ 48.575,20	Somma Anni	€ 33.308,71	€ 15.266,49
Costo di ricostruzione (€)				€ 513.151,41	Costo di ricostruzione deprezzato (€)		€ 431.250,43

Al predetto valore devono essere sommati sia la quota delle spese generali (progettazione, Direzione Lavori etc.), che è pari al 12%, che il valore del terreno edificato (terreno edificabile sottratto dei costi ideali di demolizione del fabbricato) pari a € 15.200,00 e, pertanto, il valore del complesso pignorato è pari a € 498.200,48.

Il detto valore, per quanto espresso nei paragrafi 13.1 e 15.1 dovrà essere ridotto del 5% (Cfr. paragrafo 15.1), al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti, e poi decurtato dei costi di sanatoria e aggiornamento catastale (pari a complessivamente a circa € 12.200,00 – Cfr. paragrafo 13.1), e di quelli per l'aggiornamento del certificato di agibilità (pari a circa € 6.500,00 – Cfr. paragrafo 12.1) e, pertanto, il valore finale del bene sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore lotto	$\beta$ (%)	Costi sanatoria e aggiornamento catastale (€)	Costi aggiornamento certificato di agibilità (€)	Valore a base d'asta (€)
Unico	€ 498.200,48	5%	€ 12.200,00	€ 6.500,00	€ 454.590,46



Si osserva, infine, che se si vuole tenere conto anche dello stato di occupazione dell'immobile per effetto di regolare contratto di locazione, sebbene sia a canone vile, il valore del bene sarà ridotto del 5% e quindi sarà pari a € 431.860,93.

### 15.3 Stima dei beni pignorati descritti nei lotti 2 e 3

Il metodo utilizzato per la stima degli immobili oggetto di perizia descritti nei lotti nn.°2 e 3 è quello per capitalizzazione dei redditi da essi prodotti.

Si precisa che la scelta di tale metodo è stata determinata dalle circostanze che nel segmento di mercato di riferimento non sono state rinvenute recenti vendite d'immobili simili a quello da stimare (magazzini commerciali con annessi deposito), e quindi non è stato possibile rilevare il loro prezzo di mercato, e che nella zona di ubicazione dell'immobile non sono previste opere che nel futuro possono influire, positivamente o negativamente, sul mercato immobiliare.

Con il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito, quindi, si è cercato di simulare il mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Tale metodo (direct capitalization) converte il reddito annuale nel valore di mercato dell'immobile attraverso il rapporto tra il reddito e il saggio di capitalizzazione (*Cfr. successiva formula*):

$$V_r = \frac{R}{I}$$



Dove

$V_i$  = Valore attuale dell'immobile da stimare

R = Reddito annuo lordo dell'immobile da stimare

i = saggio di capitalizzazione annuo lordo

Si puntualizza che il reddito lordo è rappresentato dal canone di locazione ordinario che nel caso di specie è stato assunto pari a circa € 11.200,00 annui.

Il saggio di capitalizzazione, dopo un'attenta analisi del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile da stimare, è stato calcolato con la tecnica del band of investment attraverso cui si è ipotizzato un investimento immobiliare finanziato attraverso un mutuo della durata di 20 anni (m) e con saggio del mutuo medio pari al 3,00% (r) utilizzando la seguente formula:

$$r^* = \frac{Q}{M \cdot V} = \frac{r}{1 - (1+r)^{-m}}$$

Nel caso di specie si è, quindi, calcolato che il saggio di capitalizzazione medio ( $r^*$ ) è pari a 6,72%.

Il valore attuale dei beni pignorati descritti nei lotti nn.º2 e 3 è quello specificato nella sottostante tabella

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Canone di locazione ordinario annuo (€)	Saggio di capitalizzazione (%)	Valore (€)
2	19	124	1-4	€ 11.200,00	6,72%	€ 166.666,67
3	19	124	2-3	€ 11.200,00	6,72%	€ 166.666,67

Il detto valore, per quanto espresso nei paragrafi 12.2, 13.2 e 15.1, dovrà essere ridotto del 5% (Cfr. paragrafo 15.1), al fine di tenere conto



dell'assenza di garanzie per vizi occulti, e decurtato dei costi di sanatoria e demolizione (pari complessivamente a € 22.549,38 per il lotto n.°1 e 19.000,00 per il lotto n.°2 – Cfr. paragrafo 13.2), dei costi per il rilascio del certificato di agibilità (pari a complessivamente a circa € 6.500,00 per ciascun lotto – Cfr. paragrafo 12.2) e, pertanto, il valore finale del bene sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Valore (€)	β (%)	Oneri sanatoria e/o demolizione (€)	Oneri per certificato di agibilità (€)	Valore a base d'asta (€)
2	19	124	1-4	€ 166.666,67	5%	€ 22.549,38	€ 6.500,00	€ 129.283,95
3	19	124	2-3	€ 166.666,67	5%	€ 19.000,00	€ 6.500,00	€ 132.833,33

Se, poi, si vuole tenere conto dello stato occupazione del lotto n.°2, in forza del contratto di locazione specificato nel paragrafo 7, si avrà che il suo valore è quello esplicitato nella successiva tabella:

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Valore (€)	Contratti di locazione (€)	Valore a base d'asta (€)
2	19	124	1-4	€ 129.283,95	5%	€ 122.819,76

#### 15.4 Stima del bene pignorato descritto nel lotto n.°4

Per la stima del bene pignorato si è utilizzato il metodo denominato Market Comparison Approach (MCA).



Si precisa che il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, impianti tecnologici, ecc.) e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si applica quando nella stima del valore di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali la stima del prezzo marginale è possibile, perché si sono riscontrate indicazioni delle stesse nel mercato.

Il MCA, quindi, è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) e un insieme d'immobili di confronto (**comparabili**) che sono beni aventi caratteristiche simili, prezzi noti e sono stati contrattati di recente nel segmento di mercato a cui appartiene il subject.

Il principio elementare su cui si fonda il procedimento in esame consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile, sostituibile con altri simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per altro immobile con le stesse caratteristiche.

L'applicazione del MCA prevede, poi, degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (degli immobili usati come comparabili) per le differenti



caratteristiche degli immobili presi a confronto rispetto a quello oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima e espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Si precisa che il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della stessa caratteristica e può avere sia valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale) che valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale), o addirittura valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

Come si è visto, quindi, il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili.

Nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi e questa procedura si articola in più fasi che possono essere così riassunte:

- *Analisi del mercato* (per la rilevazione delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato);
- *Scelta delle caratteristiche immobiliari;*
- *Compilazione della tabella dei dati;*
- *Analisi dei prezzi marginali;*
- *Redazione della tabella di valutazione.*



Tanto premesso si precisa che nel caso di specie la rilevazione dei dati immobiliari è stata svolta con l'ausilio della piattaforma [REDACTED] (Cfr. *all. n.°10*) mentre la scelta delle caratteristiche immobiliari, descritte nel successivo paragrafo, è stata operata sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e su quelle degli immobili utilizzati come comparabili. I dati immobiliari rilevati, poi, sono stati riassunti nella tabella dei dati che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto (comparabili A, B e C) nonché le caratteristiche del cespite oggetto di stima (Subject).

Si specifica, infine, che la tabella di valutazione dei prezzi marginali riporta i prezzi marginali per ciascuna caratteristica immobiliare di confronto considerata e che nella stessa sono stati rappresentati i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e aggiustati con quelli marginali di ciascuna caratteristica.

La somma, poi, tra i prezzi di mercato dei comparabili e gli aggiustamenti degli stessi con i prezzi marginali ci ha permesso di calcolare il valore di mercato del subject (come media dei prezzi corretti dei comparabili).

### **Comparabili**

La ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare, è stata eseguita avvalendosi della piattaforma [REDACTED] [REDACTED] ed ha riguardato uno spazio temporale di 24 mesi e si puntualizza che nel mercato di riferimento sono state individuate tre compravendite (*Cfr. all. n.°10*), aventi ad oggetto beni immobili simili a quelli pignorati, i cui dati



principali sono sintetizzati nella sottostante tabella:

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione	Superficie lorda (mq)	Destinazione
A	Notaio Mario Bilangione rep. n.°106913 del 21/06/2016	Via Amalfi Gizzeria	66,32	Residenziale Con posto macchina scoperto
B	Notaio Brunella Fabiano rep. n.°3474 del 12/11/2015	Via Firenze n.°3 II Traversa Gizzeria	98,61	Residenziale Con corte di pertinenza
C	Notaio Sebastiano Panzarella rep. n.°17587 del 10/11/2015	Via Firenze Gizzeria	60,73	Residenziale

### Descrizione delle caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale lorda (mq)
Balconi (mq)
Posto auto scoperto (mq)
Corte esclusiva (mq)
Servizi (bagni) (n.)

### Data

La data dell'atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare, alla data di stima, i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabili A, B e C).

La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l'unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della



compravendita è il mese di gennaio allora l'ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi delle quotazioni del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il segno atteso del prezzo marginale della data è:

- a) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- b) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max(Quotazioni 2016 ; Quotazioni 2017)} - \text{Min (Quotazioni 2016; Quotazioni 2017)}]}{\text{Min(Quotazioni 2016; Quotazioni 2017)}} \times P$$

12

**Dove**

**PM<sub>data</sub> = Prezzo marginale data**

**P = Prezzo di vendita comparabile**

Nel caso di specie il prezzo marginale è - 5,7% atteso che tra il mese di maggio 2016 e il mese di maggio del 2017 le quotazioni sono aumentate.

Nello specifico si è riscontrato che le quotazioni degli appartamenti a maggio 2016, nella zona di ubicazione del bene, erano pari 905,00 €/mq mentre nel mese di maggio 2017 sono aumentate a 957,00 €/mq.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:



Comparabile	Prezzo (€)	Saggio annuale variazione (%)	Prezzo marginale data (€/mq)
A	€ 65.000,00	-5,7%	-€ 311,23
B	€ 75.000,00	-5,7%	-€ 359,12
C	€ 40.000,00	-5,7%	-€ 191,53

## Superficie

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie lorda commerciale dei beni che, sia per il bene pignorato che per i comparabili, è quella di seguito esplicitata

Calcolo della superficie del subject			
Superficie (mq)	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda appartamento	151	100	151
Superficie totale lorda balconi	110,37	50	55,185
Superficie lorda posto auto scoperto	0	20	0
Superficie lorda corte esclusiva	0	5	0
<b>Superficie totale (mq)</b>			<b>206,185</b>
Calcolo della superficie del comparabile A			
Superficie (mq)	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda appartamento	66,32	100	66,32
Superficie totale lorda balconi	13	50	6,5
Superficie lorda posto auto scoperto	11	20	2,2
Superficie lorda corte esclusiva	0	5	0
<b>Superficie totale (mq)</b>			<b>75,02</b>
Calcolo della superficie del comparabile B			
Superficie (mq)	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda appartamento	98,61	100	98,61
Superficie totale lorda balconi	0	50	0
Superficie lorda posto auto scoperto	0	20	0
Superficie lorda corte esclusiva	52	5	2,6
<b>Superficie totale (mq)</b>			<b>101,21</b>

Calcolo della superficie del comparabile C			
Superficie (mq)	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda appartamento	60,73	100	60,73
Superficie totale lorda balconi	29	50	14,5
Superficie lorda posto auto scoperto	0	20	0
Superficie lorda corte esclusiva	0	5	0
<b>Superficie totale (mq)</b>			<b>75,23</b>



Si precisa che il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili e che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie commerciale totale<sup>2</sup> dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. comm. (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 65.000,00	75,02	866,44
B	€ 75.000,00	101,21	741,03
C	€ 40.000,00	75,23	531,70
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 531,70			

Il costo marginale riferito alla superficie dei balconi è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile dei balconi, assunto pari a 0,50 e, pertanto, il **prezzo marginale della superficie dei balconi è 265,85 €/mq (=531,70 €/mq x 0,50).**

Il costo marginale riferito alla superficie del posto auto scoperto è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile del posto macchina scoperto, assunto pari a 0,20 e, pertanto, il **prezzo marginale della superficie dell'autorimessa è 106,34 €/mq (=531,70 €/mq x 0,20).**

Il costo marginale riferito alla superficie della corte esterna esclusiva è stato

<sup>2</sup>La superficie totale è stata calcolata con la seguente formula:

$$S = S_r + 0,50 \times S_b + 0,20 \times S_{pa} + 0,05 \times S_{ce}$$

Dove

$S_r$  = Superficie lorda appartamento

$S_b$  = Superficie balconi

$S_{pa}$  = Superficie posto auto scoperto

$S_{ce}$  = Superficie corte esclusiva



calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile della cantina, assunto pari a 0,05 e, pertanto, il prezzo marginale della superficie della corte esterna esclusiva è 26,59 €/mq (=531,70 €/mq x 0,05).

### Servizi

I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo dell'immobile.

La scala di misura dei servizi è cardinale e le unità di misura sono il numero o i metri quadrati.

Il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo d'impianto deprezzato (solitamente in modo lineare), considerando la durata e la vetustà.

Essendo  $C$  il costo d'impianto a nuovo,  $t$  l'età effettiva,  $n$  la vita economica, il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$$P_{serv} = C (1 - t/n)$$

Nel caso di specie si è assunto  $C = € 15.000,00$ ; Vita utile = 25 anni e vetustà media pari a 20 anni e, pertanto, il prezzo marginale sarà pari a €/bagno 3.000,00



### Stima del valore di mercato dell'appartamento pignorato

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A, B e C) e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

Market Comparison Approach					
Tabella dati					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	€ 65.000,00	€ 75.000,00	€ 40.000,00		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	12	20	20	0	-5,7% annuo
Superficie principale (mq)	66,32	98,61	60,73	151,00	Indice mercantile 1
Balconi (mq)	13,00	0,00	29,00	110,37	Indice mercantile 0,50
Posto auto scoperto (mq)	11,00	0,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,20
Corte esclusiva (mq)	0,00	52,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,05
Servizi (bagni) (n.)	2	1	1	1	Costo Realizzo 15.000 € Vita - 25 anni; Venuta - 20 anni

Tabella n.° 1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2).

Market Comparison Approach			
Tabella prezzi marginali			
Data (mesi)	-€ 311,23	-€ 359,12	-€ 191,53
Superficie principale (mq)	€ 531,70	€ 531,70	€ 531,70
Balconi (mq)	€ 265,85	€ 265,85	€ 265,85
Posto auto coperto (mq)	€ 106,34	€ 106,34	€ 106,34
Corte esclusiva (mq)	€ 26,59	€ 26,59	€ 26,59
Servizi (bagni) (n.)	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00

Tabella n.° 2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili A, B e C) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)



Market Comparison Approach			
Tabella di Valutazione			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Prezzo	€ 65.000,00	€ 75.000,00	€ 40.000,00
Data (mesi)	€ 3.734,81	€ 7.182,32	€ 3.830,57
Superficie principale (mq)	€ 45.024,59	€ 27.855,91	€ 47.996,81
Balconi (mq)	€ 25.885,95	€ 29.342,02	€ 21.632,33
Posto auto scoperto(n)	-€ 1.169,75	€ -	€ -
Corte esclusiva (mq)	€ -	-€ 1.382,43	€ -
Servizi (bagni) (n.)	-€ 3.000,00	€ -	€ -
Prezzo corretto	135.475,60	137.997,82	113.459,71

Tabella n.°3

Il Prezzo Corretto del comparabile C non si è allineato con gli altri Comparabili e, pertanto, si è escluso.

Il test di verifica dei prezzi corretti, facendo riferimento ai comparabili A e B, si basa sulla divergenza percentuale assoluta  $d\%$  che si calcola con la seguente relazione:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

e il test si considera superato se  $d\% \leq 3-5\%$  a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nel caso di specie la divergenza percentuale facendo riferimento ai prezzi corretti dei comparabili A e B è pari a 1,86% e il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € 136.736,71 ((€ 135.475,60+137.997,82)/2)).

Il valore di mercato in precedenza determinato, per quanto espresso nei paragrafi 12.2, 13.2 e 15.1, dovrà essere ridotto del 5% (*Cfr. paragrafo 15.1*) al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti, e decurtato dei costi di sanatoria e di demolizione (pari complessivamente a €



6.000,00 – Cfr. paragrafo 13.2), dei costi per il rilascio del certificato di agibilità (pari a complessivamente a circa € 6.500,00 – Cfr. paragrafo 12.2) e, pertanto, il valore finale del bene sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Valore bene (€)	$\beta$ (%)	Costi sanatoria e demolizione (€)	Costi per rilascio certificato di agibilità (€)	Valore a base d'asta (€)
€ 136.736,71	5%	€ 6.800,00	€ 6.500,00	€ 116.599,87

### 15.5 Stima del bene pignorato descritto nel lotto n.°5

Per la stima dei beni pignorati descritti nel lotto n.° 5 si è utilizzato il metodo denominato Market Comparison Approach (MCA) descritto nel paragrafo precedente.

#### Comparabili

La ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare, è stata eseguita avvalendosi della piattaforma [REDACTED] [REDACTED] ha riguardato uno spazio temporale di 24 mesi. Si puntualizza che nel mercato di riferimento sono state individuate tre compravendite (Cfr. all. n.°10), aventi a oggetto beni immobili simili a quelli pignorati, i cui dati principali sono sintetizzati nella sottostante tabella:

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione	Superficie lorda (mq)	Destinazione
A	Notaio Roberto Labate rep. n.°342759 del 27/07/2015	Loc. Maiolino Gizzeria Foglio catastale 16	3.700,00	Agricola
B	Notaio Antonio Maria Lo Schiavo rep. n.°2363 del 16/03/2016	Loc. Lenzi Gizzeria Foglio catastale 16	5.170,00	Agricola
C	Notaio Mario Bilangione rep. n.°108070 del 26/04/2017	Località Micadella Gizzeria Foglio catastale 20	18.989,00	Agricola



### Descrizione delle caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie catastale (mq)
Manutenzione

### Data

La data dell'atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare, alla data di stima, i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabili A, B e C).

La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l'unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l'ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi delle quotazioni del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il segno atteso del prezzo marginale della data è:

- c) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- d) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).



La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quotazioni 2016 ; Quotazioni 2017}) - \text{Min}(\text{Quotazioni 2016; Quotazioni 2017})]}{\text{Min}(\text{Quotazioni 2016; Quotazioni 2017})} \times P$$

Dove:

$PM_{data}$  = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il prezzo marginale è -1,0% atteso che tra il mese di giugno 2016 e il mese di giugno del 2017 le quotazioni sono aumentate 2,93 €/mq a 2,96 €/mq).

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Saggio annuale variazione (%)	Prezzo marginale data (€/mese)
A	€ 30.000,00	-1,0%	-€ 25,60
B	€ 15.000,00	-1,0%	-€ 12,80
C	€ 35.000,00	-1,0%	-€ 29,86

### Superficie

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie catastale rilevata dalle visure e dagli atti di compravendita rilevati.

Si precisa che il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili e che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie catastale del terreno per come sintetizzato nella successiva tabella:



Comparabile	Prezzo (€)	Sup. catastale (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 30.000,00	3.700	8,11
B	€ 15.000,00	5.170	2,90
C	€ 35.000,00	13.849	2,52
<b>Prezzo marginale superficie principale= €/mq 2,52</b>			

### Manutenzione

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento del terreno e il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta, e l'unità di misura è il punteggio o il numero preceduti dal nomenclatore.

Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Sufficiente	0	Le condizioni di conservazione sono nel complesso buone ed è necessario procedere alla pulitura delle sterpaglie, degli arbusti e di alcuni rami e successiva aratura superficiale.
Discreto	1	Il terreno ha accettabili condizioni di conservazione, seppur presente vegetazione incolta e sterpaglie che è limitata ad alcune sue parti.
Buono	2	L'immobile presenta buone condizioni di manutenzione è stato arato e non necessita di nessun intervento.

Il costo marginale è pari al costo d'intervento che dovrà essere sostenuto per passare da un livello a quello successivo.



Il costo marginale per passare dallo stato di manutenzione 0 a quello 1 è di circa € 2.600,00, mentre quello per passare dallo stato di manutenzione 0 a 2 è di circa € 5.600,00.

**Stima del valore di mercato del terreno pignorato identificato con le particella 46 e 85**

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A, B e C) e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

Market Comparison Approach					
Tabella dati					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	€ 30.000,00	€ 15.000,00	€ 35.000,00		(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	23	15	2	0	-1.0 % annuo
Superficie agricola totale (mq)	3.700,00	5.170,00	18.989,00	4.860,00	
Manutenzione terreno (2 buona/1 discreta/0 sufficiente)	0,00	2,00	0,00	2,00	p(Man da 0 a 1 =€ 2.600,00) p(Man da 1 a 2 =€ 2.600)

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2).

Market Comparison Approach			
Tabella prezzi marginali			
Prezzo (€)	€ 30.000,00	€ 15.000,00	€ 35.000,00
Data (mesi)	-€ 25,60	-€ 12,80	-€ 29,86
Superficie agricola totale (mq)	€ 1,84	€ 1,84	€ 1,84
Manutenzione	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili A, B e C) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di



valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

Market Comparison Approach			
Tabella di Valutazione			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Prezzo	€ 30.000,00	€ 15.000,00	€ 35.000,00
Data (mesi)	€ 588,74	€ 191,98	€ 59,73
Superficie principale (mq)	€ 2.138,08	-€ 571,38	-€ 26.042,18
Manutenzione	€ 5.200,00	€ -	€ 5.200,00
Prezzo corretto	37.926,82	14.620,60	14.217,54

Tabella n.°3

Il Prezzo Corretto del comparabile A non si è allineato con gli altri Comparabili e, pertanto, si è escluso.

Il test di verifica dei prezzi corretti facendo riferimento ai comparabili B e C si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che si calcola con la seguente relazione:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

e il test si considera superato se  $d\% \leq 3-5\%$  a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nel caso di specie la divergenza percentuale, facendo riferimento ai prezzi corretti dei comparabili B e C, è pari a 2,83% e il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € 14.419,07 ((€ 14.620,60+14.217,54)/2)).

Il valore di mercato in precedenza determinato, per quanto espresso nel paragrafo 15.1, dovrà essere ridotto del 3% al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e, pertanto, il suo valore sarà quello esplicitato nella successiva tabella:



Lotto	Valore (€)	$\beta$ (%)	Valore a base d'asta (€)
5	€ 14.419,07	3%	€ 13.986,50

### 15.6 Stima del valore d'uso dei beni pignorati descritti nei lotti nn.°2, 3 e 4

Premesso che i beni pignorati descritti nei lotti nn.°2, 3 e 4 sono inseriti in un fabbricato costruito su terreno di proprietà del demanio dello stato ramo Marina Mercantile che ricade nel PSC (Approvato con Delibera di C.C. n.°4 del 31/03/2016) in zona E2 (Zona non idonea all'edificazione) (Cfr. paragrafo 13.2), e quindi potrebbero essere oggetto di provvedimento di demolizione e/o acquisizione al patrimonio dello stato e successiva vendita all'asta dall'Agenzia del Demanio, si è reputato opportuno calcolare oltre al valore di mercato anche quello d'uso.

Il valore d'uso esprime il valore di un immobile rispetto a un dato uso per uno specifico utilizzatore e in un determinato arco temporale che, nel caso di specie, è stato assunto pari ad anni 8.

Il valore d'uso, viste le problematiche evidenziate nei paragrafi precedenti e l'incertezza del godimento futuro dei beni pignorati, è stato determinato mediante una stima prudenziale.

Per calcolare il valore d'uso si è utilizzata la stima per capitalizzazione del reddito, che fonda il valore di un immobile sulla sua capacità di generare benefici monetari, e nel caso di specie, come in precedenza evidenziato, si è ipotizzato che i beni pignorati possono generare al massimo reddito per 4



anni (durata di un contratto di locazione e di un rinnovo) e tale reddito è stato capitalizzato utilizzando il saggio di capitalizzazione del mutuo.

Dalle ricerche eseguite nel mercato immobiliare in cui sono inseriti i beni pignorati è, poi, emerso che i redditi prodotti, in funzione della loro destinazione d'uso, sono quelli che vengono sintetizzati nella tabella sottostante:

Lotto	Canone di locazione (€/anno)
2	11.200,00
3	11.200,00
4	4.800,00

Il valore di ciascun bene (A), quindi, è stato calcolato con la seguente formula:

$$A = R \cdot \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Dove:

A= Valore prudenziale del bene

R = canone di locazione annuale del bene

n= durata di un ciclo di locazione pari a 4 anni per l'appartamento e 6 per i locali commerciali

i= saggio di capitalizzazione del mutuo pari a 6,72%

Nella successiva tabella sono stati sintetizzati i valori prudenziali di ciascun bene pignorato:



Lotto	Canone di locazione R (€/anno)	i (%)	n (anni)	Valore (€)
2	11.200,00	6,72%	6	€ 53.849,85
3	11.200,00	6,72%	6	€ 53.849,85
4	4.800,00	6,72%	4	€ 16.361,92

Tenuto conto dell'abbattimento forfettario pari al 5% (Cfr. *Paragrafo 15.1*), per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti ( $\beta$ ), si ha il valore finale di ciascun lotto che è quello specificato nella tabella sottostante:

Lotto	Valore (€)	$\beta$ (%)	Valore (€)
2	€ 53.849,85	5,0%	€ 51.157,36
3	€ 53.849,85	5,0%	€ 51.157,36
4	€ 16.361,92	5,0%	€ 15.543,82

Se poi si vuole tenere conto dello stato di occupazione del lotto n.°1, in forza del contratto di locazione specificato nel paragrafo 7, si avrà che il suo valore è quello esplicitato nella successiva tabella:

Lotto	Valore (€)	Contratto di locazione (%)	Valore (€)
2	€ 51.157,36	5,0%	€ 48.599,49

### 15.7 Individuazione lotti

#### Lotto n.°1

Piena proprietà di un albergo, categoria 3 stelle, denominato [REDACTED] che è ubicato in località [REDACTED] via [REDACTED]

[REDACTED]  
Il complesso è censito al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 19 particella 589, Categoria D/2, e rendita € 3.710,00.



La struttura ha una superficie utile complessiva pari a circa 377,29 mq ripartita su tre piani fuori terra (superfici utili rispettivamente pari a circa 74,63 mq, 93,73 mq, 92,17 mq) ed un seminterrato (superficie utile di circa 116,76 mq) e comprende: una hall con reception, 7 camere d letto, una sala ristorante con annessa cucina, un garage coperto e depositi vari.

Lo stato dei luoghi del complesso alberghiero non corrisponde con quello indicato nelle planimetrie catastali e presenta difformità sanabili rispetto alle planimetrie allegata al permesso di costruire in variante n.° 1066 del 22/05/2007 e alla successiva D.I.A. prot. n.°1461 del 13/02/2008.

L'immobile è provvisto di certificato di agibilità n.°10546 del 13/11/2007, rilasciato dal comune di Gizzeria, che dovrà essere aggiornato tenendo in considerazione le modifiche apportate al fabbricato in virtù della D.I.A. prot. n.° 1461 del 13/02/2008.

**Valore totale lotto** € 454.590,46

(Se si considera lo stato di occupazione, in virtù del contratto di locazione n.°1867 del 3/11/2016, sebbene a canone vile)

**Valore totale lotto** € 431.860,93

### Lotto n.°2

Uso di un magazzino commerciale, adibito a bar gelateria, e di annesso deposito, ubicati rispettivamente in Via A. Vespucci e via Firenze del comune di Gizzeria (CZ) e censiti al C.U. del medesimo comune al foglio n.°19 part. 124 rispettivamente con il sub 1 e sub 4.



Il magazzino, posto al piano terra di un fabbricato in muratura di maggiore consistenza costruito su terreno demaniale, ha una superficie utile di circa 69,85 mq ed è accessibile da via A. Vespucci (ex strada ex SS 18).

Il locale deposito, posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato, ha una superficie utile di circa ed è accessibile dalla via comunale denominata via Firenze.

Lo stato dei luoghi dei predetti beni non corrisponde con quello indicato nelle planimetrie catastali. Gli immobili sono stati costruiti in difformità (di cui alcune soggette a demolizione) dalla concessione edilizia n.°38 del 28/8/1968 e sono oggetto delle domande di condono prot. n.°137 del 10/1/1987 e prot. n.°1640 del 7/05/1995.

**Valore d'uso lotto** € 51.157,36

(Se si considera lo stato di occupazione in virtù del contratto di locazione n.°1113 del 02/05/2012)

**Valore totale lotto** € 48.599,49

### Lotto n.°3

Uso di un magazzino commerciale, adibito a ristorante, con annesso deposito ubicati rispettivamente in Via A. Vespucci e via Firenze del comune di Gizzeria (CZ) e censiti al C.U. del medesimo comune al foglio n.°19 part. 124 rispettivamente con il sub 2 e sub 3.

Il magazzino adibito a ristorante, posto al piano terra di un fabbricato in muratura di maggiore consistenza costruito su terreno demaniale, ha una superficie utile di circa 66,21 mq ed è accessibile da via A. Vespucci (ex strada ex SS 18).



Il locale deposito, posto al piano seminterrato, ha una superficie utile di circa 71,76 ed è accessibile dalla via comunale denominata via Firenze.

Lo stato dei luoghi dei predetti beni non corrisponde con quello indicato nelle planimetrie catastali.

Gli immobili sono stati costruiti in difformità (di cui alcune soggette a demolizione) dalla concessione edilizia n.°38 del 28/8/1968 e sono oggetto delle domande di condono prot. n.°137 del 10/1/1987 e prot. n.°1640 del 7/05/1995.

**Valore d'uso lotto** € 51.157,36

**Lotto n.°4**

Uso di un appartamento per civile abitazione ubicato in Via A. Vespucci del comune di Gizzeria (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n.°19 part. 124 sub 5.

L'appartamento, posto al piano primo di un fabbricato in muratura di maggiore consistenza costruito su terreno demaniale, ha una superficie utile di circa 124,63 mq ed ha a suo servizio due balconi e due terrazzi ubicati rispettivamente sui prospetti nord-ovest, sud-est, nord est e sud-ovest del fabbricato.

Lo stato dei luoghi del predetto bene non corrisponde con quello indicato nelle planimetrie catastali. L'appartamento è stato costruito in difformità (di cui alcune soggette a demolizione) dalla concessione edilizia n.°38 del



28/8/1968 ed è oggetto delle domande di condono prot. n.°137 del  
10/1/1987 e prot. n.°1640 del 7/05/1995.

**Valore d'uso lotto** € 15.543,82

**Lotto n.°5**

Piena proprietà di un terreno agricolo, per la maggior parte coltivato ad  
uliveto, ubicato in località Martino-Gabella del comune di Gizzeria (CZ) e  
censito al C.U. del medesimo comune al foglio n.°16 particelle 46 e 85.

La particella 46, in base al PSC, ricade in ambito boscato e/o agricolo  
caratterizzato da carenze idro-geo-morfologiche e non idoneo  
all'edificazione (E2) e, pertanto, vigono tutte le prescrizioni contenute  
nell'art. 169 del REU allegato al PSC.

La particella 85, in base al PSC, ricade per il 97% in ambito boscato e/o  
agricolo caratterizzato da carenze idro-geo-morfologiche e non idoneo  
all'edificazione (E2) e, pertanto, vigono tutte le prescrizioni contenute  
nell'art. 169 del REU allegato al PSC e per il 3% in ambito agricolo (E1)  
dove vigono tutte le prescrizioni contenute nell'art. 168 del REU allegato al  
PSC.

Il terreno è accessibile per mezzo di una strada sterrata ha una superficie  
catastale complessiva di circa 4.860 mq.

**Valore totale lotto** € 13.986,50



16. Quesito n.° 16

*“Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti 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 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, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed 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”*

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie si vedano gli allegati n.° 8 e n.° 9 della presente relazione.

**Lotto n.°1**

**DESCRIZIONE:** Piena proprietà di un albergo, categoria 3 stelle, denominato ██████████ che è ubicato in località Marina di Gizzeria, via Firenze del Comune di Gizzeria.



Il complesso è censito al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 19 particella 589, Categoria D/2, e rendita € 3.710,00.

La struttura ha una superficie utile complessiva pari a circa 377,29 mq ripartita su tre piani fuori terra (superfici utili rispettivamente pari a circa 74,63 mq, 93,73 mq, 92,17 mq) ed un seminterrato (superficie utile di circa 116,76 mq) e comprende: una hall con reception, 7 camere da letto, una sala ristorante con annessa cucina, un garage coperto e depositi vari.

Lo stato dei luoghi del complesso alberghiero non corrisponde con quello indicato nelle planimetrie catastali e presenta difformità sanabili rispetto alle planimetrie allegate al permesso di costruire in variante n.° 1066 del 22/05/2007 e alla successiva D.I.A. prot. n.°1461 del 13/02/2008.

L'immobile è provvisto di certificato di agibilità n.°10546 del 13/11/2007, rilasciato dal comune di Gizzeria, che dovrà essere aggiornato tenendo in considerazione le modifiche apportate al fabbricato in virtù della D.I.A. prot. n.° 1461 del 13/02/2008.

**COMUNE DI UBICAZIONE:** Gizzeria (CZ).

**VIA:** Via Firenze.

**CONFINI:** a sud-ovest con la via pubblica denominata via Firenze, a nord-est con immobile identificato con la particella 107, nord-ovest con la terza traversa di via Firenze e a sud-est con il terreno identificato con la particella 106.

**ESTENSIONE:** Superficie utile 377,29 mq – Superficie lorda 480,84 mq.



**DATI CATASTALI:** I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Comune	Località	Foglio	Particella	Categoria	Rendita (€)
Gizzeria	Marina Di Gizzeria	19	589	D/2	3.710,00

**ATTUALE PROPRIETARIO:** [REDACTED]

il [REDACTED]

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** Atto di compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione rep. n.°52182 del 06/12/1994, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 30/12/1994 ai nn. °24667 del registro generale e 20329 del registro particolare, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 27/12/1994 al n.°2798 serie I

**STATO DI COMPROPRIETÀ:** No.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** Iscrizione contro del 19 febbraio 2008 reg. part. n.° 346 reg. gen. 2792, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato (Capitale € 300.000,00 – Tasso interesse semestrale pari al 6,20% - Totale € 600.000,00), per atto redatto dal notaio Mario Bilangione del 14/02/2008 rep. n.°28416 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (Debitore ipotecario).

Iscrizione contro del 09 marzo 2015 reg. part. n.° 225 reg. gen. 2669, scaturente da ipoteca giudiziale (Capitale € 15.374,79 – Totale € 40.000,00), derivante da decreto ingiuntivo del 04/02/2015 rep. n.°892 a favore di



\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Iscrizione contro del 26 giugno 2015 reg. part. n.° 683 reg. gen. 7331,  
scaturente da ipoteca giudiziale (Capitale € 14.982,80 – Totale € 30.000,00),  
derivante da decreto ingiuntivo del 04/02/2015 rep. n.°892 a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Iscrizione contro del 11 ottobre 2016 reg. part. n.° 14 reg. gen. 240,  
scaturente da ipoteca giudiziale (Capitale € 9.102,42 – Totale € 20.000,00),  
derivante da decreto ingiuntivo del 17/03/2015 rep. n.°2085 a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Trascrizione contro del 05 gennaio 2017 reg. part. n.° 144 reg. gen. 164,  
verbale pignoramento immobili del 09/12/2016 rep n.°1002/2016 a favore  
della \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Il bene è occupato dalla società \_\_\_\_\_  
in forza del contratto di locazione alberghiera registrato all'Agencia delle  
entrate di Lamezia Terme in data 03/11/2016 al n.°1867 serie 3 T, il cui  
canone è vile ai sensi dell'art. 2923, comma 3, del codice civile.

**REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** No. Il fabbricato presenta  
difformità, rispetto agli elaborati di progetto allegati alla D.I.A. prot. n.°  
1461 del 13/02/2008 e al Permesso di costruire in variante n.°1066 del  
22/05/2007, che sono sanabili previo accertamento della compatibilità



urbanistica da parte della Regione Calabria ed una volta acquisito il parere favorevole della sovrintendenza dei beni culturali e paesaggistici.

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:** Presente. Certificato di agibilità prot. n.°10546 del 13/11/2007. A parere dello scrivente il certificato di agibilità dovrà essere aggiornato tenendo in considerazione le modifiche apportate al fabbricato in virtù della D.I.A. prot. n.° 1461 del 13/02/2008. **VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 454.590,46**

*(Se si considera lo stato di occupazione in virtù del Contratto di Locazione N.°1867 Del 3/11/2016 a canone vile)*

**VALORE TOTALE LOTTO : € 431.860,93**



**Lotto n.°2**

**DESCRIZIONE:** Uso di un magazzino commerciale, adibito a bar gelateria, e di annesso deposito ubicati rispettivamente in Via A. Vespucci e via Firenze del comune di Gizzeria (CZ) e censiti al C.U. del medesimo comune al foglio n.°19 part. 124 rispettivamente con il sub 1 e sub 4.

Il magazzino, posto al piano terra di un fabbricato in muratura di maggiore consistenza costruito su terreno demaniale, ha una superficie utile di circa 69,85 mq ed è accessibile da via A. Vespucci (ex strada ex SS 18).

Il locale deposito, posto al piano seminterrato, ha una superficie utile di circa ed è accessibile dalla via comunale denominata via Firenze.

Lo stato dei luoghi dei predetti beni non corrisponde con quelli indicati nelle planimetrie catastali.

Gli immobili sono stati costruiti in difformità (di cui alcune soggette a demolizione) della concessione edilizia n.°38 del 28/8/1968 e sono oggetto delle domande di condono prot. n.°137 del 10/1/1987 e prot. n.°1640 del 7/05/1995.

**COMUNE DI UBICAZIONE:** Gizzeria (CZ).

**VIA:** Via A. Vespucci e Via Firenze

**CONFINI:** L'immobile ubicato al piano terra ed identificato con il sub 1 confina: a **nord-est** con la strada di lottizzazione, a **nord-ovest** con la strada pubblica denominata via Firenze, a **sud-est** con l'immobile identificato con il sub 2 (lotto n.°3), e a **sud-ovest** con Via Amerigo Vespucci (EX SS 18)  
L'immobile ubicato al piano seminterrato ed identificato con il sub 4



confina: a **nord-est** con la strada di lottizzazione, a **nord-ovest** con la strada pubblica denominata via Firenze, a **sud-est** con l'immobile identificato con il sub 3 (lotto n.°3), e a **sud-ovest** con Via Amerigo Vespucci (EX SS 18)

**ESTENSIONE:** Superficie utile sub 1 pari a circa 81,91 mq – Superficie lorda sub 1 di circa 103,56 mq.

Superficie utile sub 4 pari a circa 69,85 mq – Superficie lorda sub 4 di circa 108,08 mq.

**DATI CATASTALI:** I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (mq)	Rendita (€)
19	124	1	1	C/1	68,00	347,06
19	124	4	1	C/2	51,00	39,51

**ATTUALE PROPRIETARIO:** [REDACTED] ato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** Atto di divisione a rogito del notaio Galati Fortunato rep. n.°82234 del 31/12/1971 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 21/01/1972 ai nn. °1276 del registro generale e 1146 del registro particolare, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 12/01/1972 al n.°70 vol. 201 mod I

**STATO DI COMPROPRIETÀ:** No.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** Trascrizione contro del 05 gennaio 2017 reg. part. n.° 144 reg. gen. 164, verbale pignoramento immobili del



09/12/2016 rep n.°1002/2016 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

e [REDACTED]

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Il lotto è occupato dalla società [REDACTED] in forza del contratto (Affitto di azienda) a rogito del notaio Mario Bilangione rep. n.°106640 del 01/04/2016, registrato a Lamezia Terme in data 13/04/2016 al n.°954 serie I T. Il predetto contratto è stato sottoscritto dalla società [REDACTED]

[REDACTED] che disponeva dei beni in virtù del contratto di comodato gratuito registrato presso l'Agenzia delle entrate di Lamezia Terme in data 02/05/2012 al n.°1113 serie 3

**REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICHE:** No. Il fabbricato ospitante i beni pignorati è stato costruito in difformità alla concessione edilizia n.°38/ del 28/08/1968 ed è oggetto domande di condono, il cui iter non si concluso, di seguito indicate:

- Domanda di condono n.°0523826607 (Prot. n.°137 del 10/1/1987) presentata dal sig. [REDACTED] ai sensi della L. 47/85;
- Domanda di condono prot. n.°1640 del 7/05/1995 presentata dal sig. [REDACTED] ai sensi della L. 724/94, interessante gli ampliamenti del piano terra.

*Si evidenzia, infine, che il fabbricato ospitante i beni descritti nel predetto lotto ricadono sul terreno di proprietà del demanio dello Stato ramo Marina Mercantile e, pertanto, si potrebbe verificare il suo*



**incameramento da parte dell'Agenzia del Demanio nella disponibilità del patrimonio dello stato con conseguente vendita all'asta, o la sua demolizione.**

Il sottoscritto osserva, infine, che esiste la possibilità di non poter completare l'iter avviato con le citate domande di condono né di ricorrere all'applicazione della procedura di sanatoria dettata dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 atteso che **successivamente all'approvazione del PSC (Delibera di C.C. n.º4 del 31/03/2016) l'area di ubicazione del fabbricato, poiché caratterizzata da carenze idro-geo-morfologiche, è ricaduta in zona non idonea all'edificazione.**

A tal proposito occorre precisare che la giurisprudenza del Consiglio di Stato ha più volte ribadito che, ai sensi degli artt. 33, l. 28 febbraio 1985 n. 47 e 32 comma 27 lett. c), d.l. 30 settembre 2003 n. 269, non sono condonabili le opere edilizie abusivamente realizzate in aree sottoposte a vincoli idrogeologico, paesaggistico e ambientale, risultando ininfluente che gli stessi siano stati apposti successivamente alla presentazione dell'istanza di condono, atteso che, in sede di rilascio della concessione edilizia in sanatoria per le opere ricadenti in zona sottoposta a vincolo previsto dall'art. 32, cit. l. n. 47 del 1985, l'obbligo di acquisire il parere da parte della autorità preposta alla tutela del vincolo sussiste in relazione alla esistenza del vincolo stesso al momento in cui deve essere valutata la domanda di condono (tra tante, Consiglio Stato, sez. IV, 19 marzo 2009, n. 1646).

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:** Non Presente.



Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO  
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (CZ)  
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847  
E-mail: [gianni.ing.chirillo@fiscali.it](mailto:gianni.ing.chirillo@fiscali.it)  
Pec: [giovambattista.chirillo@ingpec.eu](mailto:giovambattista.chirillo@ingpec.eu)

---

**VALORE D'USO DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 51.157,36**

**(SE SI CONSIDERA LO STATO DI OCCUPAZIONE IN VIRTÙ DEL  
CONTRATTO N.°954 SERIE 1 T DEL 13/04/2016)**

**VALORE D'USO DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 48.599,49**



**Lotto n.°3**

**DESCRIZIONE:** Uso di un magazzino commerciale, adibito a ristorante, e di annesso deposito, ubicati rispettivamente in Via A. Vespucci e via Firenze del comune di Gizzeria (CZ) e censiti al C.U. del medesimo comune al foglio n.°19 part. 124 rispettivamente con il sub 2 e sub 3.

Il magazzino adibito a ristorante, posto al piano terra di un fabbricato in muratura di maggiore consistenza costruito su terreno demaniale, ha una superficie utile di circa 66,21 mq ed è accessibile da via A. Vespucci (ex strada ex SS 18).

Il locale deposito, posto al piano seminterrato, ha una superficie utile di circa 71,76 ed è accessibile dalla via comunale denominata via Firenze.

Lo stato dei luoghi del predetto bene non corrisponde con quello indicato nelle planimetrie catastali.

Gli immobili sono stati costruiti in difformità (di cui alcune soggette a demolizione) dalla concessione edilizia n.°38 del 28/8/1968 e sono oggetto delle domande di condono prot. n.°137 del 10/1/1987 e prot. n.°1640 del 7/05/1995.

**COMUNE DI UBICAZIONE:** Gizzeria (CZ).

**VIA:** Via A. Vespucci e Via Firenze

**CONFINI:** L'immobile ubicato al piano terra ed identificato con il sub 2 confina: a **nord-est** con la strada di lottizzazione, a **nord-ovest** con l'immobile identificato con il sub 2 (lotto n.°2), a **sud-est** con l'immobile



identificato con la particella 125, e a sud-ovest con Via Amerigo Vespucci  
(EX SS 18).

L'immobile ubicato al piano seminterrato ed identificato con il sub 3  
confina: a nord-est con la strada di lottizzazione, a nord-ovest con  
l'immobile identificato con il sub 4 (lotto n.º2), a sud-est con l'immobile  
identificato con la particella 125, e a sud-ovest con Via Amerigo Vespucci  
(EX SS 18).

**ESTENSIONE:** Superficie utile sub 2 pari a circa 66,21 mq – Superficie  
lorda sub 2 di circa 104,88 mq;

Superficie utile sub 3 pari a circa 71,76 mq – Superficie lorda sub 3 di circa  
107,95 mq.

**DATI CATASTALI:** I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente  
tabella:

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (mq)	Rendita (€)
19	124	2	1	C/1	52,00	281,99
19	124	3	1	C/2	53,00	41,06

**ATTUALE PROPRIETARIO:** [REDACTED] (Esecutata), nata a [REDACTED] il

[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** Atto di donazione (Donante

[REDACTED]) e divisione [REDACTED]

[REDACTED] a rogito del notaio Mario Bilangione rep. n.º53183

del 14/04/1995 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di

Catanzaro in data 09/05/1995 ai nn. º8172/6832 (Atto di donazione) e



8173/6833 (Atto di divisione), registrato all'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 03/05/1995 al n.°942 serie I

**STATO DI COMPROPRIETÀ:** No.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** Trascrizione contro del 05 gennaio 2017 reg. part. n.° 144 reg. gen. 164, verbale pignoramento immobili del 09/12/2016 rep n.°1002/2016 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

e [REDACTED]

**STATO DI OCCUPAZIONE:** *Libero*. Il bene identificato con il sub 2 è occupato dalla società [REDACTED] in forza del contratto di comodato gratuito registrato presso l'Agenzia delle entrate di Lamezia Terme in data 02/05/2012 al n.°1114 serie 3 che però non è opponibile alla procedura. Il bene identificato con il sub 3 è nel possesso dell'esecutata [REDACTED]

**REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICHE:** No. Il fabbricato ospitante i beni pignorati è stato costruito in difformità alla concessione edilizia n.°38/ del 28/08/1968 ed è oggetto delle seguenti domande di condono il cui iter non si concluso:

- Domanda di condono n.°0201453806 (Prot. n.°139 del 10/1/1987) presentata dalla sig.ra [REDACTED], ai sensi della L. 47/85, interessante gli ampliamenti del piano seminterrato;



- Domanda di condono prot. n.°1640 del 7/05/1995 presentata dal sig. [REDACTED] ai sensi della L. 724/94, interessante gli ampliamenti del piano terra.

Si evidenzia, infine, che il fabbricato ospitante i beni descritti nel predetto lotto ricadono sul terreno di proprietà del demanio dello Stato ramo Marina Mercantile e, pertanto, si potrebbe verificare da parte dell'Agenzia del Demanio il suo incameramento nella disponibilità del patrimonio dello stato, con la conseguente vendita all'asta da parte della stessa Agenzia, o la sua demolizione.

Il sottoscritto osserva, infine, che esiste la possibilità di non poter completare l'iter avviato con le citate domande di condono né di ricorrere all'applicazione della procedura di sanatoria dettata dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 atteso che in seguito all'approvazione del PSC (Delibera di C.C. n.°4 del 31/03/2016) l'area di ubicazione del fabbricato ospitante i predetti beni, poiché caratterizzata da carenze idro-geo-morfologiche, è ricaduta in zona non idonea all'edificazione.

A tal proposito occorre precisare che la giurisprudenza del Consiglio di Stato ha più volte ribadito che ai sensi degli artt. 33, l. 28 febbraio 1985 n. 47 e 32 comma 27 lett. c), d.l. 30 settembre 2003 n. 269, non sono condonabili le opere edilizie abusivamente realizzate in aree sottoposte a vincoli idrogeologico, paesaggistico e ambientale, risultando ininfluenti che gli stessi siano stati apposti successivamente alla presentazione dell'istanza di condono, atteso che, in sede di rilascio della concessione edilizia in



Studio tecnico ing. Giovambattista **CHIRILLO**  
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (CZ)  
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847  
E-mail: [gianni.ing.chirillo@tiscali.it](mailto:gianni.ing.chirillo@tiscali.it)  
Pec: [giovambattista.chirillo@ingpec.eu](mailto:giovambattista.chirillo@ingpec.eu)

---

sanatoria per opere ricadenti in zona sottoposta a vincolo previsto dall'art. 32, cit. l. n. 47 del 1985, l'obbligo di acquisire il parere da parte della autorità preposta alla tutela del vincolo sussiste in relazione alla esistenza del vincolo stesso al momento in cui deve essere valutata la domanda di condono (tra tante, Consiglio Stato, sez. IV, 19 marzo 2009, n. 1646).

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:** Non Presente.

**VALORE D'USO DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA:** € 51.157,36



**Lotto n.°4**

**DESCRIZIONE:** Uso di un appartamento per civile abitazione ubicato in Via A. Vespucci del comune di Gizzeria (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n.°19 part. 124 sub 5.

L'appartamento, posto al piano primo di un fabbricato in muratura di maggiore consistenza costruito su terreno demaniale, ha una superficie utile di circa 124,63 mq ed ha a suo servizio due balconi e due terrazzi ubicati rispettivamente sui prospetti nord-ovest, sud-est, nord est e sud-ovest del fabbricato.

Lo stato dei luoghi del bene non corrisponde con quello indicato nelle planimetrie catastali.

L'appartamento è stato costruito in difformità (di cui alcune soggette a demolizione) dalla concessione edilizia n.°38 del 28/8/1968 ed è oggetto delle domande di condono prot. n.°137 del 10/1/1987 e prot. n.°1640 del 7/05/1995.

**COMUNE DI UBICAZIONE:** Gizzeria (CZ).

**VIA:** Via A. Vespucci.

**CONFINI:** a sud-est in parte con il vano scala e in parte è libero e prospiciente sullo spazio di isolamento, a nord-est e nord-ovest è libero e prospiciente su via Firenze e a sud-ovest è libero e prospiciente su via Amerigo Vespucci (ex SS 18).

**ESTENSIONE:** Superficie utile pari a circa 124,63 mq – Superficie lorda di circa 151,40 mq.



**DATI CATASTALI:** I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (vani)	Rendita (€)
19	124	5	2	A/3	6,5	261,84

**ATTUALE PROPRIETARIO:** [REDACTED] (Esecutato), nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** Atto di divisione a rogito del notaio Galati Fortunato rep. n.°82234 del 31/12/1971 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 21/01/1972 ai nn. °1276 del registro generale e 1146 del registro particolare, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 12/01/1972 al n.°70 vol 201 mod I.

**STATO DI COMPROPRIETÀ:** No.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** Iscrizione contro del 04 aprile 1990 reg. part. n.° 452 reg. gen. 6758, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato (Capitale £ 74.000.000 – Tasso interesse semestrale pari al 14,7% - Totale £ 148.000.000), per atto redatto dal notaio Mario Bilangione del 22/3/1990 rep. n.°28669 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (Debitore non datore di ipoteca).

Trascrizione contro del 05 gennaio 2017 reg. part. n.° 144 reg. gen. 164, verbale pignoramento immobili del 09/12/2016 rep n.°1002/2016 a favore



della [REDACTED] A. contro [REDACTED]

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Libero.

**REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICHE:** No. Il fabbricato ospitante i beni pignorati è stato costruito in difformità dalla concessione edilizia n.°38/ del 28/08/1968 ed è oggetto delle domande di condono, il cui iter non si concluso, di seguito indicate:

- Domanda di condono n.°0523826607 (Prot. n.°137 del 10/1/1987) presentata dal sig. [REDACTED] ai sensi della L. 47/85;
- Domanda di condono prot. n.°1640 del 7/05/1995 presentata dal sig. [REDACTED], ai sensi della L. 724/94, interessante gli ampliamenti del piano terra

Si evidenzia, infine, che il fabbricato ospitante i beni descritti nel predetto lotto ricadono sul terreno di proprietà del demanio dello Stato ramo Marina Mercantile e, pertanto, potrebbe verificarsi da parte dell'Agenzia del Demanio o il suo incameramento nella disponibilità del patrimonio dello stato, con la conseguente vendita all'asta da parte della stessa Agenzia, o la sua demolizione.

Il sottoscritto osserva, infine, che esiste la possibilità di non poter completare l'iter avviato con le citate domande di condono né di ricorrere all'applicazione della procedura di sanatoria dettata dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 atteso che in seguito all'approvazione del PSC (Delibera di C.C. n.°4 del 31/03/2016) l'area di ubicazione del fabbricato ospitante i predetti

**beni, poiché caratterizzata da carenze idro-geo-morfologiche, è ricaduta in zona non idonea all'edificazione.**

A tal proposito occorre precisare che la giurisprudenza del Consiglio di Stato ha più volte ribadito che ai sensi degli artt. 33, l. 28 febbraio 1985 n. 47 e 32 comma 27 lett. c), d.l. 30 settembre 2003 n. 269, non sono condonabili le opere edilizie abusivamente realizzate in aree sottoposte a vincoli idrogeologico, paesaggistico e ambientale, risultando ininfluenti che gli stessi siano stati apposti successivamente alla presentazione dell'istanza di condono, atteso che, in sede di rilascio della concessione edilizia in sanatoria per opere ricadenti in zona sottoposta a vincolo previsto dall'art. 32, cit. l. n. 47 del 1985, l'obbligo di acquisire il parere da parte della autorità preposta alla tutela del vincolo sussiste in relazione alla esistenza del vincolo stesso al momento in cui deve essere valutata la domanda di condono (tra tante, Consiglio Stato, sez. IV, 19 marzo 2009, n. 1646).

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non Presente.**

**VALORE D'USO DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 15.543,82**



**Lotto n.°5**

**DESCRIZIONE:** Piena proprietà di un terreno agricolo, per la maggior parte coltivato ad uliveto, ubicato in località Martino-Gabella del comune di Gizzeria (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n.°16 particelle 46 e 85.

La particella 46, in base al PSC, ricade in ambito boscato e/o agricolo caratterizzato da carenze idro-geo-morfologiche e non idoneo all'edificazione (E2) e, pertanto, vigono tutte le prescrizioni contenute nell'art. 169 del REU allegato al PSC.

La particella 85, in base al PSC, ricade per il 97% in ambito boscato e/o agricolo caratterizzato da carenze idro-geo-morfologiche e non idoneo all'edificazione (E2) e, pertanto, vigono tutte le prescrizioni contenute nell'art. 169 del REU allegato al PSC e per il 3% in ambito agricolo (E1) dove vigono tutte le prescrizioni contenute nell'art. 168 del REU allegato al PSC.

Il terreno è accessibile per mezzo di una strada sterrata ha una superficie catastale complessiva di circa 4.860 mq.

**COMUNE DI UBICAZIONE:** Gizzeria (CZ).

**VIA:** Località Martino-Gabella.

**CONFINI:** a nord-est con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 37, a sud-ovest con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con le particelle 216 e 220, a sud-ovest con il terreno



identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 140 e a sud-est con la strada comunale denominata Castiglione.

**ESTENSIONE:** Superficie catastale complessiva di circa 4.860 mq.

**DATI CATASTALI:** I dati catastali attuali sono riassunti nella tabella seguente:

Foglio	Particella	Classe	Qualità	Consistenza (Vani/mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
16	46	2	Uliveto	3.000,00	14,72	10,07
		4	Seminativo	200,00	0,26	0,09
16	85	2	Uliveto	1.660,00	8,14	5,57

**ATTUALE PROPRIETARIO:** [REDACTED] (Esecutato), nato a [REDACTED]

il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] (in fase di separazione giudiziale dal sig. [REDACTED]),

nata a [REDACTED] l' [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** Atto di compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione rep. n.°51806 del 31/10/1994, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 29/11/1994 ai nn. °22614 del registro generale e 18732 del registro particolare, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 18/11/1994 al n.°2527 serie I

**STATO DI COMPROPRIETÀ:** Sì. All'epoca dell'acquisto tra [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] c'era una comunione legale. Si precisa che oggi sono separati.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** Iscrizione contro del 09 marzo 2015 reg. part. n.° 225 reg. gen. 2669, scaturente da ipoteca giudiziale (Capitale €



15.374,79 – Totale € 40.000,00), derivante da decreto ingiuntivo del  
04/02/2015 rep. n.°892 a favore di [REDACTED] con sede in  
[REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

Iscrizione contro del 26 giugno 2015 reg. part. n.° 683 reg. gen. 7331,  
scaturente da ipoteca giudiziale (Capitale € 14.982,80 – Totale € 30.000,00),  
derivante da decreto ingiuntivo del 04/02/2015 rep. n.°892 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED]

Iscrizione contro del 11 ottobre 2016 reg. part. n.° 14 reg. gen. 240,  
scaturente da ipoteca giudiziale (Capitale € 9.102,42 – Totale € 20.000,00),  
derivante da decreto ingiuntivo del 17/03/2015 rep. n.°2085 a favore di  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 05 gennaio 2017 reg. part. n.° 144 reg. gen. 164,  
verbale pignoramento immobili del 09/12/2016 rep n.°1002/2016 a favore  
della [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Libero.

**REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** Il terreno nel vigente PSC  
approvato con delibera del C.C. n.°4 del 31/03/2016 ha la seguente  
destinazione urbanistica:

**Foglio di mappa 16 Particella 46**

- Zona E2 (Ambito boscato e/o agricolo caratterizzato da carenze idro-geo-morfologiche e non idoneo all'edificazione) ove le prescrizioni



da rispettare sono contenute nell'art. 169 del REU. L'ara è soggetta ai seguenti vincoli: vincolo idrogeologico e forestale; vincolo paesistico ai sensi del D.LGS 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g) e dell'art. 136, comma 1, lettera a) ed è ricompresa nel PAI nella perimetrazione delle frane di tipo A

**Foglio di mappa 16 Particella 85**

- Per il 3% percento in zona E1 (Agricola) ove le prescrizioni da rispettare sono contenute nell'art. 168 del REU
- Per il 97% in Zona E2 (Ambito boscato e/o agricolo caratterizzato da carenze idro-geo-morfologiche e non idoneo all'edificazione) ove le prescrizioni da rispettare in tale zona sono contenute nell'art. 169 del REU. L'area è soggetta ai seguenti vincoli: vincolo idrogeologico e forestale; vincolo paesistico ai sensi del D.LGS 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g) e dell'art. 136, comma 1, lettera a) ed è ricompresa nel PAI nella perimetrazione delle frane di tipo A

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 13.986,50**



### 17. 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”*

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno degli immobili oggetto della presente perizia costituisce l'allegato n.° 1 della presente relazione.

### 18. Conclusioni

In conclusione il più probabile valore di mercato da attribuire al compendio immobiliare pignorato è di seguito riassunto:

Lotto	Stato	Valore lotto
1	Libero	€ 454.590,46
	Occupato con contratto di locazione a canone vile	€ 431.860,93
2	Libero	€ 51.157,36
	Occupato con contratto di locazione dipendente da comodato	€ 48.599,49
3	Libero	€ 51.157,36
4	Libero	€ 15.543,82
5	Libero	€ 13.986,50

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione, che i valori sopra espressi sono da intendersi esclusi d'iva e che i costi di demolizione, specificati nel paragrafo 13, non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti all'approvazione dell'ente comunale e degli enti sovracomunali.



Si specifica, altresì, che i costi per la cancellazione delle formalità trascritte e quelli per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, indicati nel paragrafo 11, che sono a carico del potenziale acquirente, non sono esaustivi poiché la loro dipendenza è temporale e sono comunque soggetti all'approvazione della conservatoria dei registri immobiliari.

Si evidenzia che l'area su cui è stato costruito il fabbricato ospitante i beni pignorati descritti nei lotti nn.°2,3 e 4 è di proprietà del demanio dello stato, ramo marina mercantile e, pertanto, si potrebbe verificare da parte dell'Agenzia del Demanio o il suo incameramento nella disponibilità del patrimonio dello stato, con la conseguente vendita all'asta da parte della stessa Agenzia, o la sua demolizione.

Si osserva, infine, che la vendita sarà a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

*Con l'auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'estimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.*

Lamezia Terme 02.08.2017

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo

