

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Prov. di Catanzaro

G.D. Dott.ssa A. IAVAZZO

PROCEDURA FALLIMENTARE N.15/2021
CURATORE FALLIMENTARE: AVV. R. MENDICINO

ALLEGATO :

1

TITOLO :

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
CON N. 15 ALLEGATI**

ORIGINALE

UBICAZIONE IMMOBILI

PROVINCIA: CATANZARO - COMUNE: GIZZERIA - LOC. PRATO

L'ESPERTO

Ing. G. Chirillo

Lamezia Terme 18 Marzo 2024

PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa	4
2. Svolgimento delle indagini peritali	9
3. Quesito n. 1	10
3.1 Dati catastali dei beni oggetto di relazione	10
3.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione dei beni oggetto di relazione	13
3.3 Descrizione del fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti nn. 1 e 2	16
3.4 Descrizione del fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti nn. 3 e 4	18
3.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 1	18
3.6 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 2	22
3.7 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 3	26
3.8 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 4	29
4. Quesito n. 2	32
5. Quesito n. 3	34
6. Quesito n. 4	34
7. Quesito n. 5	35
8. Quesito n. 6	40
9. Quesito n. 7	44
10. Quesito n. 8	45
10.1 Regolarità edilizia dei beni descritti nei lotti n. 1 e 2	46
10.2 Regolarità edilizia dei beni descritti nei lotti nn. 3 e 4	50
11. Quesito n. 9	51
11.1 Sanatoria difformità del bene descritto nel lotto n.1.	52

11.2 Sanatoria difformità del bene descritto nel lotto n.2.	58
11.3 Sanatoria difformità del bene descritto nel lotto n.3.	64
11.4 Sanatoria difformità del bene descritto nel lotto n.4.	69
12. Quesito n. 10	73
13. Quesito n. 11	74
13.1 Definizione di valore di mercato	75
13.2 Calcolo della superficie lorda dei beni oggetto di relazione	75
13.3 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (β).....	77
13.4 Stima dei beni descritti nei lotti n. 1, 2, 3 e 4	78
13.5 Individuazione lotti	91
14. Quesito n. 12	93
15. Quesito 13	103
16. Quesito 14	104
17. Conclusioni	104

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

Allegato n. 5: Elenco esteso delle formalità

Allegato n. 6: Titoli di provenienza dei beni

Allegato n. 7: Estratto mappa catastale degli immobili

Allegato n. 8: Elenco immobile, elaborati planimetrici e planimetrie Catastali

Allegato n. 9: Rilievo beni

Allegato n. 10: Titoli edilizi

Allegato n. 11: Certificati di Agibilità

Allegato n. 12: Comparabili

Allegato n. 13: Computo metrico lavori completamento

Allegato n. 14: APE

Allegato n. 15: Verbali operazioni peritali

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura fallimentare n. 15/2021

1. Premessa

In data 22.09.2022 nella procedura fallimentare n. 15/2021, la S.V. Ill.ma autorizzava il Curatore fallimentare a nominare 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 per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente gli immobili oggetto di procedura.
- 2) Precisi la provenienza del bene alla società fallita, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del fallimento; 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;
- 3) 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;

4) 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 fallimento, 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 fallimento;

5) 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;

6) 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;

7) 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;

8) 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;

9) 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 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;

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

11) 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.

12) 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;

13) 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.

14) Provveda a rilasciare certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.

2. Svolgimento delle indagini peritali

Per rispondere ai quesiti posti dal Curatore fallimentare il sottoscritto Esperto si recava, nelle date del 01/10/2022 e del 13/01/2024, in località Prato del comune di Gizzeria, presso i luoghi di ubicazione dei beni oggetto di procedura, ove effettuava i necessari rilievi fotografici e piano altimetrici (*Cfr. all. n. 15*).

Ai fini della corretta esecuzione dell'incarico il sottoscritto 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;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);
- Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare -della provincia di Catanzaro;

Infine, per valutare correttamente gli immobili, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona mediante la Piattaforma SISTER dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. all. n. 12*).

3. Quesito n. 1

“Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), con fini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l’immobile oggetto di procedura”.

3.1 Dati catastali dei beni oggetto di relazione

Dalle informazioni inoltrate dal curatore si è appurato che sono stati acquisiti alla procedura fallimentare i seguenti beni:

- *Appartamento ubicato al piano terra, iscritto al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 672 sub 21;*
- *Appartamento ubicato al piano terra, iscritto al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 672 sub 30;*
- *Locale ubicato di un piano f.t. iscritto al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 690;*
- *Magazzino in corso di costruzione iscritto al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 683 sub 4;*
- *Magazzino in corso di costruzione iscritto al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 683 sub 5;*
- *Area urbana iscritta al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 777;*

Dalle ricerche ipocatastali condotte e dai sopralluoghi eseguiti nell’espletamento delle operazioni peritali è emerso che:

1. L’immobile censito al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa n. 26 particella 690 rappresenta un locale tecnico ospitante impianti

condominiali



Foto n. 1 - Locale tecnico



Foto n. 2 - Locale tecnico – Interno

2) L'area urbana censita al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 777, rappresenta l'area esterna sita tra i fabbricati costituenti il complesso immobiliare ospitante i beni oggetto di relazione (Cfr. fig.re nn. 1 e 2 e foto dalla n. 3 alla n. 6).

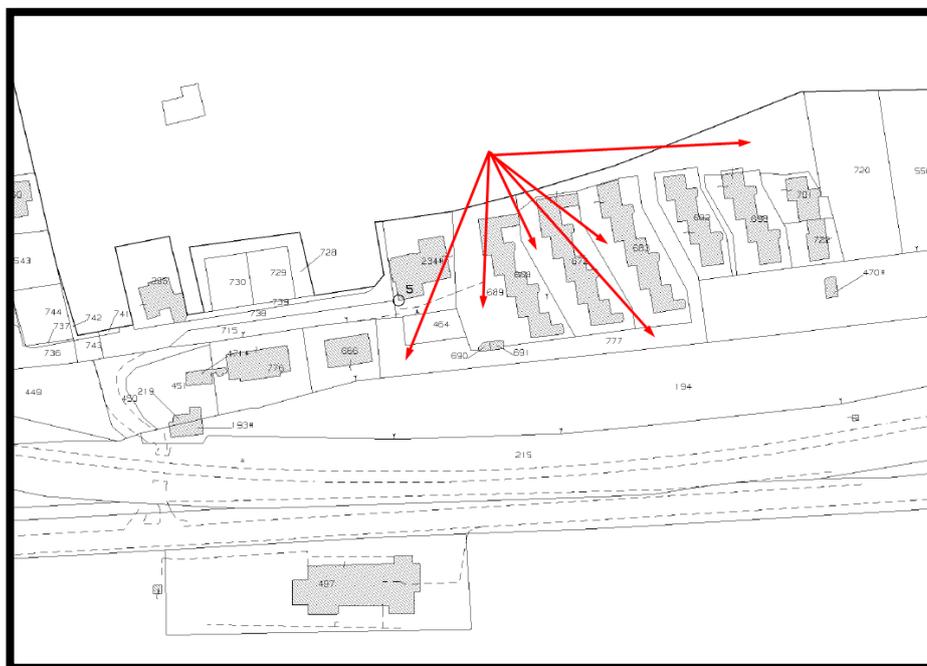


Fig. n. 1 – Stralcio mappa catastale



Fig. n. 2 – Stralcio mappa catastale con sovrapposizione foto aerea



Foto n. 3 – Particella 777



Foto n. 4 - Particella 777



Foto n. 5 - Particella 777



Foto n. 6 - Particella 777

Si precisa che l'area urbana oggetto di relazione, che ospita gli impianti a servizio del complesso residenziale, è costituita dalla viabilità interna del complesso residenziale nonché da spazi destinati alle unità immobiliari costituenti il complesso (marciapiedi e parcheggi), per come evincibile dalle

soprastanti foto, e che sia il locale tecnico che l'area esterna, sebbene di proprietà della società fallita, sono utilizzati dal condominio il quale, pertanto, potrebbe avere interesse ad acquisirne la piena proprietà.

Tanto precisato si rileva che i beni oggetto di perizia sono quelli indicati nella sottostante tabella:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (Vani/Superficie in mq)	Rendita (€)
Gizzeria	26	672	21	1	A/3	3,5	117,49
Gizzeria	26	672	30	1	A/3	3,5	117,49
Gizzeria	26	683	4	In corso di costruzione			
Gizzeria	26	683	5	In corso di costruzione			

Al fine di facilitare la vendita dei beni lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere al raggruppamento degli stessi in 4 lotti per come indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Sub	Classe	Qualità/Categoria	Consistenza (Superficie in mq/vani)	Reddito dominicale (€)	Reddito Agrario (€)	Rendita (€)
1	Gizzeria	26	672	21	1	A/3	3,5	117,49	Gizzeria	26
2	Gizzeria	26	672	30	1	A/3	3,5	117,49	Gizzeria	26
3	Gizzeria	26	683	4	In corso di costruzione					
4	Gizzeria	26	683	5	In corso di costruzione					

3.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione dei beni oggetto di relazione

I beni oggetto di relazione, indicati nei lotti 1, 2, 3 e 4, sono ubicati all'interno di un complesso residenziale turistico, composto da 7 fabbricati, sito in località Prato del comune di Gizzeria (CZ).

Trattasi di una località baricentrica, ubicata tra i centri urbani di Gizzeria Lido e Marina di Gizzeria, dalla quale, attraverso un'articolata maglia di collegamenti (strade statali, provinciali e comunali), si possono facilmente raggiungere diversi comuni 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 ed è nelle immediate vicinanze di un tratto di spiaggia, denominata Lampara, molto frequentata nel periodo estivo sia dai locali che dai villeggianti.

Nel vigente P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), approvato con delibera del C.C. n.11 del 04/05/2023, i fabbricati ospitanti i cespiti descritti nei lotti nn. 1, 2, 3 e 4 ricadono in zona in zona B1 (Ambito residenziale integrato e consolidato) ove l'attività edilizia è regolata dall'articolo 158 del regolamento edilizio ed urbanistico e ove sono vigenti sia i vincoli stabiliti dagli artt 136 e 142 del codice dei beni culturali che i vincoli PAI frane e idraulici (erosione costiera), per la vicinanza alla costa tirrenica, nonché i vincoli ferroviari per la vicinanza all'Autostrada SA-RC e alla linea ferroviaria Lamezia - Battipaglia.

Per meglio facilitare l'individuazione dei beni oggetto di relazione nelle immagini che seguono sono state raffigurate le foto aeree della zona d'ubicazione (*Cfr. fig.re nn. 3, 4 e 5*).



Fig. n.3 – Stralcio foto aerea dell'area di ubicazione del complesso residenziale



Fig. n.4 – Stralcio foto aerea di ubicazione del complesso residenziale



Fig. n.5 – Stralcio foto aerea relativa ai fabbricati ospitanti i lotti nn.1,2, 3 e 4

Si evidenzia, infine, che la posizione dei lotti è individuata attraverso le seguenti coordinate geografiche: latitudine: 38.949976 e longitudine: 16.165500.

3.3 Descrizione del fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti nn. 1 e 2

Le unità immobiliari descritte nei lotti n. 1 e 2 sono ubicate al piano terzo di un fabbricato in c.a., che si compone di quattro piani fuori terra e uno seminterrato, tra loro collegati mediante una scala in c.a. rivestita di marmo.

Si precisa che la scala di accesso al sub 21 è identificata come bene comune non censibile con il sub 15, mentre quella di accesso al sub 30 è identificata come bene comune non censibile con il sub 24.

Il detto fabbricato è stato costruito nella prima decade del duemila e al momento del sopralluogo si presenta, per come evincibile dalle foto che seguono, con prospetti in normale stato di conservazione e manutenzione.

La posizione del fabbricato ospitante il bene è individuata attraverso le seguenti coordinate geografiche: latitudine: 38.950023 e longitudine: 16.165314.



Foto n. 7 – Prospetto est



Foto n. 8 – Prospetto est



Foto n. 9 – Prospetto ovest



Foto n. 10 – Prospetto ovest



Foto n. 11 – Prospetto sud



Foto n. 12 – Prospetto nord

3.4 Descrizione del fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti nn. 3 e 4

I beni descritti nei lotti nn. 3 e 4 sono due magazzini localizzati al piano seminterrato di un fabbricato in c.a., di quattro piani f.t. e uno seminterrato, che al momento del sopralluogo si presenta con prospetti in normale stato di conservazione e manutenzione per come evincibile dalle foto che seguono (*Cfr. foto nn. 13 e 14*). Si precisa che il piano di ubicazione dei detti beni non è collegato con i piani in elevazione e che l'epoca di costruzione del fabbricato risale alla prima decade del duemila.

La posizione del fabbricato ospitante i beni è individuata attraverso le seguenti coordinate geografiche: latitudine: 38.944983 e longitudine: 16.165585.



Foto n. 13 – Prospetto ovest



Foto n. 14 – Prospetto est

3.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 1

Il lotto n.1 è costituito da una mansarda abitabile, ubicata al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, identificato al C.U. del comune di Gizzeria con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella (*Cfr. all. n.2*):

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (Superficie in vani)	Rendita (€)
1	Gizzeria	26	672	21	1	A/3	3,5	117,49

Il bene è distinto con gli identificativi catastali su menzionati dal 02/08/2007 a seguito della variazione CZ0219494 (VARIAZIONE DICLASSAMENTO n. 7562.1/2007) mentre in epoca precedente al 02/08/2007 era individuato al CU del medesimo comune e foglio con la particella 672 sub 29 categoria catastale C/2 e superficie di 50 mq (Costituzione del 11/7/2007 pratica CZ0204543).

Il predetto mappale è stato costituito in data 02/07/2007 a seguito della variazione n. 197562.1/2007 (Costituzione protocollo n. CZ0128184) e in epoca precedente al 02/07/2007 il fabbricato ospitante il bene non era accatastato.

In epoca successiva al 02/08/2007 il bene ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione catastale n.14932.1/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/06/2011 Pratica n. CZ0155076;
- Variazione n. 2154.1/2012 del 15/02/2012 Pratica n. CZ0024255 in atti dal 15/02/2012 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO;
- Variazione n. 4630.1/2012 CLASSAMENTO del 11/04/2012 Pratica n. CZ0054571;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Variazione Toponomastica n. 1962.1/2018 del 16/02/2018 Pratica n. CZ0013666.

Il cespite confina: a **nord** con l'appartamento identificato con il sub 31, a **sud** con l'appartamento identificato con il sub 22, a **est** in parte con il vano scala e in parte è libero e prospiciente sul piazzale esterno e a **ovest** è libero e prospiciente sul piazzale esterno (*Cfr. all. n. 8*).

L'unità abitativa ha un'altezza variabile da 2,21 m a 3,21 m ed una superficie utile complessiva di circa **50,19 mq** che è ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: n. 2 camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a 13,16 mq e 8,93 mq), un bagno (sup. utile pari a 4,96 mq), un ingresso-cucina (sup. utile di circa 21,67 mq) e un disimpegno (sup. utile pari a 1,47 mq) (*Cfr. fig. n.6*) e a suo servizio c'è una terrazza parzialmente coperta, ubicata sul prospetto ovest, della superficie di circa 18,48 mq su cui è stato realizzato un armadio in alluminio della profondità di circa 38 cm.

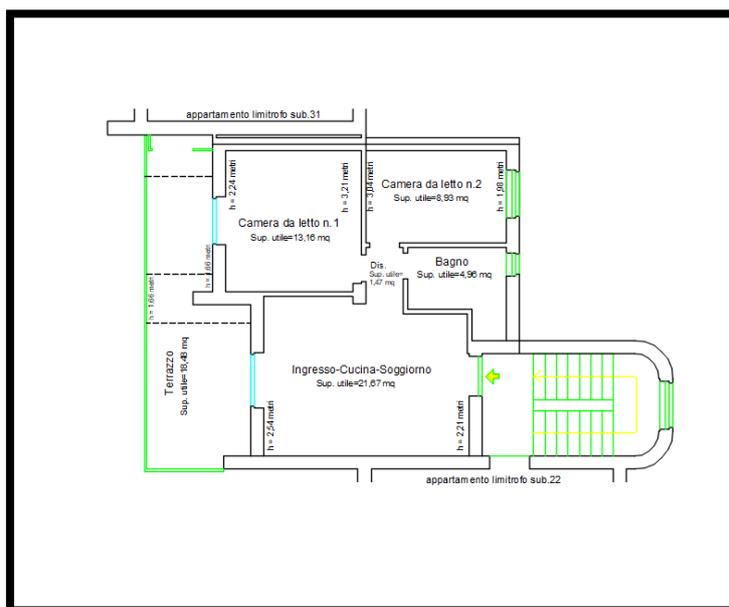


Fig. n.6 – Rilievo appartamento part. 672 sub 21 – Piano terzo

Al momento del sopralluogo l'immobile presenta le seguenti rifiniture: pavimenti dei vari ambienti in gres, rivestimenti e pavimenti dei bagni in ceramica, porte interne in legno, infissi in alluminio, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idrico e fognario) funzionanti ma di cui va verificata la conformità alla normativa vigente (*Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n. 15 alla n.22*).



Foto n. 15 – Ingresso-Cucina Soggiorno

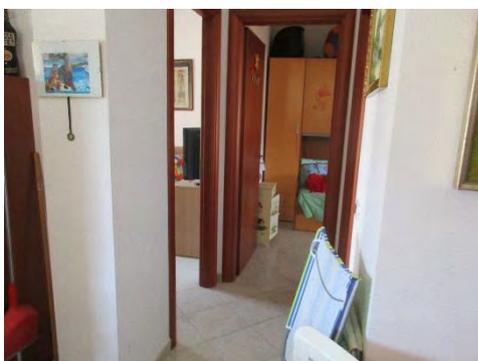


Foto n. 16 – Disimpegno



Foto n. 17 – Bagno



Foto n. 18 – Camera da letto n. 1



Foto n. 19 – Camera da letto n.2



Foto n. 20 – Terrazzo



Foto n. 21 – Terrazzo



Foto n. 22 – Armadio in alluminio

3.6 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 2

Il lotto n.2 è costituito da una mansarda abitabile, ubicata al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, identificato al C.U. del comune di Gizzeria con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella (Cfr. all. n.2):

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (Superficie in vani)	Rendita (€)
2	Gizzeria	26	672	30	1	A/3	3,5	117,49

Il bene è distinto con gli identificativi catastali su menzionati dal 02/08/2007 a seguito della variazione CZ0219494 (VARIAZIONE DICLASSAMENTO n. 7562.1/2007) mentre in epoca precedente al 02/08/2007 era individuato al CU del medesimo comune e foglio con la particella 672 sub 29 categoria catastale C/2 e superficie di 50 mq (Costituzione del 11/7/2007 pratica CZ0204543).

Il predetto mappale è stato costituito in data 02/07/2007 a seguito della variazione n. 197562.1/2007 (Costituzione protocollo n. CZ0128184) e in epoca precedente al 02/07/2007 il fabbricato ospitante il bene non era accatastato.

In epoca successiva al 02/08/2007 il bene ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione catastale n.14932.1/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/06/2011 Pratica n. CZ0155076;
- Variazione n. 2154.1/2012 del 15/02/2012 Pratica n. CZ0024255 in atti dal 15/02/2012 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO;
- Variazione n. 4630.1/2012 CLASSAMENTO del 11/04/2012 Pratica n. CZ0054571;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione Toponomastica n. 1962.1/2018 del 16/02/2018 Pratica n. CZ0013666.

Il cespite confina: a **nord** con l'appartamento identificato con il sub 36, a **sud** con l'appartamento identificato con il sub 31, a **est** in parte con il vano scala e in parte è libero e prospiciente sul piazzale esterno e a **ovest** è libero e prospiciente sul piazzale esterno (*Cfr. all. n. 8*).

L'unità abitativa ha un'altezza variabile da 2,03 m a 3,23 m ed una superficie utile complessiva di circa **48,47 mq** che è ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: n. 2 camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a 13,16 mq e 8,80 mq), un bagno (sup. utile pari a 4,87 mq), un ingresso-cucina (sup. utile di circa 20,22 mq) e un disimpegno (sup. utile pari a 1,42 mq) (*Cfr. fig. n.7*). A suo servizio c'è una terrazza parzialmente coperta, ubicata sul prospetto ovest, della superficie di circa 13,62 mq.

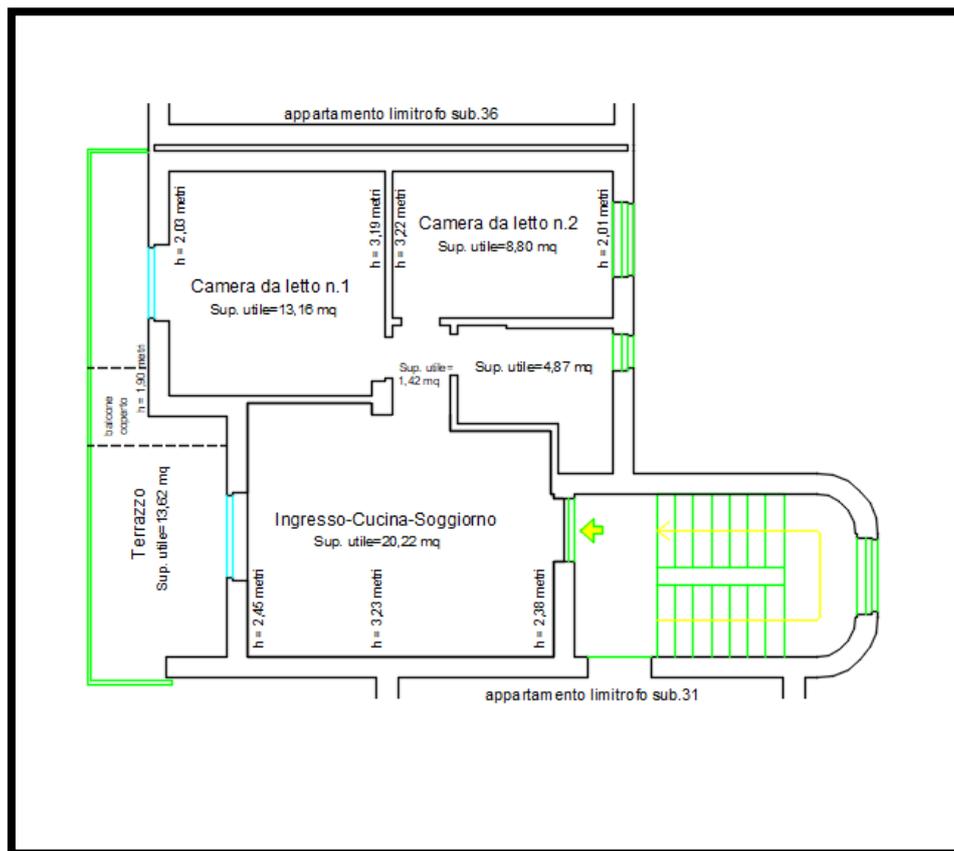


Fig. n.7 – Rilievo appartamento part. 672 sub 21 – Piano terzo

Al momento del sopralluogo l'immobile presenta le seguenti rifiniture: pavimenti dei vari ambienti in gres, rivestimenti e pavimenti dei bagni in ceramica, porte interne in legno, infissi in alluminio, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idrico e fognario) funzionanti ma di cui va verificata la conformità alla normativa vigente (*Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n. 23 alla n.30*).

Si evidenzia che sul soffitto in prossimità dell'ingresso sono evidenti macchie di umidità a causa di infiltrazioni.



Foto n. 23 – Ingresso-Cucina Soggiorno



Foto n. 24 – Ingresso-Cucina Soggiorno



Foto n. 25 – Bagno



Foto n. 26 – Camera da letto n. 1



Foto n. 27 – Camera da letto n.2



Foto n. 28 – Terrazzo



Foto n. 29 – Macchie di umidità



Foto n. 30 – Macchie di umidità

3.7 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 3

Il lotto n.3 è costituito da un magazzino, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, identificato al C.U. del comune di Gizzeria con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella (Cfr. all. n.2):

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (Superficie in vani)	Rendita (€)
3	Gizzeria	26	683	4		In corso di Costruzione		

Il cespite è distinto con gli identificativi catastali su menzionati dal 26/05/2008 a seguito della variazione n.1007.1.2008 (COSTITUZIONE prot. n. CZ0134188). Il predetto mappale è stato costituito in data 02/07/2007 a seguito della variazione n. 197562.1/2007 e in epoca precedente al 02/07/2007 il fabbricato ospitante il bene non era accatastato.

In epoca successiva al 02/08/2007 il bene ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione catastale n.15158.1/2011 VERIFICA STATO ATTUALE del 04/07/2011 Pratica n. CZ158538;
- Variazione Toponomastica n. 2016.1/2018 del 16/02/2018 Pratica n. CZ0013720.

Il cespite confina: a **est e ovest** con corte esterna, a **nord** con il magazzino identificato con il sub 5 e a **sud** con il magazzino identificato con il sub 3. (Cfr. all. n. 8).

L'unità abitativa ha un'altezza di 2,97 m ed una superficie utile complessiva di circa **27,85 mq** costituita da un unico ambiente con accesso dal piazzale esterno attraverso una porta carrabile della larghezza di 2,77 m (*Cfr. fig. n.8 e succ. foto n. 8*) e a suo servizio ha un'area esterna pavimentata della superficie di circa 16,71 mq.

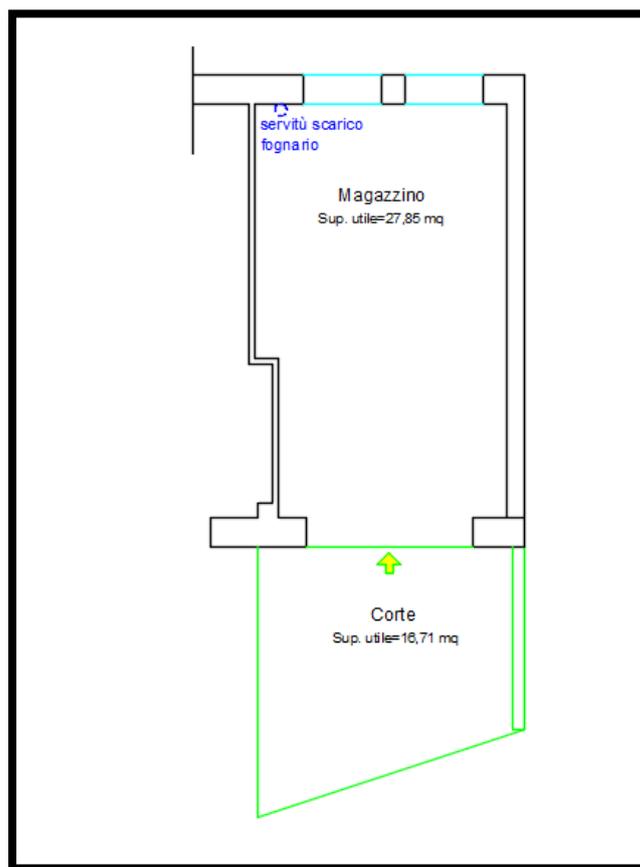


Fig. n. 8 – Rilievo appartamento part. 683 sub 4 – Piano seminterrato

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta allo stato rustico e privo di opere di finitura quali il massetto, la pavimentazione, gli intonaci, la tinteggiatura e l'impianto elettrico (*Cfr. all. n. 1 e successiva foto n.32*).

Si evidenzia che sul soffitto del lato nord è presente uno scarico fognario condominiale con conseguente presenza di fatto di una servitù di passaggio di impianti condominiali.



Foto n. 31 – Identificazione ingresso



Foto n. 32 – Magazzino

3.8 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 4

Il lotto n.4 è costituito da un magazzino, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, identificato al C.U. del comune di Gizzeria con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella (Cfr. all. n.2):

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (Superficie in vani)	Rendita (€)
4	Gizzeria	26	683	5		In corso di Costruzione		

Il cespite è distinto con gli identificativi catastali su menzionati dal 26/05/2008 a seguito della variazione n.1007.1.2008 (COSTITUZIONE prot. n. CZ0134188).

Il predetto mappale è stato costituito in data 02/07/2007 a seguito della variazione n. 197562.1/2007 e in epoca precedente al 02/07/2007 il fabbricato ospitante il bene non era accatastato.

In epoca successiva al 02/08/2007 il bene ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione catastale n.15159.1/2011 VERIFICA STATO ATTUALE del 04/07/2011 Pratica n. CZ158544;
- Variazione Toponomastica n. 2017.1/2018 del 16/02/2018 Pratica n. CZ0013721

Il cespite confina: a **nord** con il magazzino identificato con il sub 6, a **sud** con il magazzino identificato con il sub 4, ad **est e ovest** con **la** corte esterna, (Cfr. all. n. 8).

L'unità abitativa ha un'altezza di 2,97 m ed una superficie utile complessiva di circa **31,66 mq** costituita da un unico ambiente con accesso dal piazzale esterno, attraverso una porta carrabile della larghezza di 2,77 m (Cfr. fig. n.9 e succ. foto n. 34), e ha a suo servizio un'area esterna pavimentata della superficie di circa 25,17 mq.

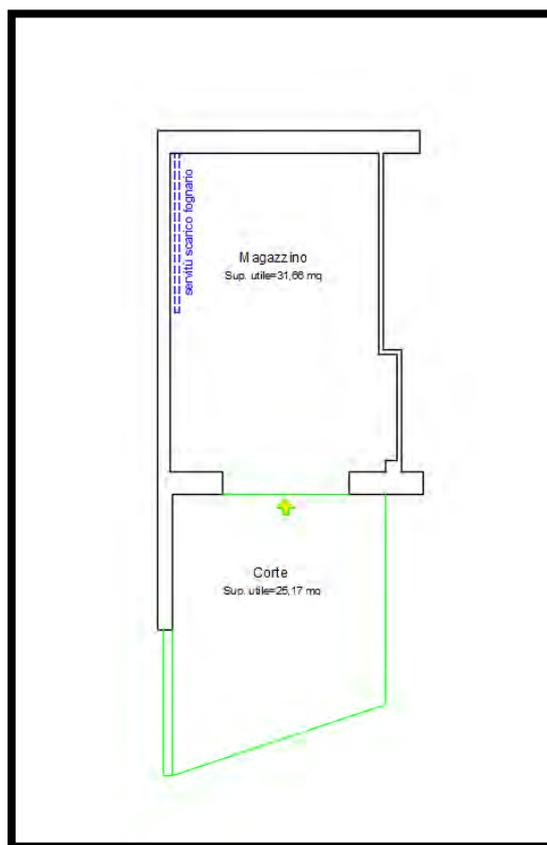


Fig. n.9 – Rilievo appartamento part. 683 sub 5 – Piano seminterrato

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta allo stato rustico e privo di opere di finitura quali il massetto, la pavimentazione, gli intonaci, la tinteggiatura e l'impianto elettrico (Cfr. all. n. 1 e successiva foto n.34).

Si evidenzia che sul soffitto del lato nord è presente uno scarico fognario condominiale con conseguente presenza di fatto di una servitù di passaggio di impianti condominiali.



Foto n. 33 – Identificazione ingresso



Foto n. 34 – Magazzino

4. Quesito n. 2

“Precisi la provenienza del bene alla società fallita, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”.

I terreni su cui sono stati costruiti i fabbricati ospitanti i beni oggetto di relazione, descritti nei lotti nn. 1, 2, 3 e 4, sono pervenuti alla società [REDACTED] [REDACTED] dalla [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Notaro Francesco rep. n. 124019 del 04/08/2005, registrato a Lamezia Terme il 05/08/2005 al n. 1336 serie 1T e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 05/08/2005 ai nn. 18543 del registro generale e 10528 del registro particolare (Cfr. all. n. 6).

Alla sig.ra [REDACTED] il terreno identificato con la particella 493, su cui oggi insiste il fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti nn. 1 e 2, è pervenuto dalla società [REDACTED] R.L in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Domenico Longo rep. n. 11490 del 16/08/1996, registrato a Vibo Valentia il 02/09/1996 al n. 1693 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 06/09/1996 ai nn. 15905 del registro generale e 13119 del registro particolare (Cfr. all. n. 6).

Alla società [REDACTED] L. il predetto terreno era a sua volta pervenuto dalle Ferrovie dello Stato in forza dell'atto di compravendita del 19/07/1996 rep. n. 96045 a rogito del notaio Domenico Castellani, registrato a Reggio

Calabria il 10/08/1996 al n. 1990 e trascritto a Catanzaro il 03/08/1996 ai nn 13977 del registro generale e 11455 del registro particolare.

Il terreno identificato con la particella 597 su cui oggi insiste il fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti nn. 4 e 5 è pervenuto alla sig.ra Ligato dalla società  in forza dell'**atto di compravendita a rogito del notaio Domenico Longo rep. n. 10580 del 03/11/1994**, registrato a Vibo Valentia il 15/11/1994 al n. 2146 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 24/11/1994 ai nn. 22195 del registro generale e 18385 del registro particolare (*Cfr. all. n. 6*).

Alla società  L. il terreno era a sua volta pervenuto in parte in forza **dell'atto di compravendita del 14/06/1984 rep. n. 18533 a rogito del notaio Rosaria Carmela Agapito**, registrato a Lamezia Terme il 26/06/1984 al n. 1985 e trascritto a Catanzaro il 28/06/1984 ai nn 12411 del registro generale e 10980 del registro particolare, e per la restante parte in forza **dell'atto di compravendita del 29/10/1986 rep. n. 14474 a rogito del notaio Mario Bilangione**, registrato a Lamezia Terme il 18/11/1986 al n. 3433 e trascritto a Catanzaro il 26/11/1986 ai nn 19862 del registro generale e 16807 del registro particolare.

Si specifica, infine, che nel ventennio è stata accertata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c..

5. Quesito n. 3

“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 della società fallita e, pertanto, non sussistono i presupposti per una divisione in natura dello stesso.

6. Quesito n. 4

“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 fallimento, 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 fallimento”.

I beni descritti nei lotti n.1, 2, 3 e 4 oggi sono nella disponibilità del Curatore fallimentare ma si precisa che la mobilia presente nell’appartamento identificato sul foglio di mappa 26 particella 672 sub 21 1 è di proprietà di terzi.

7. Quesito n. 5

“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”

I beni descritti nei lotti 1,2, 3 e 4 sono ubicati in fabbricati che non sono sottoposti 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.

Essi ricadono in una zona sottoposta a vincolo di natura paesaggistica (ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera a) e art. 136, comma 1 lettera d) 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.

L’area di ubicazione dei beni descritti nei detti lotti ricade all’interno della perimetrazione delle aree con basso pericolo di erosione costiera (P1) ed è soggetta a tutte le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione

pubblicate sul BURC n. 79 della Regione Calabria in data 22/07/2016 e
allegate al Piano di Bacino Stralcio di erosione Costiera.

I beni descritti nei lotti 1 ,2, 3 e 4 ricadono in area soggetta a rischio frane di
tipo A e pertanto dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute negli
artt.li 9 e 10 delle NTA allegate al PAI.

La zona di ubicazione dei beni oggetto di relazione, poi, è soggetta alle
prescrizioni contenute nel quadro Territoriale Regionale Paesaggistico
(QTRP), approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 134 del
01/08/2016, che costituisce lo strumento attraverso il quale la Regione
Calabria persegue l'attuazione delle politiche di Governo del Territorio e
della Tutela del Paesaggio.

Il QTRP, disciplinato dagli artt. 17 e 25 della Legge urbanistica Regionale
19/02 e s.m.i., è, infatti, lo strumento di indirizzo per la pianificazione del
territorio con il quale la Regione, in coerenza con le scelte ed i contenuti della
programmazione economico-sociale, stabilisce gli obiettivi generali della
propria politica territoriale, definisce gli orientamenti per l'identificazione dei
sistemi territoriali, indirizza, ai fini del coordinamento, la programmazione e
la pianificazione degli enti locali.

Il detto quadro territoriale ha valore di piano urbanistico-territoriale con
valenza paesaggistica, riassumendo le finalità di salvaguardia dei valori
paesaggistici ed ambientali di cui all'art. 143 e seguenti del D. Lgs n. 42/2004,
esplicita la sua valenza paesaggistica direttamente, tramite normativa di
indirizzo e prescrizioni e, più in dettaglio, attraverso i successivi Piani

Paesaggistici di Ambito (PPA) come definiti dallo stesso QTRP ai sensi del D. Lgs n. 42/2004.

Si osserva che i predetti lotti sono assoggettati alle prescrizioni e alle limitazioni contenute nel REU allegato al P.S.C. individuate per la zona B1 (Ambito Residenziale Integrato Consolidato), zona in cui sono ubicati i cespiti descritti nei lotti 1, 2, 3 e 4, nonché alle limitazioni previste dalla legge urbanistica regionale (L. 19/2002 e s.m.i).

Si specifica, poi, che i beni descritti nei lotti 1, 2,3 e 4 sono soggetti ai vincoli scaturenti dai rispettivi regolamenti condominiali e che dalla comunicazione dell'Amministratore pro tempore dei condomini ospitanti i beni descritti nei lotti nn. 1,2,3 e 4, pervenuta in data 02/03/2024, è emerso che:

- ✓ Per il cespite descritto nel lotto n. 1, identificato con la particella 672 sub 21 ci sono quote condominiali arretrate da versare pari a € 1.802,51 di cui € 1.275,57 relative a periodi ante dichiarazione di fallimento (bilanci fino al 18/10/2021) e € 299,65 relative al bilancio 2023/2024.
- ✓ Per il cespite descritto nel lotto n. 2, identificato con la particella 672 sub 30 ci sono quote condominiali arretrate da versare pari a € 579,06 di cui € 51,59 relative a periodi ante dichiarazione di fallimento (bilanci fino al 18/10/2021) e € 299,98 relative al bilancio 2023/2024.
- ✓ Per il cespite descritto nel lotto n. 3, identificato con la particella 683 sub 4 ci sono quote condominiali arretrate da versare pari a € 196,60

di cui € 17,41 relative a periodi ante dichiarazione di fallimento (bilanci fino al 18/10/2021) e € 89,68 relative al bilancio 2023/2024.

- ✓ Per il cespite descritto nel lotto n. 4, identificato con la particella 683 sub 5 ci sono quote condominiali arretrate da versare pari a € 241,01 di cui € 21,34 relative a periodi ante dichiarazione di fallimento (bilanci fino al 18/10/2021) e € 109,94 relative al bilancio 2023/2024.

Sui potenziali acquirenti dei beni descritti nei lotti nn. 1,2,3 e 4 ricadono:

- Gli oneri derivanti dalla sanatoria e/o demolizione delle opere realizzate in assenza o in difformità del permesso a costruire (esplicitati nei paragrafi dal 11.1 al 11.4);
- Gli oneri per gli eventuali aggiornamenti dei certificati di agibilità, di collaudo statico e dei calcoli statici relativi ai fabbricati in cui sono ubicati i cespiti oggetto di relazione;
- Gli oneri condominiali arretrati relativi agli ultimi due anni dall'acquisto in asta;
- Gli oneri, in proporzione ai millesimi di proprietà, derivanti dall'eventuale sanatoria delle difformità esistenti sulle parti comuni dei fabbricati in cui sono ubicati i cespiti oggetto di relazione;
- Gli oneri derivanti dalle prescrizioni scaturenti dalle NTA allegata al PAI e al Piano di erosione costiera;
- Gli oneri derivanti dal regolamento edilizio allegati al PSC vigente;
- Gli oneri concernenti l'aggiornamento delle planimetrie catastali dei beni descritti nei lotti n. 1 e 2;

- Gli oneri per il completamento dei beni descritti nei lotti nn. 4 e 5 (*Cfr. n. 13*);
- Il completamento dell'accatastamento dei beni descritti nei lotti nn. 3 e 4, mediante procedura DOCFA, atteso che sono accatastati con la categoria F/3 (in corso di costruzione e sono privi di rendita e planimetria catastale);
- Gli eventuali oneri per il controllo degli impianti determinati da una ditta specializzata;
- Gli eventuali oneri per l'allaccio fognario, idrico ed elettrico (ENEL);
- Gli oneri per l'aggiornamento del certificato di agibilità;
- Gli oneri per il ripristino delle macchie di umidità rinvenute nell'unità immobiliare descritta nel lotto n. 1;
- Le servitù esistenti comprese anche quelle non trascritte;
- Le spese per il trasferimento degli immobili;
- I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
- I costi di cancellazione delle formalità;
- Gli oneri e i vincoli derivanti dall'applicazione del regolamento condominiale;
- Gli eventuali oneri per il rinnovo dell'autorizzazione paesaggistico-ambientale e del certificato di collaudo statico;

Dall'analisi delle formalità eseguite presso la conservatoria dei beni immobiliari di Catanzaro è emerso che sugli immobili oggetto di relazione

non sono state trascritte domande giudiziali. Le domande giudiziali trascritte, infatti, contro la società esecutata sono:

- Domanda giudiziale trascritta il 13/04/2021 al n. 3839 registro particolare e n. 4661 registro generale contro S. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] e a favore di [REDACTED]. La suddetta domanda non riguarda i beni immobili oggetto di relazione.
- Domanda giudiziale trascritta il 13/04/2021 al n. 3840 registro particolare e n. 4662 registro generale contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] e a favore di [REDACTED]. La suddetta domanda non riguarda i beni immobili oggetto di relazione.

8. Quesito n. 6

“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 trentennio delle ditte:

- [REDACTED] S.R.L. CF: 0 [REDACTED]

- [REDACTED], nata a Catanzaro il [REDACTED], CF:
[REDACTED] (proprietaria nel ventennio terreni su cui
sono stati costruiti i fabbricati ospitanti i beni descritti nei lotti
nn.2, 3, 4, 5 e 6)
- [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

è emerso che il compendio, oggetto della presente relazione è gravato dalle formalità, che saranno cancellate o che comunque non saranno opponibili all'acquirente, di seguito indicate:

- **Iscrizione contro** del 29 marzo 2007 reg. part. n. 1173 e reg. gen. 5588, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato (Capitale € 5.600.000,00 – Tasso interesse semestrale pari al 5,528 % - Totale € 11.200.000,00), per atto redatto dal notaio Francesco Notaro del 28/03/2007 rep. n. 131974 a favore di [REDACTED] con sede in Roma e contro [REDACTED]. L'ipoteca ha per oggetto i beni censiti al C.U. del comune di Gizzeria, sul foglio 26 particella 493 (su cui è stato costruito il fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti nn. 1 e 2), 597 (su cui è stato costruito il fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti n. 3 e 4).
- **Iscrizione contro** del 15 febbraio 2021 reg. part. n. 136 e reg. gen. 1717, scaturente da ipoteca giudiziale (lodo arbitrare) (Capitale € 665.471,10 – Tasso interesse semestrale pari al 0,01 % - Totale € 777.000,00), per atto giudiziale del 10/02/2021 rep. n. 319 a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED] L. L'ipoteca interessa beni diversi rispetto a quelli oggetto di relazione.

- **Trascrizione contro** del 18 febbraio 2021 reg. part. n. 1601 reg. gen. 1932, verbale pignoramento immobili del 17/02/2021 rep n. 140 a favore di Curatela del fallimento [REDACTED] n. 15/21 R.F. e contro [REDACTED]. Il pignoramento interessa beni diversi rispetto a quelli oggetto di relazione.
- **Trascrizione contro** del 10 ottobre 2022 reg. part. n. 11819 reg. gen. 14218, verbale pignoramento immobili del 04/10/2022 rep n. 139 a favore di B [REDACTED] e contro [REDACTED].
Il pignoramento interessa beni diversi rispetto a quelli oggetto di relazione.
- **Trascrizione contro** del 04 febbraio 2022 reg. part. n. 1190 reg. gen. 1468, sentenza dichiarativa di fallimento del 18/10/2021 rep n. 16 a favore di Massa dei Creditori del Fallimento Casesud Immobiliare S.R.L. e contro [REDACTED] S.R.L.

Si precisa, poi, che:

- Sui beni censiti al C.U. del comune di Gizzeria, sul foglio 26 particella 672 sub 21 (*lotto n. 1*) è stata trascritta l'**Annotazione, restrizione di beni**, del 10 novembre 2007 reg. part. n. 3350 reg. gen. 20436, atto a rogito del notaio Notaro Francesco del 08/10/2007 rep. n. 132766/22985;

- Sui beni censiti al C.U. del comune di Gizzeria, sul foglio 26 particella 672 sub 30 (*lotto n. 2*), 683 sub 4 (*lotto n. 3*) e 683 sub 5 (*lotto n. 4*) è stata trascritta l'**Annotazione, restrizione di beni**, del 05 settembre 2008 reg. part. n. 2642 reg. gen. 14735, atto a rogito del notaio Mario Bilangione del 20/08/2008 rep. n. 94380/29168;

Si precisa, infine, che negli allegati nn. 3, 4 e 5 sono riportate le formalità dei beni oggetto di relazione, effettuate a carico della società fallita e dei proprietari, del ventennio anteriore alla trascrizione del fallimento, comprensive delle annotazioni di cancellazione.

In merito ai costi da sostenersi per le cancellazioni e/o restrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sul complesso immobiliare, considerato che:

- La cancellazione di **ogni singola trascrizione pregiudizievole (pignoramenti, sequestri, domande giudiziarie, sentenza dichiarativa di fallimento)** comporta un costo per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo di € 294,00 (di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria);
- 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 per tasse ipotecarie e bollo di € 94,00 (di cui € 59,00 per imposta

di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria) oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 294,00;

Avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se effettuate nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è quello indicato, per ciascun lotto, nella sottostante tabella:

Lotto	Costi di Cancellazione
1	800
2	800
3	800
4	800

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.

9. Quesito n. 7

“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”

Le visure catastali e ipotecarie, acquisite in forma aggiornata, relative al complesso immobiliare oggetto di perizia, sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i numeri 2, 3, 4 e 5 della presente relazione.

I beni censiti nel comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 690 (locale tecnico in cui sono ubicati gli impianti condominiali) e particella 777 (rappresentante le strade di collegamento tra i diversi fabbricati del complesso residenziale, i marciapiedi e parcheggi esterni) hanno natura condominiale e non sono appetibili sul mercato immobiliare se non per il condominio e, pertanto, sono stati estrapolati dalla presente relazione.

Si specifica, infine, che i cespiti descritti nei lotti 3 e 4, censiti al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio 26 particella 683 sub 4 e 5, risultano accatastati con la categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione) e, pertanto, sono privi di rendita e di planimetria catastale.

10. Quesito n. 8

“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"

10.1 Regolarità edilizia dei beni descritti nei lotti n. 1 e 2

Dalle indagini compiute dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria (CZ) è emerso che i cespiti censiti al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 26 con la particella 672 sub 21 e 30 sono ubicati in un fabbricato, di maggiore consistenza, che è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a costruire n. 953 del 20/07/2005 rilasciato alla sig.ra Ligato Elisabetta;
- Permesso a costruire in variante n. 1048 del 01/02/2007 rilasciato alla società C [REDACTED] L. con sede in [REDACTED] [REDACTED] rappresentata dal sig. [REDACTED];
- Permesso di costruire n. 05 del 19/04/2011 relativo al recupero dei sottotetti per fini abitativi. Si evidenzia che il tecnico comunale in data 07/04/2011 prot. 2333 ha attestato la conformità alle disposizioni della legge regionale 21/2010 (Piano Casa) degli elaborati progettuali allegati al predetto permesso a costruire.

Dal confronto, poi, tra il rilievo dei beni, eseguito dal sottoscritto, gli elaborati grafici allegati all'ultimo permesso a costruire e le planimetrie catastali presentate in data 27/06/2011 sono emerse le difformità descritte nei successivi paragrafi 11.1 e 11.2.

Dalle ricerche effettuate è, inoltre, emerso che i beni sono provvisti del certificato di agibilità prot. n. **5106** (Cfr. all. n. 9) rilasciato, in data 08/08/2011, dal comune di Gizzeria ma, a parere dello scrivente, è necessario procedere al suo rinnovo atteso che, rispetto all'epoca del rilascio si sono riscontrate delle difformità per i detti beni. Si evidenzia che, oggi, la normativa che regola l'**agibilità dei locali** è l'art. 24 del D. Lgs 380/2001 così come modificato dal D. Lgs n. 222/2016¹. Tale ultimo decreto ha innovato i titoli abilitativi ed ha sostituito la domanda per ottenere il certificato di

¹Art. 24 (L) 1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche: a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione: a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

agibilità, quale provvedimento esplicito, con la segnalazione certificata da parte del titolare dell'intervento edilizio così trasferendo la responsabilità, anche penale, della procedura di agibilità al professionista asseverante senza, tuttavia, esonerare la P.A. dal diritto di effettuare i controlli circa la veridicità di quanto affermato dal professionista.

A seguito della modifica emerge che il tecnico **deve attestare**, mediante segnalazione certificata, *la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato* (Art. 24 DPR 380/2001 comma 1).

Trattandosi di una segnalazione certificata in cui si attesta la conformità dell'intervento alla legge **l'ente comunale**, ai sensi degli artt. 26 e 27 del DPR 380/2001 e dell'art. 19 della L. 241/90 e s.m.i. **ha il diritto di eseguire i necessari controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese e nell'eventualità di dichiarare inagibili i locali.**

Tanto premesso nel caso di specie il sottoscritto specifica che prima della presentazione della SCA dovrà essere presentata presso l'ufficio tecnico del comune di Gizzeria una SCIA e/o Permesso a costruire in sanatoria, per eliminare le difformità esistenti rispetto al Permesso a costruire n. 05 del 19/04/2011 e successivamente, attraverso la procedura DOCFA, dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali.

Alla segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a) Attestazione di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001;
- b) Certificato di collaudo statico o certificato di idoneità statica;
- c) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 dello stesso DPR 380/2001;
- d) Estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) Dichiarazione, dell'impresa installatrice, di conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi (che dovrà rilasciare l'impresa che realizzerà il nuovo impianto elettrico);
- f) Copia dell'esistente certificato di agibilità;
- g) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete idrica comunale o della certificazione di potabilità del pozzo autorizzato;
- h) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete fognante comunale o dell'autorizzazione allo scarico reflui;
- i) Rinnovo del certificato di prevenzione incendi.

I probabili costi da sostenersi al fine della presentazione della segnalazione certificata d'agibilità si aggirano intorno a € **1.500,00 lordi** (non comprensivi degli oneri per l'eventuale aggiornamento del collaudo statico).

Si precisa, infine, che i potenziali aggiudicatari non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura fallimentare è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

10.2 Regolarità edilizia dei beni descritti nei lotti nn. 3 e 4

Dalle indagini compiute dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria (CZ) è emerso che i cespiti censiti al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 26 con la particella 683 sub 4 e 5 sono ubicati in un fabbricato di maggiore consistenza oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a costruire n. 953 del 20/07/2005 rilasciato alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]
- Permesso a costruire in variante n. 1048 del 01/02/2007 rilasciato alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata dal sig. [REDACTED];

Dal confronto, poi, tra il rilievo dei beni, eseguito dal sottoscritto, gli elaborati grafici allegati al permesso a costruire n. 1048 del 01/02/2007 sono emerse le difformità descritte nei successivi paragrafi nn.11.3 e 11.4.

Dalle predette ricerche è, inoltre, emerso che i beni sono sprovvisti del certificato di agibilità.

Si evidenzia che, oggi, la normativa che regola l'**agibilità dei locali** è l'art. 24 del D. Lgs 380/2001 così come modificato dal D. Lgs n. 222/2016¹.

I probabili costi lordi da sostenersi al fine della presentazione della segnalazione certificata d'agibilità si aggirano intorno € **800,00** (non comprensivi degli oneri per l'eventuale aggiornamento del certificato di collaudo statico).

Si precisa, infine, che i potenziali aggiudicatari non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura fallimentare è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

11. Quesito n. 9

“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 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.”

11.1 Sanatoria difformità del bene descritto nel lotto n.1.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati al permesso a costruire n.5 del 19/04/2011 (che rappresenta l'ultimo titolo abilitativo rilasciato per il cespite oggetto di relazione) e il rilievo eseguito dal sottoscritto sono emerse le difformità di seguito indicate (*Cfr. all. n.10 e 11*):

- Lieve variazione della posizione dei tramezzi delimitanti la camera da letto n. 1 con la cucina-soggiorno e il bagno con il disimpegno, con conseguente variazione delle loro superfici utili;
- Diversa posizione del muro esterno lato ovest con conseguente variazione dell'altezza;
- Diversa altezza interna delle tamponature lato est che è, però, contenuta nel 2%;
- Diversa altezza della tamponatura lato ovest della camera da letto n. 1 di circa 24 cm;
- Diversa altezza delle aperture esterne ubicate nelle camere da letto e nel bagno con conseguente variazione dei prospetti.
- Aumento della superficie coperta del terrazzo di circa 1,04 mq;
- Realizzazione sul terrazzo di un armadio in alluminio;

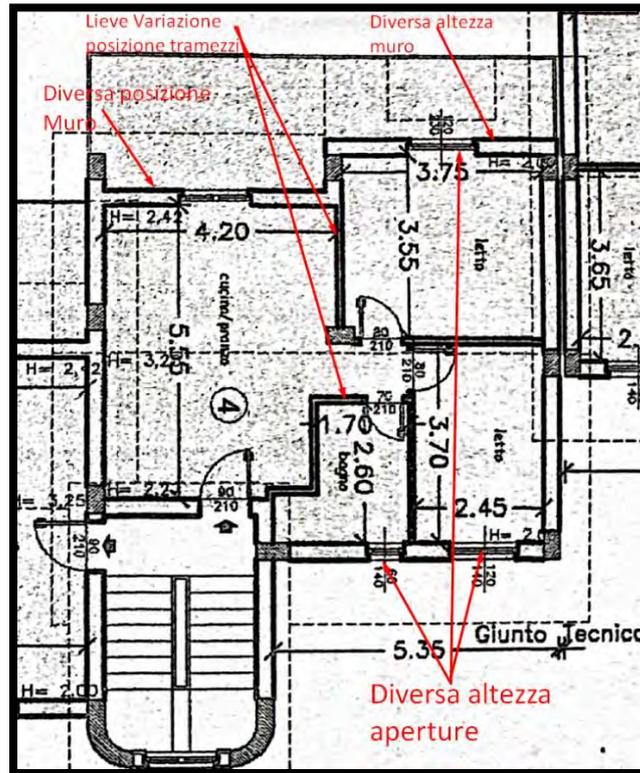


Fig. n. 10- Pianta piano terzo allegata al Permesso a costruire n. 5 del 19/04/2011

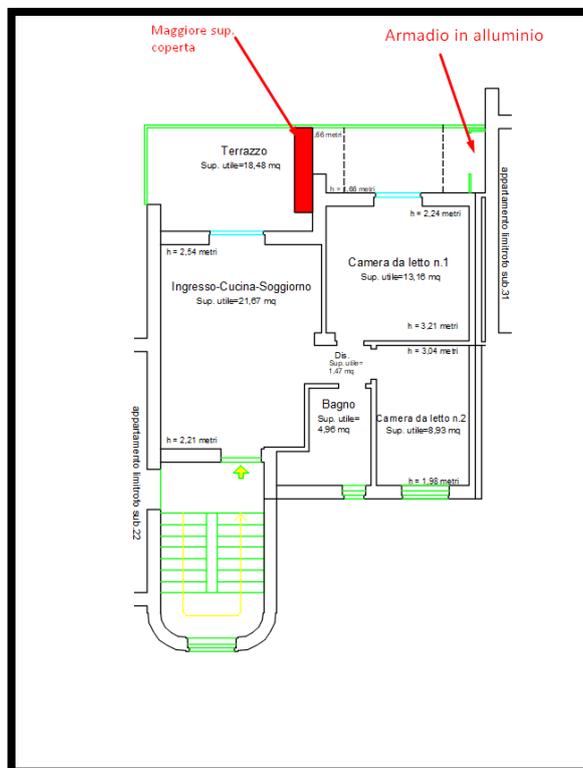


Fig. n. 11- Rilievo del piano terzo

Dal confronto, poi, tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e la planimetria catastale CZ0156339 del 27/06/2011 sono emerse le medesime difformità (Cfr. all. n.11 e 12).

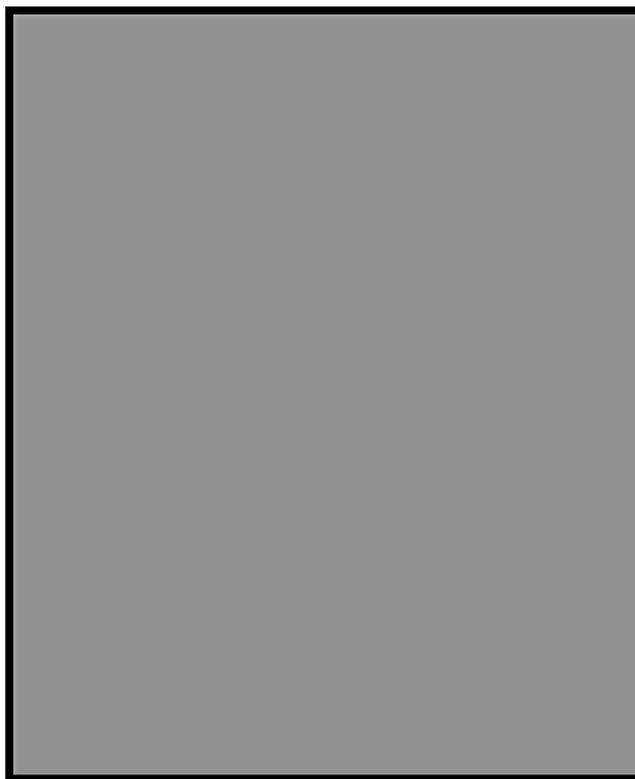


Fig. n. 12- Planimetria catastale piano terzo presentata in data 27/06/2011

Si precisa che l'immobile è ubicato in un area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 4 del D. Lgs 42/2004 e, pertanto, non è ammessa la sanatoria postuma ai sensi dell'art. 146, comma 4, D. Leg.vo 42/2004 che statuisce: *l'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi, al di fuori dei casi di cui all'art. 167, commi 4 e 5, D. Leg.vo 42/2004 (c.d. "abusi minori")*.

Di conseguenza le difformità (c.d. “*abusi minori*”) che non hanno prodotto un aumento di superficie e volume (*quali variazioni interne, le variazioni prospettiche relative alla diversa ubicazione e dimensione delle aperture esterne*) 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) e in generale possono essere sanate in via ordinaria, ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.², previo parere favorevole dell’ufficio dell’ex genio civile e 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 ci sia stato il 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. Per giustificare l’aumento di altezza della parete ovest della camera da letto n. 1 si potrebbe integrare la pratica della sanatoria con un idoneo progetto

² Art. 36 D.P.R. n.°380/2001 e s.m.i.

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 22, comma 3](#), o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli [articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1](#), e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'[articolo 16](#). Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata

³La somma è stata calcolata considerando la sanzione di € 2.516,00 per la presentazione della SCIA in sanatoria, e € 2.684,00 gli oneri amministrativi e gli onorari di un tecnico abilitato sia per la presentazione delle pratiche edilizie che per l'aggiornamento catastale e € 1.032,00 per danno ambientale per variazione prospetti.

diretto alla realizzazione dei lavori indicati nel permesso a costruire n.5 del 19/04/2011, finalizzato al miglioramento della qualità tecnologica del bene, attuando così le norme sul risparmio energetico degli edifici (*Cfr. art 49 L.R. n19 del 16/04/2002 e s.m.i.*) e nello stesso tempo permettendo che l'aumento di altezza realizzato non si configuri come difformità non sanabile.

Nel caso di specie i costi complessivi per la sanatoria delle difformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 sono pari a circa € **6.232,00³** comprensivi dell'aggiornamento della planimetria catastale e del progetto finalizzato al risparmio energetico ai sensi dell'art. 49 della L.R. 19/02.

Si evidenzia però che tali costi potrebbero subire delle variazioni atteso che una parte di essi deve essere calcolata dal Dipartimento politiche dell'ambiente della Regione Calabria e un'altra parte dal comune di Gizzeria. 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 e della mancata verifica sismica del fabbricato (obbligatoria per l'aumento di altezza dei pilastri), potrebbe anche optare per la non applicabilità del predetto articolo. Si precisa che nell'ipotesi in cui il progetto finalizzato al risparmio energetico del cespite non dovesse essere approvato l'aumento di altezza (comportante un aumento di volume) non potrà essere sanata poiché non rientrante tra i casi di cui all'art. 167, commi 4 e 5, D. Leg.vo 42/2004 (c.d. "*abusi minori*") e, pertanto, si dovrà provvedere alla

messa in pristino dello stato dei luoghi dell'intero fabbricato e non solo della singola unità immobiliare pignorata.

Quest'ultima ipotesi, a parere dello scrivente, potrebbe pregiudicare la parte di fabbricato realizzata in conformità al permesso a costruire n. 1048 del 01/02/2007 (relativo all'intero fabbricato) e, quindi, il potenziale acquirente potrebbe richiedere all'ufficio tecnico comunale di Gizzeria l'applicabilità dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.⁴ che consente al Dirigente dell'Ufficio tecnico, in alternativa alla demolizione, di accertare l'applicabilità di una sanzione pari al doppio del costo di produzione calcolato in base alla legge 27/07/1978, n. 392.

Si evidenzia, ancora, che dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Gizzeria non sono emerse pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle difformità su descritte e sebbene le predette circostanze non siano mai state contestate dall'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria alla società fallita si consiglia al potenziale acquirente di

⁴Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 22, comma 3](#), eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di di inizio attività.

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

presentare, prima della partecipazione all'asta, all'Ufficio Tecnico del predetto comune uno studio di fattibilità al fine di avere la garanzia di realizzare le sanatorie prospettate e per essere edotto dei relativi costi.

Si precisa, infine, che i potenziali aggiudicatari del compendio non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

11.2 Sanatoria difformità del bene descritto nel lotto n.2.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati al permesso a costruire n.5 del 19/04/2011 (che rappresenta l'ultimo titolo abilitativo rilasciato per il cespite oggetto di relazione) e il rilievo eseguito dal sottoscritto sono emerse le difformità di seguito indicate (*Cfr. fig.re nn.13 e 14*):

- Lieve variazione della posizione dei tramezzi delimitati le camere da letto e il bagno, con conseguente variazione delle loro superfici utili;
- Diversa altezza interna nelle camere da letto n. 1 e 2 e nell'ingresso-cucina-soggiorno che è, però, contenuta nel 2%;
- Aumento di altezza di circa 18 cm del muro est delimitante l'ingresso-cucina-soggiorno con il vano scala;
- Diversa posizione del muro esterno lato est con conseguente variazione dell'altezza;

- Diversa altezza delle aperture esterne ubicate nelle camere da letto e nel bagno e nell'ingresso-cucina-soggiorno con conseguente riduzione della superficie delle stesse e variazione dei prospetti;
- Aumento della superficie coperta del terrazzo di circa 0,82 mq.

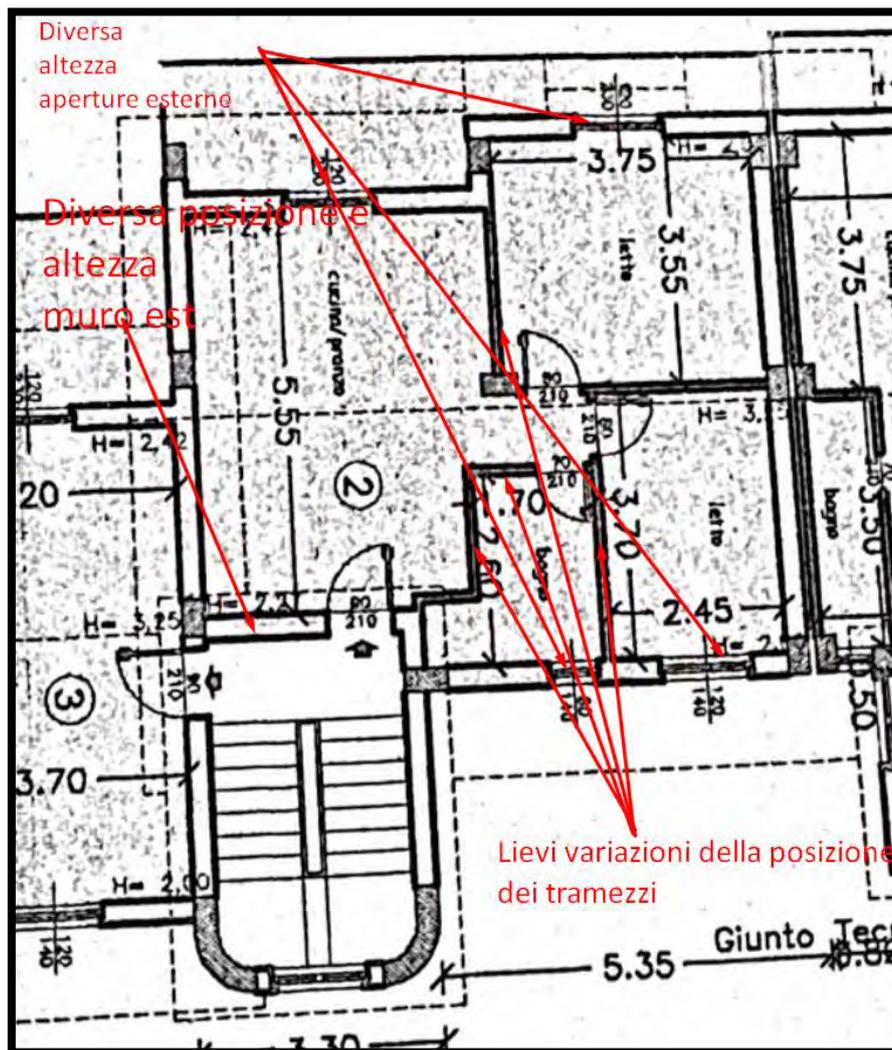


Fig. n. 13- Pianta piano terzo allegata al Permesso a costruire n. 5 del 19/04/2011

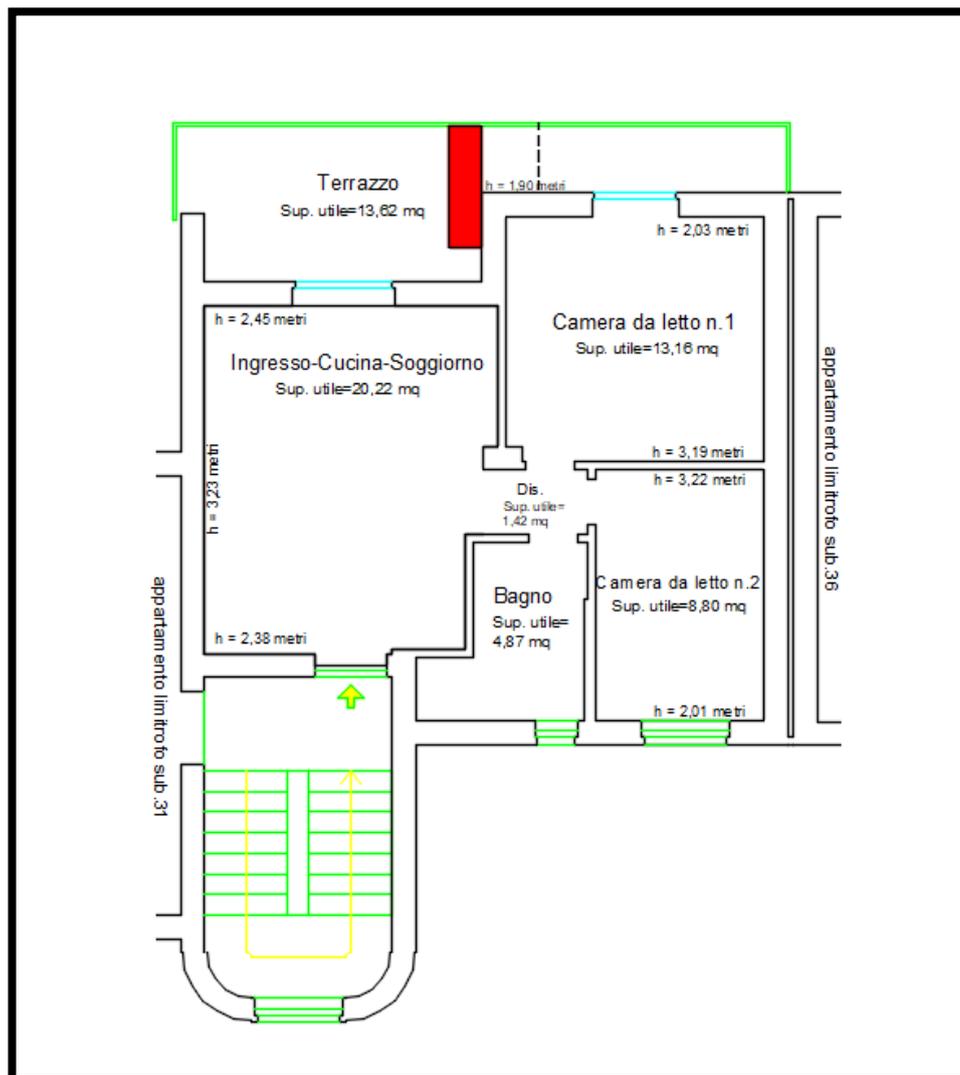


Fig. n. 14- Rilievo del piano terzo

Dal confronto, poi, tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e la planimetria catastale CZ0156339 del 27/06/2011 sono emerse le medesime difformità (Cfr. fig.re n. 14 e 15).

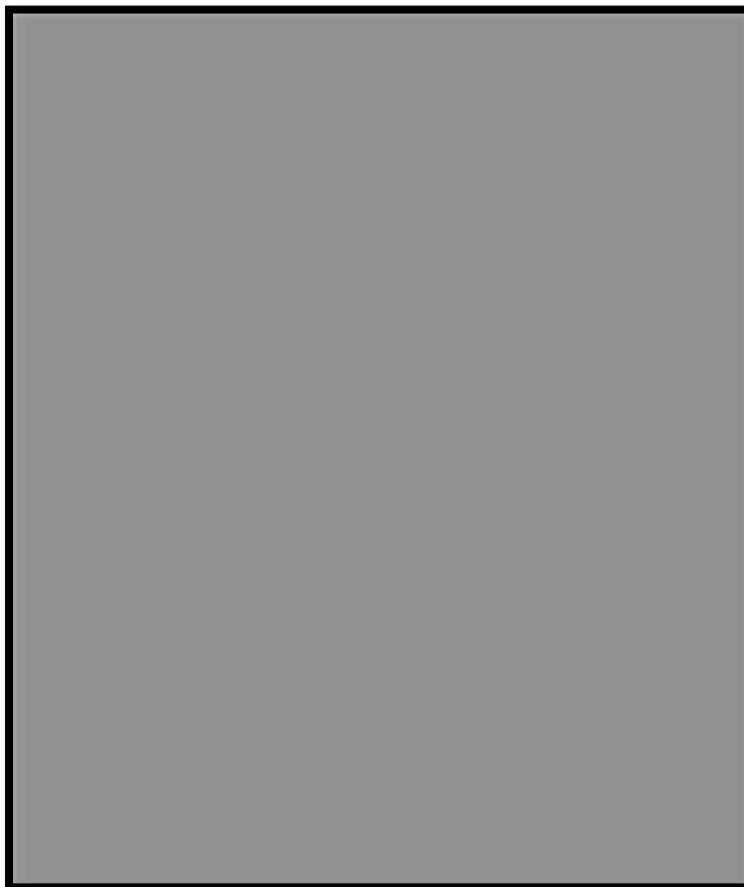


Fig. n. 15- Planimetria catastale piano terzo presentata in data 27/06/2011

Si precisa che l'immobile è ubicato in un area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 4 del D. Lgs 42/2004 e, pertanto, non è ammessa la sanatoria postuma ai sensi dell'art. 146, comma 4, D. Leg.vo 42/2004 che statuisce: *l'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi, al di fuori dei casi di cui all'art. 167, commi 4 e 5, D. Leg.vo 42/2004* (c.d. "*abusi minori*").

In tale situazione le difformità (c.d. "*abusi minori*") che non hanno prodotto un aumento di superficie e volume (*quali variazioni interne, le variazioni*

prospettiche relative alla diversa ubicazione e dimensione delle aperture esterne), 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) e in generale possono essere sanate in via ordinaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.², previo parere favorevole dell'ufficio dell'ex genio civile e 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 ed effettuato il 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.

Per giustificare l'aumento di altezza si potrebbe integrare la pratica della sanatoria con un idoneo progetto diretto alla realizzazione dei lavori indicati nel permesso a costruire n.5 del 19/04/2011, finalizzato al miglioramento della qualità tecnologica del bene, attuando così le norme sul risparmio energetico degli edifici (*Cfr. art 49 L.R. n19 del 16/04/2002 e s.m.i.*) e nello stesso tempo permettendo che l'aumento di altezza realizzato non si configuri come difformità non sanabile.

Nel caso di specie i costi complessivi per la sanatoria delle difformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 sono pari a circa € **6.232,00³** comprensivi dell'aggiornamento della planimetria catastale e del progetto finalizzato al risparmio energetico ai sensi dell'art. 49 della L.R. 19/02.

Si evidenzia però che i predetti costi potrebbero subire delle variazioni atteso che una parte degli stessi deve essere calcolata dal Dipartimento politiche dell'ambiente della Regione Calabria e un'altra parte dal comune di Gizzeria. 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 e della mancata verifica sismica del fabbricato (obbligatoria per l'aumento di altezza dei pilastri) potrebbe anche optare per la non applicabilità del predetto articolo.

So precisa che nell'ipotesi in cui il progetto, finalizzato al risparmio energetico del cespite, non dovesse essere approvato l'aumento di altezza (comportante un aumento di altezza dell'intero fabbricato che lo ospita) non potrà essere sanata poiché non rientrante tra i casi di cui all'art. 167, commi 4 e 5, D. Leg.vo 42/2004 (c.d. "*abusi minori*") e, pertanto, si dovrà provvedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi non solo della singola unità immobiliare pignorata ma dell'intero fabbricato.

Quest'ultima ipotesi, a parere dello scrivente, potrebbe pregiudicare la parte di fabbricato realizzata in conformità al permesso a costruire n. 1048 del 01/02/2007 (relativo all'intero fabbricato) e, quindi, il potenziale acquirente potrebbe richiedere all'ufficio tecnico comunale di Gizzeria l'applicabilità dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.⁴.

Il predetto articolo, infatti, consente al Dirigente dell'Ufficio tecnico, in alternativa alla demolizione, di accertare l'applicabilità di una sanzione pari

al doppio del costo di produzione calcolato in base alla legge 27/07/1978, n. 392.

Si evidenzia, ancora, che dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Gizzeria non sono emerse pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle difformità su descritte e sebbene le predette circostanze non siano mai state contestate dall'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria alla società esecutata si consiglia al potenziale acquirente di presentare al predetto Ufficio Tecnico, prima della partecipazione all'asta, uno studio di fattibilità al fine di avere la garanzia di poter realizzare le sanatorie prospettate ed essere edotto dei relativi costi.

Si precisa, infine, che i potenziali aggiudicatari del compendio non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

11.3 Sanatoria difformità del bene descritto nel lotto n.3.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati al permesso a costruire n.1048 del 01/02/2007 (che rappresenta l'ultimo titolo abilitativo rilasciato per il cespite oggetto di relazione) e il rilievo eseguito dal sottoscritto sono emerse le difformità di seguito indicate (*Cfr. fig.re nn.16 e 17*):

- Aumento della larghezza delle finestre;
- Diversa dimensione della porta di ingresso;

- Diversa larghezza che è, però, contenuta nel 2%;
- Diminuzione della lunghezza a causa dell'aumento di spessore del muro esterno ubicato sul prospetto ovest;
- Diversa altezza a causa della mancata realizzazione del massetto e della pavimentazione;
- Riduzione dello spessore del muro di separazione e diversa conformazione

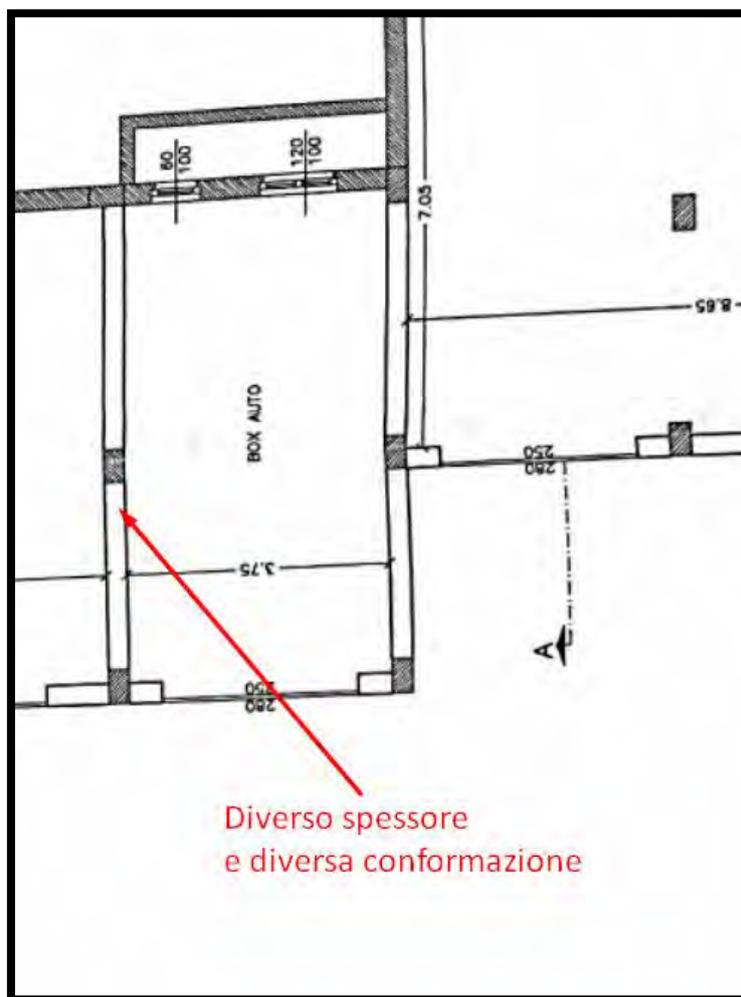


Fig. n. 16- Pianta piano seminterrato fabbricato C allegata al Permesso a costruire n. 1048 del 01/02/2007

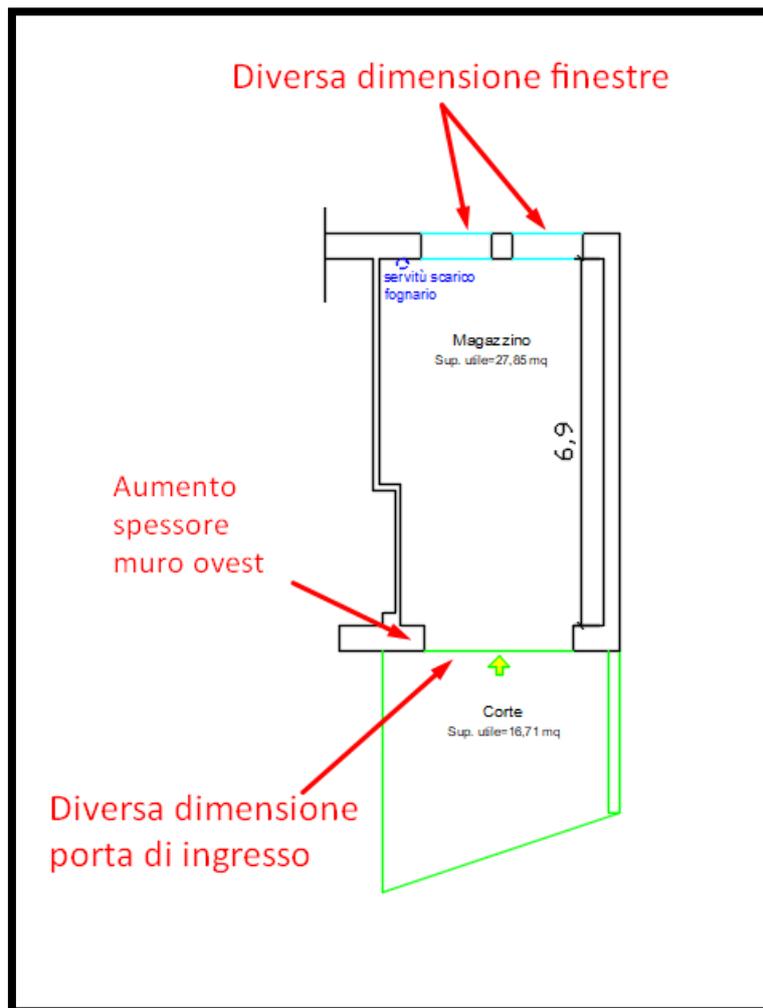


Fig. n. 17- Rilievo del piano seminterrato

Si precisa che l'immobile è ubicato in un'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 4 del D. Lgs 42/2004 e, pertanto, non è ammessa la sanatoria postuma ai sensi dell'art. 146, comma 4, D. Leg.vo 42/2004 che statuisce: *l'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi, al di fuori dei casi di cui all'art. 167, commi 4 e 5, D. Leg.vo 42/2004 (c.d. "abusi minori")*.

In tale situazione le difformità (c.d. “*abusi minori*”) che non hanno prodotto un aumento di superficie e volume (*quali variazioni interne, le variazioni prospettiche relative alla diversa ubicazione e dimensione delle aperture esterne*), 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) e in generale possono essere sanate in via ordinaria, ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.², previo parere favorevole dell’ufficio dell’ex genio civile e 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 ed effettuato il 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 complessivi per la sanatoria delle difformità ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001 sono pari a circa € **2.032,00**⁵ comprensivi dell’aggiornamento della planimetria catastale e del progetto finalizzato al risparmio energetico ai sensi dell’art. 49 della L.R. 19/02.

⁵La somma è stata calcolata considerando la sanzione di € 516,00 per la presentazione della SCIA in sanatoria, e € 1.000,00 gli oneri amministrativi e gli onorari di un tecnico abilitato sia per la presentazione delle pratiche edilizie che per l’aggiornamento catastale e € 516,00 per danno ambientale per variazione prospetti.

Si evidenzia che i costi sopra indicati potrebbero subire delle variazioni atteso che una parte degli stessi deve essere calcolata dal Dipartimento politiche dell'ambiente della Regione Calabria e un'altra parte dal comune di Gizzeria. 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 e della mancata verifica sismica del fabbricato (obbligatoria per l'aumento di altezza dei pilastri) potrebbe anche optare per la non applicabilità del predetto articolo.

Si evidenzia, ancora, che dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Gizzeria non sono emerse pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle difformità su descritte e sebbene le predette circostanze non siano mai state contestate dall'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria alla società esecutata si consiglia al potenziale acquirente di presentare al predetto Ufficio Tecnico prima della partecipazione all'asta, uno studio di fattibilità al fine di avere la garanzia di poter realizzare le sanatorie prospettate ed essere edotto dei relativi costi.

Si precisa, infine, che i potenziali aggiudicatari del compendio non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

11.4 Sanatoria difformità del bene descritto nel lotto n.4.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati al permesso a costruire n.1048 del 01/02/2007 (che rappresenta l'ultimo titolo abilitativo rilasciato per il cespite oggetto di relazione) e il rilievo eseguito dal sottoscritto sono emerse le difformità di seguito indicate (Cfr. fig.re nn.18 e 19):

- Diversa dimensione della porta di ingresso;
- Diminuzione della lunghezza a causa dell'aumento di spessore del muro esterno ubicato sul prospetto ovest;
- Diversa altezza a causa della mancata realizzazione del massetto e della pavimentazione;
- Riduzione dello spessore del muro di separazione e diversa conformazione

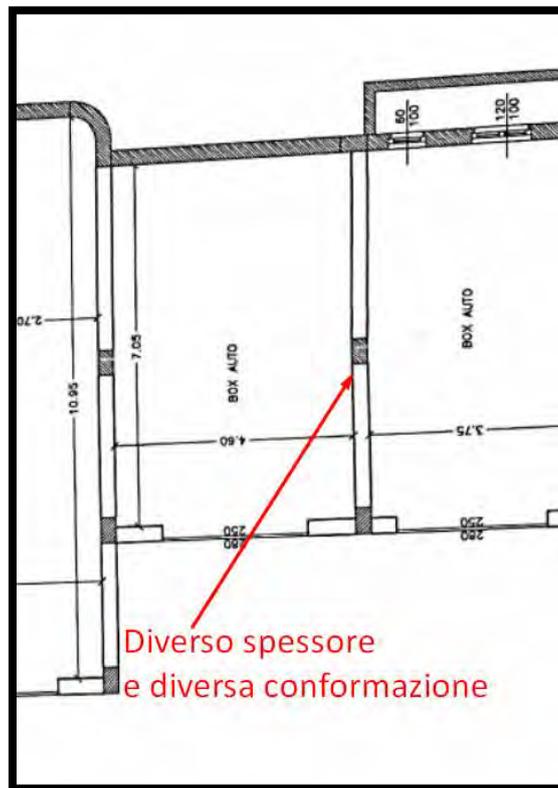


Fig. n. 18- Pianta piano seminterrato fabbricato C allegata al Permesso a costruire n. 1048 del 01/02/2007

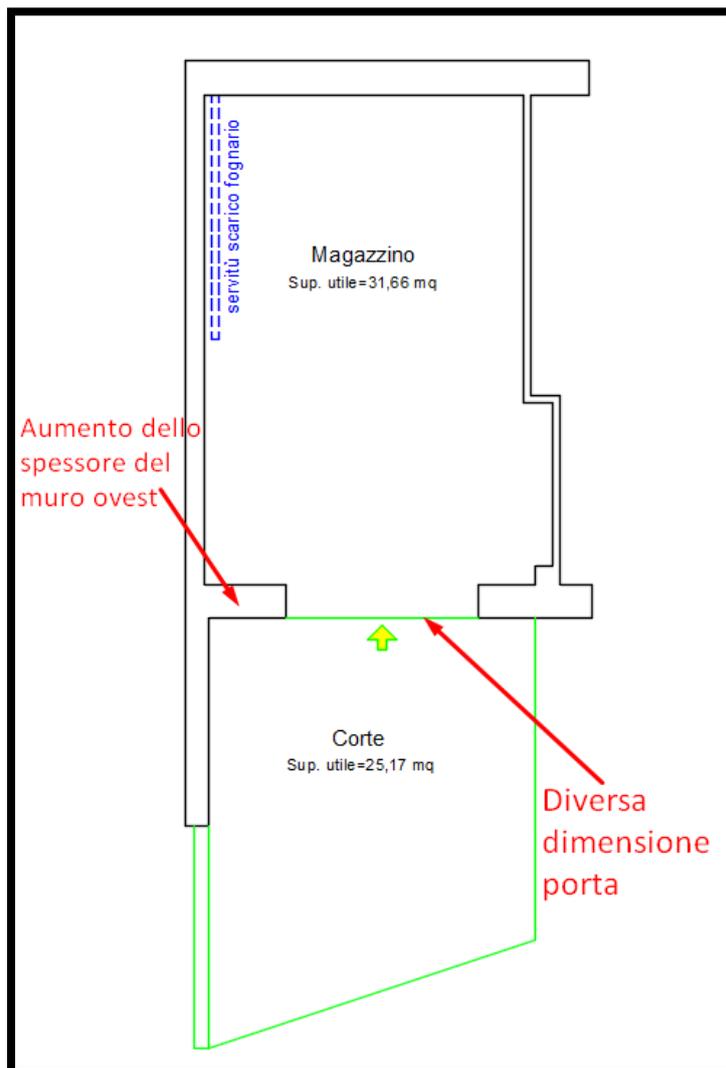


Fig. n. 19- Rilievo del piano seminterrato

Si precisa che l'immobile è ubicato in un'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 4 del D. Lgs 42/2004 e, pertanto, non è ammessa la sanatoria postuma ai sensi dell'art. 146, comma 4, D. Leg.vo 42/2004 che statuisce: *l'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale,*

degli interventi, al di fuori dei casi di cui all'art. 167, commi 4 e 5, D. Leg.vo 42/2004 (c.d. "abusi minori").

In tale situazione le difformità (c.d. "abusi minori") che non hanno prodotto un aumento di superficie e volume (*quali variazioni interne, le variazioni prospettiche relative alla diversa ubicazione e dimensione delle aperture esterne*), 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) e in generale possono essere sanate in via ordinaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.², previo parere favorevole dell'ufficio dell'ex genio civile e 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 ed effettuato il 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 complessivi per la sanatoria delle difformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 sono pari a circa € **2.032,00**⁶ comprensivi dell'aggiornamento della planimetria catastale e del progetto finalizzato al risparmio energetico ai sensi dell'art. 49 della L.R. 19/02.

⁶La somma è stata calcolata considerando la sanzione di € 516,00 per la presentazione della SCIA in sanatoria, e € 1.000,00 gli oneri amministrativi e gli onorari di un tecnico abilitato sia per la presentazione delle pratiche edilizie che per l'aggiornamento catastale e € 516,00 per danno ambientale per variazione prospetti.

Si evidenzia che i costi sopra indicati potrebbero subire delle variazioni atteso che una parte degli stessi devono essere calcolati dal Dipartimento politiche dell'ambiente della Regione Calabria e un'altra parte dal comune di Gizzeria. Si precisa, poi, che 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 e della mancata verifica sismica del fabbricato (obbligatoria per l'aumento di altezza dei pilastri) potrebbe anche optare per la non applicabilità del predetto articolo.

Si evidenzia, ancora, che dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Gizzeria non sono emerse pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle difformità su descritte e sebbene le predette circostanze non siano mai state contestate dall'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria alla società esecutata si consiglia al potenziale acquirente di presentare al predetto Ufficio Tecnico prima della partecipazione all'asta, uno studio di fattibilità al fine di avere la garanzia di poter realizzare le sanatorie prospettate ed essere edotto dei relativi costi.

Si precisa, infine, che i potenziali aggiudicatari del compendio non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

12. Quesito n. 10

“Verifichi se i beni oggetto di relazione sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”.

Premesso che in materia di usi civici la normativa statale fa una netta distinzione fra gli usi civici insistenti sulle terre private e usi civici insistenti sulle terre civiche o demani civici si specifica non solo che il fondo privato gravato dagli usi civici è normalmente commerciabile e che l’omessa menzione degli stessi non ha conseguenza sul trasferimento immobiliare, sebbene il potenziale acquirente potrebbe essere onerato del pagamento di una somma per la futura liquidazione del vincolo, ma anche che la trascrizione del decreto di trasferimento non comporta per il potenziale acquirente alcuna conseguenza sull’imprescrittibilità degli usi civici non indicati atteso che essi seguono il fondo.

Le terre civiche (demani civici), invece, sono inalienabili, inespropriabili per pubblica utilità, inusucapibili e comportano un divieto d’esecuzione forzata. Tanto premesso si evidenzia che attualmente in Calabria non esistono archivi documentali in grado di offrire una prova assoluta dell’esistenza di usi civici gravanti sui terreni e che l’unico ente deputato a certificare l’esistenza di usi civici (art. 29 del R.D. n. 332/1928 e dell’art. 29 della legge 1766/27) è la Regione Calabria - Ufficio Usi Civici.

Si sottolinea poi, che il Commissario usi civici della Regione Calabria con la nota prot. n. 620 del 25/09/2013 era già intervenuto sulla questione per un caso analogo precisando che la sussistenza del vincolo dell'uso civico non può essere attestata né da perizie di parte né dal certificato di destinazione urbanistica se prima non sia stato avviato e portato a compimento, con l'emissione della relativa certificazione, il procedimento amministrativo relativo alla ricognizione e/o mappatura demaniale del vincolo dell'uso civico.

13. Quesito n. 11

“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”.

13.1 Definizione di valore di mercato

Il valore di mercato è esplicitato dall'art. 4, par.1 lett.76, Regolamento UE n.° 575/2013 che lo definisce testualmente come “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

13.2 Calcolo della superficie lorda dei beni oggetto di relazione

Per il calcolo della superficie commerciale si sono utilizzati gli indici mercantili e i criteri esplicitati nell'allegato C del D.P.R. 138/98.

Nello specifico si osserva che nella determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di relazione, risultante dalla fusione di fatto di due distinte unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%.

La superficie commerciale è data, allora, dalla somma della superficie lorda dei seguenti elementi:

- Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) e del 25% qualora non comunicanti;
- Garage computati nella misura del 50%;
- Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente;
- Area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie lorda dell'unità immobiliare, e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per quanto sopra esposto la superficie commerciale del cespite oggetto di relazione, che come evidenziato in precedenza è risultante dalla fusione di fatto di due unità immobiliari, è sintetizzata nella sottostante tabella:

Lotto	Superficie lorda (mq)	Superficie utile (mq)	Superficie balconi e terrazzi (mq)	Superficie corte (mq)	Superficie commerciale (mq)
Lotto n.1	60,30	50,19	18,48	0	65,84
Lotto n.2	57,56	48,47	13,62	0	61,65
Lotto n.3	33,19	27,85	0	16,71	34,86
Lotto n.4	37,70	31,66	0	25,17	40,22

13.3 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (β)

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 presenza di servitù di fatto, 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 stata tenuta in debito conto nella stima dei beni attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che per ciascun lotto è indicata nella sottostante tabella.

Lotto	Coeff. Abbattimento β (%)
1	25
2	25
3	5
4	5

Si evidenzia che il predetto coefficiente è stato differenziato in funzione anche della possibilità di sanare o meno le difformità riscontrate (evidenziate nella risposta al quesito 11) e per tenere conto sia dei vincoli insistenti su ciascun bene che della presenza di servitù.

13.4 Stima dei beni descritti nei lotti n. 1, 2, 3 e 4

Il lotto n.1 è rappresentato da una mansarda identificata al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 con le particelle 672 sub 21;

Il lotto n.2 è rappresentato da una mansarda identificata al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 con le particelle 672 sub 30;

Il lotto n. 3 è rappresentato da un magazzino identificato al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 con la particella 683 sub 4;

Il lotto n. 4 è rappresentato da un magazzino identificato al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 con la particella 683 sub 5.

Il metodo di stima utilizzato per i detti beni è il **Market Comparison Approach (MCA)**.

Si precisa che il Market Comparison Approach (MCA) è una metodologia di stima obbligatoria per la valutazione dei beni immobili a garanzia di credito garantito da ipoteca (*Art. 120-duodecies del Decreto legislativo 72/2016 e successive Linee Guida ABI edizione 2018*).

Più precisamente 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 predetto metodo 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 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 precisato si evidenzia che nel caso di specie la rilevazione dei dati immobiliari è stata svolta con l'ausilio della piattaforma SISTER dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. all. n. 12*), 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 SISTER ed ha riguardato uno spazio temporale di 24 mesi. Si puntualizza che nel mercato di riferimento (*Cfr. succ. fig. n.20*) sono state rinvenute diverse compravendite (*Cfr. all. n. 12*), delle quali ne sono state considerate tre e i cui dati principali, sono sintetizzati nella sottostante tabella:

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione immobile	Superficie catastale (mq)	Destinazione
A	Notaio Alessandro Maione rep. n. 4915 del 27/07/2023	Località Prato, Gizzeria	55,68	Residenziale
B	Notaio Moreno Bruno rep. n. 3490 del 03/08/2023	Località Prato, Gizzeria	58,29	Residenziale
C	Notaio Francesco Sapone rep. n. 3309 del 10/08/2023	Località Prato, Gizzeria	40,00	Residenziale



Fig. n. 20- Rappresentazione Subject (Icona rossa) e comparabili (Icone Blu)

Descrizione delle caratteristiche immobiliari

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

Data (mesi)
Superficie lorda (mq)
Balconi (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:

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max(Quotazioni 2023 ;Quotazioni 2024)} - \text{Min (Quotazioni 2023;Quotazioni 2024)}]}{\text{Min(Quotazioni 2023;Quotazioni 2024)}} \times P$$

12

Dove

PM_{data} = **Prezzo marginale data**

P = **Prezzo di vendita comparabile**

Nel caso di specie le quotazioni medie nel comune di Gizzeria tra il 2023 e il 2024 sono rimaste invariate.

Superficie commerciale lorda

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie commerciale lorda dei beni sia per quelli di proprietà della società fallita che per i comparabili. Si precisa, poi, 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 lorda totale⁷ dell'immobile per come sintetizzato, per ciascun lotto, nelle successive tabelle:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. comm. (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 50.000,00	58,86	849,47
B	€ 57.500,00	63,68	902,98
C	€ 50.000,00	47,79	1.046,24
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 1.046,24			

Il costo marginale riferito alla superficie dei balconi è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per indice mercantile dei balconi pari a 0,30 e, pertanto, si ha che il prezzo marginale della superficie dei balconi moltiplicato per il relativo indice mercantili è pari a 313,87 €.

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

⁷ La superficie commerciale lorda è stata calcolata con la seguente formula:

$$S_l = S + 0,30 \times S_b$$

Dove

S = Superficie lorda

S_b = Superficie balconi

Nel caso di specie si è assunto $C = \text{€}/\text{mq}$ 650,00;

Vita utile = 15 anni e vetustà media pari a 12 anni e, pertanto, il prezzo marginale è pari a 780,00 €

Stima del valore di mercato del lotto n. 1

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

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject
Prezzo (€)	€ 50.000,00	€ 57.500,00	€ 50.000,00	-
Data (mesi)	7	6	6	0
Superficie principale (mq)	55,68	58,29	45,00	60,30
Balconi (mq)	10,60	17,96	9,30	18,48
Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1

Tabella n. 1

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

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 1.046,24	€ 1.046,24	€ 1.046,24
Balconi (mq)	€ 313,87	€ 313,87	€ 313,87
Servizi (bagni) (n.)	€ 780,00	€ 780,00	€ 780,00

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)

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Prezzo	€ 50.000,00	€ 57.500,00	€ 50.000,00
Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 4.833,65	€ 2.102,95	€ 16.007,53
Balconi (mq)	€ 2.473,32	€ 163,21	€ 2.881,36
Servizi (bagni) (n.)	€ -	€ -	€ -
Prezzo corretto	57.306,97	59.766,16	68.888,89

Tabella n. 3

Si evidenzia che 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 $d\% \leq 5\%$ 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 4,29% e il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € **58.536,57** ((€ **57.306,97+59.766,16**) /2)).

Il valore di mercato su determinato, per quanto espresso nei paragrafi 10.1, 11.1 e 13.3, dovrà poi essere ridotto:

- Dei costi relativi all'aggiornamento del certificato di agibilità (*Cfr. paragrafo 10.1*) che sono pari a: € 1.500,00 per ciascun lotto;
- Del 25% per il lotto 1 per tenere conto dell'assenza di garanzie per

vizi occulti (*Cfr. paragrafo 13.3*);

- Dei costi di sanatoria e di aggiornamento catastale esplicitati nel paragrafo 11.1 suscettibili di sanatoria che sono pari a circa € 6.232,00;

e, pertanto, il valore finale del bene descritto nel lotto n. 1 sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	β (%)	Oneri sanatoria (€)	Oneri per aggiornamento certificato di agibilità (€)	Valore a base d'asta (€)
1	€ 58.536,57	25%	€ 6.232,00	€ 1.500,00	€ 36.170,42

Stima del valore di mercato del lotto n. 2

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A, B e C) e al subject (bene oggetto di relazione) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (*Cfr. tabella n. 4*)

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject
Prezzo (€)	€ 50.000,00	€ 57.500,00	€ 50.000,00	-
Data (mesi)	7	6	6	0
Superficie principale (mq)	55,68	58,29	45,00	57,56
Balconi (mq)	10,60	17,96	9,30	13,62
Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1

Tabella n. 4

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (*Cfr. tabella n. 5*).

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 1.046,24	€ 1.046,24	€ 1.046,24
Balconi (mq)	€ 313,87	€ 313,87	€ 313,87
Servizi (bagni) (n.)	€ 780,00	€ 780,00	€ 780,00

Tabella n. 5

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. 6*)

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Prezzo	€ 50.000,00	€ 57.500,00	€ 50.000,00
Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 1.966,94	-€ 763,76	€ 13.140,82
Balconi (mq)	€ 947,90	-€ 1.362,21	€ 1.355,93
Servizi (bagni) (n.)	€ -	€ -	€ -
Prezzo corretto	52.914,84	55.374,03	64.496,76

Tabella n. 6

Si evidenzia che 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 $d\% \leq 5\%$ 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 4,65% e il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € 54.144,43 ((€ 52.914,84+55.374,03) /2)).

Il valore di mercato su determinato, per quanto espresso nei paragrafi 10.1, 11.2 e 13.3, dovrà poi essere ridotto:

- Dei costi relativi all'aggiornamento del certificato di agibilità (*Cfr. paragrafo 10.1*) che sono pari a: € 1.500,00;
- Del 25% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti (*Cfr. paragrafo 13.3*);
- Dei costi di sanatoria e di aggiornamento catastale esplicitati nel paragrafo 11.2 che sono pari a circa € 6.232,00;

e, pertanto, il valore finale del bene descritto nel lotto n. 2 sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	β (%)	Oneri sanatoria (€)	Oneri per aggiornamento certificato di agibilità (€)	Valore a base d'asta (€)
2	€ 54.144,43	25%	€ 6.232,00	€ 1.500,00	€ 32.876,33

Stima del valore di mercato dei lotti nn. 3 e 4

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A, B e C) e al *subject* (bene oggetto di relazione) specificate nelle sovrastanti tabelle hanno

consentito di determinare il valore di mercato unitario riferito ai garages che è pari a 523,12 €/mq e pertanto nella sottostante tabella sono riassunti i valori relativi ai cespiti descritti nei lotti nn. 3 e 4:

Lotto	Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Valore di mercato immobile (€)
3	34,86	€ 523,12	€ 18.235,96
4	40,22	€ 523,12	€ 21.039,89

Il valore di mercato come sopra determinato, per quanto esposto nel paragrafo 13.3 e poiché i beni sono privi di opere di finitura, dovrà essere ridotto:

- Dei costi relativi all'aggiornamento del certificato di agibilità (*Cfr. paragrafo 10.2*) che sono pari a: € 800,00 per ciascun lotto
- Dei costi relativi al loro completamento che sono pari a € 6.875,27 oltre iva per il bene descritto nel lotto n. 1 e € 7.189,86 oltre iva per il bene descritto nel lotto n. 2 (*Cfr. all. n.13*)
- Del 5% al fine di tenere conto sia dell'assenza di garanzie per vizi occulti (*Cfr. paragrafo 13.3*) che della servitù che esiste sugli stessi per la presenza di impianti condominiali.
- Dei costi di sanatoria e di aggiornamento catastale esplicitati nei paragrafi 11.3 e 11.4 che sono pari a circa € 2.032,00

Il valore di mercato, pertanto, per i beni descritti nei lotti nn. 3 e 4 sarà quello sintetizzato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore di mercato immobile (€)	β (%)	Oneri per il completamento (€)	Oneri per certificato di agibilità (€)	Oneri sanatoria (€)	Valore di mercato a base d'asta (€)
3	€ 18.235,96	5%	€ 6.875,27	€ 800,00	€ 2.032,00	€ 7.616,90
4	€ 21.039,89	5%	€ 7.189,86	€ 800,00	€ 2.032,00	€ 11.998,03

13.5 Individuazione lotti

Lotto n. 1

Piena proprietà di una mansarda per civile abitazione ubicata al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza sito in località Prato del comune di Gizzeria (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n. 26 con la particella 672 sub 21.

Il cespite ha una superficie utile totale di circa 50,19 mq, un'altezza variabile da 1,98 m a 3,21 m. e a suo servizio ha una terrazza, ubicata sul prospetto ovest, della superficie di circa 18,48 mq.

Il bene è provvisto del certificato di agibilità prot. n. 5106 rilasciato in data 08/08/2011 dal comune di Gizzeria.

Lo stato dei luoghi del bene non corrisponde né con quello indicato nella planimetria catastale né con quello rappresentato nella planimetria allegata al Permesso a costruire n.5 del 19/04/2011.

Valore lotto a base d'asta **€ 36.170,42**

Lotto n. 2

Piena proprietà di una mansarda per civile abitazione ubicata al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza sito in località Prato del comune di

Gizzeria (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n. 26 con la particella 672 sub 30.

Il cespite ha una superficie utile totale di circa 48,47 mq, un'altezza variabile da 2,01 m a 3,23 m. e a suo servizio ha una terrazza, ubicata sul prospetto ovest, della superficie di circa 13,62 mq.

Il bene è provvisto del certificato di agibilità prot. n. **5106** rilasciato in data 08/08/2011 dal comune di Gizzeria.

Lo stato dei luoghi del bene non corrisponde né con quello indicato nella planimetria catastale né con quello rappresentato nella planimetria allegata al Permesso a costruire n.5 del 19/04/2011.

Valore lotto a base d'asta

€ 32.876,33

Lotto n. 3

Piena proprietà di un magazzino allo stato rustico ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza sito in località Prato del comune di Gizzeria (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n. 26 con la particella 683 sub 4.

Il cespite ha una superficie utile totale di circa 27,85 mq, un'altezza di 2,97 m. e a suo servizio ha un'area esterna, ubicata sul prospetto ovest, della superficie di circa 16,71 mq.

Il bene è sprovvisto del certificato di agibilità e lo stato dei luoghi non corrisponde con quello rappresentato nella planimetria allegata al Permesso a costruire n.1048 del 01/02/2007.

Valore lotto a base d'asta € 7.616,90

Lotto n. 4

Piena proprietà di un magazzino allo stato rustico ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza sito in località Prato del comune di Gizzeria (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n. 26 con la particella 683 sub 5.

Il cespite ha una superficie utile totale di circa 31,66 mq, un'altezza di 2,97 m. e a suo servizio ha un'area esterna, ubicata sul prospetto ovest, della superficie di circa 25,17 mq.

Il bene è sprovvisto del certificato di agibilità e lo stato dei luoghi non corrisponde con quello rappresentato nella planimetria allegata al Permesso a costruire n.1048 del 01/02/2007.

Valore lotto a base d'asta € 11.998,03

14. Quesito n. 12

“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 una mansarda per civile abitazione ubicata al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza sito in località Prato del comune di Gizzeria (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n. 26 con la particella 672 sub 21.

Il cespite ha una superficie utile totale di circa 50,19 mq, un'altezza variabile da 1,98 m a 3,21 m. e a suo servizio ha una terrazza, ubicata sul prospetto ovest, della superficie di circa 18,48 mq.

Il bene è provvisto del certificato di agibilità prot. **n. 5106** rilasciato in data 08/08/2011 dal comune di Gizzeria.

Lo stato dei luoghi del bene non corrisponde né con quello indicato nella planimetria catastale né con quello rappresentato nella planimetria allegata al Permesso a costruire n.5 del 19/04/2011.

COMUNE DI UBICAZIONE: Gizzeria (CZ).

VIA: Località Prato

CONFINI: a **est** in parte con il vano scala e per la restante parte è libero e prospiciente sul piazzale esterno, a **ovest** è libero e prospiciente sul piazzale esterno, a **nord** con l'appartamento identificato con il sub 31 e a **sud** con l'appartamento identificato con il sub 22

ESTENSIONE: Superficie utile 50,19 mq – Superficie lorda 60,30 mq – Superficie terrazzo: 18,48 mq – Superficie commerciale: 65,84 mq.

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

Comune	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (Superficie in vani)	Rendita (€)
Gizzeria	26	672	21	1	A/3	3,5	117,49

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED] con sede in [REDACTED], CF: [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Il terreno su cui ricade l'immobile descritto nel lotto n. 1 è pervenuto alla società [REDACTED] L. dalla sig.ra [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Notaro Francesco rep. n. 124019 del 04/08/2005, registrato a Lamezia Terme il 05/08/2005 al n. 1336 serie 1T e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 05/08/2005 ai nn. 18543 del registro generale e 10528 del registro particolare

STATO DI COMPROPRIETÀ: No.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 29 marzo 2007 reg. part. n. 1173 e reg. gen. 5588, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato (Capitale € 5.600.000,00 – Tasso interesse semestrale pari al 5,528 % - Totale € 11.200.000,00), per atto redatto dal notaio Francesco Notaro del 28/03/2007 rep. n. 131974 a favore di Banca di Roma S.P.A.

Trascrizione contro del 04 febbraio 2022 reg. part. n. 1190 reg. gen. 1468, sentenza dichiarativa di fallimento del 18/10/2021 rep n. 16 a favore di Massa dei Creditori del fallimento  srl e contro 


STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene al momento del sopralluogo è libero.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il bene è difforme rispetto al Permesso a costruire n.5 del 19/04/2011.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Certificato di agibilità prot. n. 5106 rilasciato in data 08/08/2011 dal comune di Gizzeria che però dovrà essere aggiornato considerata la variazione dello stato dei luoghi.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 36.170,42

Lotto n. 2

DESCRIZIONE: Piena proprietà di una mansarda per civile abitazione ubicata al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza sito in località Prato del comune di Gizzeria (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n. 26 con la particella 672 sub 30.

Il cespite ha una superficie utile totale di circa 48,47 mq, un'altezza variabile da 2,01 m a 3,23 m. e a suo servizio ha una terrazza, ubicata sul prospetto ovest, della superficie di circa 13,62 mq.

Il bene è provvisto del certificato di agibilità prot. n. **5106** rilasciato in data 08/08/2011 dal comune di Gizzeria.

Lo stato dei luoghi del bene non corrisponde né con quello indicato nella planimetria catastale né con quello rappresentato nella planimetria allegata al Permesso a costruire n.5 del 19/04/2011.

COMUNE DI UBICAZIONE: Gizzeria (CZ).

VIA: Località Prato

CONFINI: a **est** in parte con il vano scala e per la restante parte è libero e prospiciente sul piazzale esterno, a **ovest** è libero e prospiciente sul piazzale esterno, a **nord** con l'appartamento identificato con il sub 36 e a **sud** con l'appartamento identificato con il sub 31

ESTENSIONE: Superficie utile 48,47 mq – Superficie lorda 57,56 mq – Superficie terrazzo: 13,62 mq – Superficie commerciale: 61,65 mq.

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

Comune	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (Superficie in vani)	Rendita (€)
Gizzeria	26	672	30	1	A/3	3,5	117,49

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED] con sede in [REDACTED] CF: [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Il terreno su cui ricade l'immobile descritto nel lotto n. 2 è pervenuto alla società [REDACTED] dalla sig.ra [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Notaro Francesco rep. n. 124019 del 04/08/2005, registrato a Lamezia Terme il 05/08/2005 al n. 1336 serie 1T e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 05/08/2005 ai nn. 18543 del registro generale e 10528 del registro particolare

STATO DI COMPROPRIETÀ: No.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 29 marzo 2007 reg. part. n. 1173 e reg. gen. 5588, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato (Capitale € 5.600.000,00 – Tasso interesse semestrale pari al 5,528 % - Totale € 11.200.000,00), per atto redatto dal notaio Francesco Notaro del 28/03/2007 rep. n. 131974 a favore di Banca di Roma S.P.A.

Trascrizione contro del 04 febbraio 2022 reg. part. n. 1190 reg. gen. 1468, sentenza dichiarativa di fallimento del 18/10/2021 rep n. 16 a favore di Massa dei Creditori del fallimento [REDACTED] e contro [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene al momento del sopralluogo è libero.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il bene è difforme rispetto al Permesso a costruire n.5 del 19/04/2011.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Certificato di agibilità prot. n. 5106
rilasciato in data 08/08/2011 dal comune di Gizzeria che però dovrà essere
aggiornato considerata la variazione dello stato dei luoghi.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 32.876,33

Lotto n. 3

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un magazzino allo stato rustico ubicato
al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza sito in
località Prato del comune di Gizzeria (CZ) e censito al C.U. del medesimo
comune al foglio n. 26 con la particella 683 sub 4.

Il cespite ha una superficie utile totale di circa 27,85 mq, un'altezza di 2,97
m. e ha a suo servizio un'area esterna, ubicata sul prospetto ovest, della
superficie di circa 16,71 mq.

Il bene è sprovvisto del certificato di agibilità e lo stato dei luoghi non
corrisponde con quello rappresentato nella planimetria allegata al Permesso a
costruire n.1048 del 01/02/2007.

COMUNE DI UBICAZIONE: Gizzeria (CZ).

VIA: Località Prato

CONFINI: a **est e ovest** con corte esterna, a **nord** con il magazzino
identificato con il sub 5 e a **sud** con il magazzino identificato con il sub 3.

ESTENSIONE: Superficie utile 27,85 mq – Superficie lorda 33,19 mq –
Superficie corte: 16,71 mq – Superficie commerciale: 34,86 mq.

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

Comune	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (Superficie in vani)	Rendita (€)
Gizzeria	26	683	4		In corso di Costruzione		

ATTUALE PROPRIETARIO: C. [REDACTED] L. con sede
in S. [REDACTED], CF: 0 [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Il terreno su cui ricade
l'immobile descritto nel lotto n. 3 è pervenuto alla società [REDACTED]
[REDACTED] L. dalla sig.ra [REDACTED] in forza dell'atto di
**compravendita a rogito del notaio Notaro Francesco rep. n. 124019 del
04/08/2005**, registrato a Lamezia Terme il 05/08/2005 al n. 1336 serie 1T e
trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data
05/08/2005 ai nn. 18543 del registro generale e 10528 del registro particolare
STATO DI COMPROPRIETÀ: No.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: **Iscrizione contro** del 29 marzo 2007 reg.
part. n. 1173 e reg. gen. 5588, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di
mutuo condizionato (Capitale € 5.600.000,00 – Tasso interesse semestrale
pari al 5,528 % - Totale € 11.200.000,00), per atto redatto dal notaio
Francesco Notaro del 28/03/2007 rep. n. 131974 a favore di Banca di Roma
S.P.A.

Trascrizione contro del 04 febbraio 2022 reg. part. n. 1190 reg. gen. 1468,
sentenza dichiarativa di fallimento del 18/10/2021 rep n. 16 a favore di Massa

dei Creditori del fallimento [REDACTED] e contro C [REDACTED]
[REDACTED].

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene al momento del sopralluogo è libero.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il bene è difforme rispetto al Permesso a costruire n.1048 del 01/02/2007.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Il bene è allo stato rustico, pertanto è privo del certificato di agibilità

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 7.616,90

Lotto n. 4

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un magazzino allo stato rustico ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza sito in località Prato del comune di Gizzeria (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n. 26 con la particella 683 sub 5.

Il cespite ha una superficie utile totale di circa 31,66 mq, un'altezza di 2,97 m. e a suo servizio ha un'area esterna, ubicata sul prospetto ovest, della superficie di circa 25,17 mq.

Il bene è sprovvisto del certificato di agibilità e lo stato dei luoghi non corrisponde con quello rappresentato nella planimetria allegata al Permesso a costruire n.1048 del 01/02/2007.

COMUNE DI UBICAZIONE: Gizzeria (CZ).

VIA: Località Prato

CONFINI: a **nord** con il magazzino identificato con il sub 6, a **sud** con il magazzino identificato con il sub 4, ad **est e ovest** con **la** corte esterna.

ESTENSIONE: Superficie utile 31,66 mq – Superficie lorda 37,70 mq – Superficie corte: 25,17 mq – Superficie commerciale:40,22 mq.

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

Comune	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (Superficie in vani)	Rendita (€)
Gizzeria	26	683	5		In corso di Costruzione		

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED] con sede in [REDACTED] O, CF: [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Il terreno su cui ricade l'immobile descritto nel lotto n. 4 è pervenuto alla società [REDACTED] [REDACTED] dalla sig.ra [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio **Notaro Francesco rep. n. 124019 del 04/08/2005**, registrato a Lamezia Terme il 05/08/2005 al n. 1336 serie 1T e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 05/08/2005 ai nn. 18543 del registro generale e 10528 del registro particolare

STATO DI COMPROPRIETÀ: No.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: **Iscrizione contro** del 29 marzo 2007 reg. part. n. 1173 e reg. gen. 5588, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato (Capitale € 5.600.000,00 – Tasso interesse semestrale pari al 5,528 % - Totale € 11.200.000,00), per atto redatto dal notaio

Francesco Notaro del 28/03/2007 rep. n. 131974 a favore di Banca di Roma S.P.A.

Trascrizione contro del 04 febbraio 2022 reg. part. n. 1190 reg. gen. 1468, sentenza dichiarativa di fallimento del 18/10/2021 rep n. 16 a favore di Massa dei Creditori del fallimento C [REDACTED] r.l. e contro [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene al momento del sopralluogo è libero.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il bene è difforme rispetto al Permesso a costruire n.1048 del 01/02/2007.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Il bene è allo stato rustico, pertanto è privo del certificato di agibilità

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 11.998,03

15. Quesito 13

“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 del complesso immobiliare oggetto della presente perizia costituisce l'allegato n. 1 della presente relazione.

16. Quesito 14

“Provveda a rilasciare certificazione energetica APE secondo la normativa vigente”

Il sottoscritto evidenzia che poiché non è abilitato alla trasmissione della certificazione di prestazione energetiche (APE) al relativo catasto della Regione Calabria per la sua trasmissione si è avvalso della collaborazione della società *Certificazione energetica 24.com* che ha realizzato apposita piattaforma per il rilascio della stessa.

La mansarda descritta nel lotto n. 1 è ora provvista dell’attestato di prestazione energetica codice identificativo n. 7906024000154435 valido fino al 04/03/2034 (*Cfr. all. n. 15*).

La mansarda descritta nel lotto n. 2 è ora provvista dell’attestato di prestazione energetica codice identificativo n. 7906024000154434 valido fino al 04/03/2034 (*Cfr. all. n. 15*).

Per i magazzini descritti nei lotti nn. 3 e 4 l’attestazione APE non è obbligatorio ai sensi dell’art. 3 comma 3 del D.Lgs 192/2005 e s.m.i..

17. Conclusioni

Il valore di mercato da attribuire ai beni descritti nei lotti nn. 1, 2, 3 e 4 è quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore a base d'asta (€)
1	36.170,42 €
2	32.876,33 €
3	7.616,90 €
4	11.998,03 €

Pertanto il valore complessivo del compendio oggetto di relazione è pari a € **88.661,68.**

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione, che i valore sopra espressi sono da intendersi esclusi d'iva (22%), che le sanatorie ipotizzate devono essere autorizzate dagli uffici tecnici dei comuni di ubicazione dei beni, previo parere favorevole degli enti tutori dei vincoli vigenti e che i costi di sanatoria e di aggiornamento del certificato di agibilità, specificati nei paragrafi 10.1, 10.2, 11.1, 11.2, 11.3 e 11.4 restano a carico dei potenziali acquirenti e non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti all'approvazione sia dell'ente comunale che degli enti sovracomunali.

Si rende, infine, noto al potenziale acquirente che per la diversa utilizzazione dei beni oggetto di relazione rispetto alla destinazione d'uso indicata dal sottoscritto in perizia è necessario richiedere un parere di fattibilità ai preordinati uffici comunale e sovracomunali e rispettare tutte le prescrizioni urbanistiche contenute nelle NTA e nel regolamento edilizio allegati agli strumenti urbanistici vigenti.

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 8, che sono a carico dei potenziali acquirenti, non sono esaustivi poiché la loro dipendenza è temporale e sono comunque soggetti all'approvazione da parte della conservatoria dei registri immobiliari.

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'esimio Giudice delegato e al Curatore fallimentare, 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 18.03.2024

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo